

Kaderplan Bedrijventerreinen

Gemeente Leudal

Eindversie



Kaderplan Bedrijventerreinen

Gemeente Leudal

Eindversie

Rapportnummer: 211x03336

Datum: 7 december 2009 / 12 april 2010, 15 juni 2010, 17 november 2010/ 11 maart 2011

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. Hen Kanders, gemeente Leudal

Projectteam BRO: Dhr. drs. Frank Janssen en dhr. drs. Bas Zonnenberg

Trefwoorden: Kaderplan, Bedrijventerreinen, gemeente Leudal

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 2

Beknopte inhoud:

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

B | **RO**
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave	pagina	4. BELEIDSKADER	29
		4.1 Rijksbeleid	29
		4.2 Provinciaal beleid	32
SAMENVATTING	7	4.3 Gemeentelijk beleid	39
1. INLEIDING	10	5. VRAAGPUNTEN	41
		5.1 Vraagpunten uit de gebiedsverkenning	41
		5.2 Vraagpunten uit het ruimtelijk beleid	41
2. ANALYSE EN WAARDERING	13	6. UITGANGSPUNTEN NIEUWE BESTEMMINGS-PLANNEN	45
2.1 Bedrijventerrein Neer	13	6.1.1 Vraagpunten uit de gebiedsverkenning	45
2.1.1 Bedrijventerrein Heldenseweg	13	6.1.2 Vraagpunten uit het ruimtelijk beleid	49
2.2 Bedrijventerrein Roggel	14		
2.2.1 Bedrijventerrein Laak	14		
2.3 Bedrijventerreinen Heythuysen	15	7. PROCEDURE	57
2.3.1 Bedrijventerreinen Op de Kouk en Arenbos	15		
2.3 Bedrijventerreinen Haelen	17		
2.3.1 Bedrijventerrein Windmolenbos	17		
2.3.2 Bedrijventerrein Zevenellen	19		
2.4 Bedrijventerrein Horn	20		
2.4.1 Bedrijventerrein Heythuysenweg	20		
2.5 Bedrijventerrein Kelpen-Oler	21		
2.5.1 Bedrijventerrein Kelperheide	21		
2.5.2 Bedrijventerrein Ellerweg	22		
2.6 Bedrijventerrein Ittervoort	23		
2.6.1 Bedrijventerrein Ittervoort	23		
3. ONDERZOEK	27		

SAMENVATTING

In onderhavig rapport 'Kaderplan bestemmingsplannen "Bedrijventerreinen"' zijn de resultaten van de analysefase in het kader van de op te stellen bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in de gemeente Leudal beschreven en nader uitgewerkt.

Allereerst zijn de resultaten van de uitgevoerde gebiedsverkenning samengevat en gewaardeerd, alsmede een aantal onderzoeks- en beleidsaspecten kort beschreven.

Deze analyse heeft vervolgens een aantal vraagpunten opgeleverd, welke concreet geformuleerd zijn in hoofdstuk 3. Aan deze concrete vraagpunten uit de gebiedsverkenning en het beleid, zijn tevens de vraagpunten uit de workshop-sessie met de ondernemers en Raadscommissie toegevoegd.

Na het formuleren van de vraagpunten bleken er bij de diverse onderdelen, op een aantal punten dezelfde vragen te leven aangaande de toekomst(ige regeling) van de bedrijventerreinen.

In de uiteindelijke nadere uitwerking van de vraagpunten (en de daarbij behorende concrete voorstellen aangaande de nieuwe bestemmingsregeling) is rekening gehouden met deze overlap.

De concrete inhoudelijke voorstellen aangaande de ontstane vraagpunten zijn als volgt weer te geven:

Tabel: Vraagpunten en voorstel planologische regeling

Vraagpunt	Voorstel
Verbetering representatie bedrijfskavels	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 2,5 meter tussen bebouwing en zijdelingse en achterperceelsgrenzen (zonder ontheffing) • In zijdelingse en achterperceelsgrens bouwen uitsluitend mogelijk middels ontheffing • Voorgevelrooilijn afstemmen op stedenbouwkundige situatie, met inachtnaam van geldende rechten en bepalingen Grondexploitatiewet • Voorterreinen onbebouwd, met uitsluiting van groenvoorzieningen • Parkeren op eigen bedrijfskavel (conform maximale CROW-norm) • Open opslag uitsluitend op achterterreinen • Aanvullende/zwaardere eisen voor specifieke locaties middels gemeentelijk welstandsbeleid
Beschikbare milieuruimte behouden/verbeteren	<ul style="list-style-type: none"> • Uitsluitend categorie 2- en 3 (met uitsluiting van Zevenellen en Ittervoort). Lichtste categorie 4-bedrijven met ontheffing, voor zover vergelijkbaar met categorie 3. • Bestaande bedrijven worden gehandhaafd • Geen nieuwe bedrijfswoningen (ook niet gerealiseerde bestaande rechten), bestaande aanduiden op verbeelding • Eventueel aanwezige burgerwoningen binnen bedrijfsbestemming aanduiden als 'wonen' met wijzigingsbevoegdheid naar bedrijfswoning.

	<ul style="list-style-type: none"> Inwaartse zonering (met inachtnaam van geldende rechten per bedrijf) Geen maximale bouwhoogte, maar scheidingslijnen goothoogte (zonering bouwhoogte) Ondergronds bouwen tot max. 1 bouwlaag. 2 bouwlagen mogelijk middels ontheffing
Vestiging bedrijven van buiten gemeente	Geen nadere regels
Maximale kavelmatten	<ul style="list-style-type: none"> Voor alle bedrijven max. 10.000 m² Uitbreiding cq. grotere bedrijven dan 10.000 m² uitsluitend mogelijk middels ontheffing, behoudens ter plaatse van bedrijventerreinen waar de meerderheid van de kavels reeds groter is dan 10.000 m² (aangepaste maat opnemen)
Branchering	<ul style="list-style-type: none"> Horeca en publiekgerichte kantoortypes uitgesloten (met uitsluiting van aan te wijzen "kantoorzone/randzone" langs N273 in Ittervoort, waar uitsluitend kantoren worden toegestaan. Op de genoemde locatie zullen tevens bedrijfsactiviteiten / branchering in het kader van de Muziekboulevard mogelijk worden gemaakt, zoals in de vastgestelde Retailstructuurvisie is opgenomen. Conform de Retailstructuurvisie zou het mogelijk moeten zijn (ter plaatse / in de omgeving van de bestaande Woon- en doe-het-zelf-zaken op het bedrijventerrein in Heythuysen) nieuwvestiging in die branches te laten plaatsvinden. Dit kan echter uitsluitend middels een separate distributieplanologische onderbouwing. Derhalve is overwo-

	<p>gen dit in de bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk te maken, maar dit (indien het DPO hier positief uitsluitend over geeft) te doen, middels een afzonderlijke planologische procedure.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestaande detailhandelsvestigingen worden gehandhaafd (specifieke aanduiding op verbeelding) Kleinschalige detailhandel uitgesloten (tenzij gekoppeld maar ondergeschikt aan bedrijfsactiviteiten) Evenementen uitgesloten, behoudens bij bedrijven waar dit deel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten Nieuwvestiging bouwmarkten/meubelboulevard etc uitgesloten. Beleid wordt vastgelegd in Retailstructuurvisie
Bedrijfs- en burgerwoningen	<ul style="list-style-type: none"> Bestaande bedrijfs- en burgerwoningen positief bestemmen middels aanduiding binnen Bedrijven-bestemming. Nieuwe woningen uitgesloten (ook niet gerealiseerde bestaande rechten) Bestaande burgerwoning omzetten in bedrijfs-woning (middels ontheffing), andersom niet
Geldende rechten	Worden zoveel mogelijk gerespecteerd, tenzij strijdig met beleid (maatwerk). Geldt eveneens voor de afwijking inzake handhaving/legalisering bij strijdig gebruik
Voldoende bedrijfseconomi-	Begrenzing bouwvlak aan de hand van stedenbouw-

sche ontwikkelingsruimte voor ondernemers	kundige en verkeerstechnische situatie Zie bepalingen aangaande kavelmaten Zie bepalingen beschikbare milieuruimte Zie bepalingen representatie
Externe veiligheid (Bevi)	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe Bevi-inrichtingen alleen middels onthefing • Bestaande vestigingen: risico-contour opnemen op verbeelding

Voor nadere achtergrondinformatie aangaande de bestemmingsvoorstellen, wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze Nota.

De geformuleerde beleids- en bestemmingsregels, zullen als basis gaan dienen voor de op te stellen nieuwe bestemmingsplannen. Het Kaderplan is behandeld in een workshop-sessie met een vertegenwoordiging van de gevestigde ondernemers en in de Raadscommissie ROEZ. Na accordering door het College van Burgemeester en Wethouders, zal onderhavige Nota in de inspraak worden gebracht. Vervolgens wordt het plan wederom behandeld in een reguliere vergadering van de Raadscommissie, waarna het kaderplan ten slotte aan de gemeenteraad ter vaststelling zal worden aangeboden.

1. INLEIDING

In augustus 2009 is gestart met het actualiseringsprogramma voor de bestemmingsplannen in de gemeente Leudal. Om er voor te zorgen dat voor alle bedrijventerreinen hetzelfde onderliggende ruimtelijk beleid gaat gelden, is onderhavig Kaderplan opgesteld. In dit Kaderplan zijn de ruimtelijke beleidsuitgangspunten voor de nieuwe bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen vastgelegd. Voor alle duidelijkheid: hier is niet bedoeld de inrichting van een bedrijventerrein in het Buitengebied ten behoeve van de vestiging van agrarische bedrijven die qua groei uitgaan boven de eigenschelijkheid.

In de analysefase zijn de ontstane vraagpunten uit de eerste globale gebiedsverkenning en beleidsinventarisatie nader bekeken. In een ambtelijke workshop zijn deze vraagpunten verder besproken. Aan de hand hiervan worden voorstellen gedaan ten aanzien van de vraagpunten. De voorstellen vormen, indien hiermee wordt ingestemd, de onderlegger voor de bestemmingsregeling in de diverse bestemmingplannen voor de bedrijventerreinen.

Uit de globale inventarisatie, alsmede de workshop aangaande de bedrijventerreinen is een aantal vraagpunten naar voren gekomen, welke (deels) betrekking hebben op niet-ruimtelijke aspecten en waarvoor de herziening van de bestemmingsplannen geen oplossing kan bieden. Daarom worden deze aspecten in deze analysefase buiten beschouwing gelaten. In deze notitie worden uitsluitend de

ruimtelijk-functionele en ruimtelijk-economische vraagpunten meegenomen.

In dit kaderplan wordt terminologie als 'ontheffing' gebruikt. Deze terminologie is door de invoering van de Wabo vervangen door 'afwijking van het bestemmingsplan'. In verband met de leesbaarheid van deze notitie is gekozen de terminologie van vòòr de Wabo te hanteren. In de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen zal uiteraard wel de Wabo-terminologie gebruikt worden.



Topografische kaart van de gemeente Leudal, met locatieaanduiding van de bedrijventerreinen die in dit Kaderplan beschreven worden.

2. ANALYSE EN WAARDERING

Ten behoeve van dit kaderplan is een korte inventarisatie van de verschillende bedrijventerreinen uitgevoerd. Deze eerste inventarisatie van de bedrijventerreinen geeft inzicht in de verschillende aspecten die een rol spelen bij de totstandkoming van de diverse bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen. Voor elk afzonderlijk bestemmingsplan, zal voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan nog een gedetailleerde inventarisatie uitgevoerd worden. Voor ieder bestemmingsplan geldt dat de gedetailleerde inventarisatie zo kort mogelijk voor het opstellen van het betreffende bestemmingsplan uitgevoerd zal worden om zodoende een zo actueel mogelijk beeld te krijgen.

In dit hoofdstuk wordt op basis van de eerste inventarisatie per aspect een analyse/waardering gegeven van datgene wat is waargenomen / onderzocht. Hierbij zal per kern ingegaan worden op zowel de ruimtelijk-economische karakteristiek als de ruimtelijk-functionele structuur van de binnen de betreffende kern gelegen bedrijventerreinen.

2.1 Bedrijventerrein Neer

2.1.1 Bedrijventerrein Heldenseweg

Het bedrijventerrein Heldenseweg is een kleinschalig bedrijventerrein met een bruto oppervlakte van 5,5 ha en een netto oppervlakte van 5,1 ha¹. Het bedrijventerrein is volledig uitgegeven.

Op het bedrijventerrein zijn kleine tot middelgrote bedrijven gevestigd, waaronder bedrijven ten behoeve van handel en reparatie van personenauto's, verhuur van landbouw- en bosbouwmachines en werktuigen en een transportbedrijf.

Verkeersstructuur

Parkeren en laad- en losactiviteiten vinden grotendeels plaats op het private terrein en in geringe mate op of langs de openbare weg. De bereikbaarheid van het terrein is goed. Voor de toekomst verdient het aanbeveling om parkeren en laden en lossen voor zover mogelijk op het private terrein te laten plaatsvinden.

Op het bedrijventerrein zijn geen aparte fietspaden en/of fietsuggestiestroken aanwezig. Gezien de ligging van het terrein en het feit dat er niet direct sprake is van een doorgaande route voor auto- of fietsverkeer op het terrein, zijn aparte fietsstroken ook niet noodzakelijk.

Presentatie

Op het bedrijventerrein is enigszins gedateerde en weinig representatieve bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast is er slechts in zeer

¹ De in dit Kaderplan opgenomen informatie over oppervlaktes van bedrijventerreinen is afkomstig van REBIS Bedrijvenmonitor van de provincie Limburg.

beperkte mate openbaar groen aanwezig en is het wel aanwezige openbaar groen over het algemeen onverzorgd en verwilderd. Tezamen zorgt dit voor een redelijk negatieve beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Het is wenselijk om met name op de zichtlocaties meer aandacht te besteden aan de kwaliteit en representativiteit van bedrijfsgebouwen en het openbaar groen.



Foto-impressie bedrijventerrein Heldenseweg

Op enkele delen van het terrein vindt open opslag plaats, echter met name op de delen die vanuit de openbare doorgaande wegen niet direct in het zicht vallen.

Ruimtegebruik en milieu

Op het bedrijventerrein zelf is één (bedrijfs-)woning aanwezig. In de directe omgeving zijn verder vrij weinig woningen gelegen, waardoor de milieuruimte slechts in geringe mate beperkt wordt. Om de bestaande milieuruimte te behouden is de komst van nieuwe woningen ongewenst.

Op maaiveldniveau zijn de mogelijkheden tot intensivering van het ruimtegebruik beperkt. Intensivering in de hoogte op bepaalde delen van het terrein behoort echter wel tot de mogelijkheden.

2.2 Bedrijventerrein Roggel

2.2.1 Bedrijventerrein Laak

Bedrijventerrein Laak heeft een bruto oppervlakte van 14,4 ha en een netto oppervlakte van 12 hectare. Het bedrijventerrein is vrijwel volledig uitgegeven.

Op bedrijventerrein Laak zijn voornamelijk kleine en enkele middelgrote bedrijven gevestigd. Tevens zijn er diverse (bedrijfs)woningen op het terrein gelegen.

Verkeersstructuur

Bedrijventerrein Laak is een vrij klein bedrijventerrein met de Vrijkenstraat en Bevelantstraat als belangrijkste ontsluitingswegen. Op

het terrein zijn geen fietstroken of fietsuggestiestroken aanwezig, maar deze zijn op het terrein ook niet noodzakelijk.

Het parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats en parkeerproblemen zijn er niet.

Presentatie

Het bedrijventerrein maakt een overwegend verzorgde indruk, met voornamelijk bij de aanwezige (bedrijfs)woningen veel en verzorgd groen. Slechts aan de noordzijde van het terrein is er aan de oostzijde van de Vrijkenstraat sprake van een onverzorgde berm en in het zuiden vindt in geringe mate open opslag plaats.



Foto-impressie bedrijventerrein Laak.

De bedrijfsbebouwing is over het algemeen vrij representatief en de private terreinen zijn ook vrijwel overal goed verzorgd.

Ruimtegebruik en milieu

Door de vele aanwezige (bedrijfs)woningen is de milieuruimte beperkt. Gezien het karakter van het bedrijventerrein en het vrij grote aantal aanwezige bedrijfswoningen is het wenselijk voornamelijk te streven naar een behoud van de bestaande situatie, waarbij de vestiging van nieuwe bedrijfswoningen dient te worden uitgesloten.

Er is op het terrein nog in zeer beperkte mate ruimte voor intensivering, onder andere door de aanwezigheid van enkele kleine braakliggende (delen van) percelen.

2.3 Bedrijventerreinen Heythuysen

2.3.1 Bedrijventerreinen Op de Kouk en Arenbos

Bedrijventerrein Op de Kouk heeft een bruto oppervlakte van 3,6 ha en een netto oppervlakte van 2,5 hectare, waarvan het overgrote deel is uitgegeven. Op het bedrijventerrein zijn voornamelijk kleinere tot middelgrote bedrijven gelegen, waaronder enkele groothandelsbedrijven, een tweetal bedrijven gericht op handel en en reparatie van personenauto's, een bedrijf wat deuren, ramen en kozijnen van hout vervaardigt en bijvoorbeeld een tankstation met LPG-voorziening.

Bedrijventerrein Arenbos heeft een bruto oppervlakte van 9 ha en een netto oppervlakte van 7,5 hectare. Een klein deel van het terrein is nog uitgeefbaar.

Op het bedrijventerrein zijn kleine tot middelgrote bedrijven gevestigd, uiteenlopend van groothandelbedrijven tot detailhandelsbedrijven en bijvoorbeeld een muziekschool. Tevens zijn er enkele kantoren gevestigd. Tot slot zijn op het bedrijventerrein een beperkt aantal bedrijfswoningen gelegen.



Foto-impressie bedrijventerrein Arenbos.

Verkeersstructuur

Op de bedrijventerreinen geldt deels een 50-km regime en aan de zuid- en westzijde van het terrein geldt voor de weg Arenbos een maximale snelheid van 30 km/h. De weg Arenbos gaat in westelijke richting, ten zuiden van het bedrijventerrein Arenbos, over in een 80-km weg, waarbij dient te worden opgemerkt dat het hier een landelijke weg betreft.

De belangrijkste ontsluitingsweg betreft de Leveroyseweg, welke in oostelijke richting ter hoogte van de grens tussen de twee bedrijventerreinen overgaat in de Noorderbaan. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein Arenbos is tot slot een onverharde weg gelegen.

Het parkeren kan op beide bedrijventerreinen over het algemeen op eigen terrein plaatsvinden, waarbij voor Arenbos geldt dat het terrein vrij ruim van opzet is, waardoor er geen problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling of het parkeren te verwachten zijn.

Presentatie

Het terrein Arenbos komt overwegend verzorgd over, met relatief veel recente bebouwing. De weg Arenbos aan de zuidzijde van het bedrijventerrein is een zeer landelijke weg met een bomenrij langs de weg, een afschermende groenwal en enkele agrarische percelen in de omgeving. Dit levert een groot contrast op met de noordzijde van het terrein alwaar het geheel gezien vanaf de Leveroyseweg een veel stedelijker karakter heeft, met het kantoorpand direct ten zuiden van de rotonde als blikvanger.

Op de Kouk maakt grotendeels een verzorgde indruk met voornamelijk in het zuidwesten veel groen, waarmee een goede overgang gecreëerd wordt naar de woonkern van Heythuysen.

Voor de uitstraling richting de openbare weg is het wenselijk de open opslag te onttrekken aan het zicht vanaf de openbare weg.



Foto-impressie bedrijventerrein Op de Kouk.

Ruimtegebruik en milieu

Op beide bedrijventerreinen, maar met name op het terrein Op de Kouk, zijn enkele bedrijfswoningen gesitueerd. Gezien de ligging van Op de Kouk direct tegen de kern van Heythuysen, is de ligging van de (bedrijfs-)woningen op het bedrijventerrein niet direct bezwaarlijk. Een aandachtspunt met name qua externe veiligheid betreft de ligging van het tankstation met LPG-voorziening aan de Kloosterstraat. Dit tankstation ligt in de nabijheid van diverse (bedrijfs-)woningen.

Op het bedrijventerrein Op de Kouk zijn vrijwel geen intensiveringsmogelijkheden. Op Arenbos is nog enige ruimte voor nieuwe bedrijvigheid.

Direct ten oosten van het bedrijventerrein is de kern van Heythuysen gelegen en ook op het bedrijventerrein zelf zijn enkele (bedrijfs-)woningen gelegen.

2.3 Bedrijventerreinen Haelen

2.3.1 Bedrijventerrein Windmolenbos

Het bedrijventerrein Windmolenbos heeft een bruto oppervlakte van 33,7 ha en een netto oppervlakte van 27,7 hectare. Een klein deel van het terrein is nog uitgeefbaar.

Op het bedrijventerrein zijn hoofdzakelijk kleinschalige en middelgrote bedrijven gevestigd. Het betreft diverse soorten bedrijven, waaronder enkele groothandelsbedrijven, productiebedrijven en

enkele bouwbedrijven. Tevens zijn er op het terrein enkele bedrijfswoningen gevestigd.



Foto-impressie bedrijventerrein Windmolenbos.

Verkeersstructuur

Parkeren en laad- en losactiviteiten vinden grotendeels plaats op het private terrein. Dit heeft een positief effect op de bereikbaarheid van en verkeersveiligheid op het terrein. Ook voor de toekomst is het uitgangspunt dat parkeren, laden en lossen voor zover mogelijk op het private terrein plaatsvinden.

Fietspaden en/of fietsuggestiestroken ontbreken op vrijwel het gehele bedrijventerrein, met uitsluiting van het meest westelijke deel van het terrein.

Presentatie

Op het bedrijventerrein Windmolenbos is veel (openbaar) groen aanwezig, met name langs de Windmolenven en de Giesel, maar met een matige kwaliteitsuitstraling (hetgeen overigens inmiddels deels is verwijderd).

Qua bedrijfsbebouwing en representativiteit geeft het terrein een wisselend beeld, waarbij relatief nieuwe bebouwing wordt afgewisseld met enigszins verouderde bebouwing. Bij enkele bedrijven vindt daarnaast open opslag plaats wat een rommelige indruk geeft.

Ruimtegebruik en milieu

Op het bedrijventerrein zijn enkele (bedrijfs-)woningen gelegen. Met name langs de Peter Schreursweg aan de zuidrand van het bedrijventerrein zijn diverse bedrijfswoningen en reguliere woningen gelegen. Deze woningen beperken de milieuruimte van de in de omgeving gelegen bedrijven.

Op maaiveldniveau zijn de mogelijkheden tot intensivering van het ruimtegebruik beperkt en onwenselijk, omdat verdere intensivering aldaar al snel kan leiden tot extra parkeerdruk in het openbaar gebied. Intensivering in de hoogte op bepaalde delen van het terrein behoort echter wel tot de mogelijkheden, met uitsluiting van het zuidelijke deel, waarlangs de meeste woningen gelegen zijn.

Bovendien liggen er nog enkele percelen die niet in gebruik zijn overeenkomstig de bestemming bedrijfsdoeleinden, maar als weiland.

2.3.2 Bedrijventerrein Zevenellen

Op het bedrijventerrein Zevenellen is een tweetal grote bedrijven gelegen, namelijk de Willem Alexander Centrale van Nuon (electriciteitsopwekking) en Attero (thans kantoor). Verder is op het bedrijventerrein een verdeelstation aanwezig. Op- en overslag van afval (Essent Milieu) heeft er in de praktijk nooit plaatsgevonden.



Foto-impressie bedrijventerrein Zevenellen.

Het bedrijventerrein heeft een bruto oppervlakte van 91,8 ha en een netto oppervlakte van 63,3. De restcapaciteit van het terrein bedraagt voor Aterro (na sloop van de Maascentrale) 18 ha. En voor OML circa 25 ha (exclusief haven).

Verkeersstructuur

Voor Zevenellen geldt dat er slechts twee grote bedrijven gevestigd zijn. Het terrein is goed ontsloten en er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, welke vanaf de openbare weg volledig uit het zicht ligt. Voor wat betreft verkeer- en parkeeraspecten zijn er dan ook geen bijzonderheden.

Voor Zevenellen geldt daarnaast dat er ontsluitingsmogelijkheden zijn via het water.

Presentatie

De beide bedrijven zijn voor een groot deel uit het zicht vanaf de openbare weg gelegen, aangezien het terrein vrijwel volledig is ingepakt in de omringende groenvoorzieningen. Alleen de hoge delen die boven de groenzones om het terrein uitsteken, zijn vanaf grote afstand te zien en met name de energiecentrale vormt als het ware een landmark.

Over het algemeen geldt derhalve dat de presentatie een positieve en groene indruk geeft. Voor de delen van het terrein die vanaf de openbare weg wel in het zicht liggen, geldt dat dit inherent is aan de soort bedrijvigheid.

Ruimtegebruik en milieu

Voor het bedrijventerrein Zevenellen geldt dat er geen (bedrijfs-)woningen aanwezig zijn op het terrein en dat de bestaande situatie

voor wat betreft de aanwezige bedrijvigheid en de bijbehorende milieuruimte gehandhaafd zal blijven.

Het bedrijventerrein Zevenellen is één van de weinige terreinen in Leudal waar nog ruimte voor nieuwe bedrijvigheid beschikbaar is.

2.4 Bedrijventerrein Horn

2.4.1 Bedrijventerrein Heythuysersweg

Het bedrijventerrein Heythuysersweg heeft een bruto oppervlakte van 3,4 ha en een netto oppervlakte van 3,2 hectare. Het is hiermee één van de kleinste bedrijventerreinen van Leudal. Het terrein is vrijwel volledig uitgegeven.

Op het bedrijventerrein zijn enkele kleine en middelgrote bedrijven gevestigd, waaronder een groothandel in voedings- en genotmiddelen, een handel in tegels en natuursteen, een autohandelaar, een autoschadebedrijf en een bedrijf waar tenten vervaardigd worden.

Verkeersstructuur

De belangrijkste ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein Heythuysersweg is de Heythuysersweg (N565), gelegen aan de westzijde van het terrein. Het betreft hier een tweebaansweg met aan beide zijden een berm met bomenrij en een vrijliggend fietspad.

De Heytsersweg aan de oostzijde van het terrein is een onverharde weg. De Kloppenvenseweg is ter hoogte van het bedrijventerrein verhard, maar heeft een erg smal wegprofiel en gaat in oostelijke richting over in een onverharde weg.

Het parkeren kan plaatsvinden op eigen terrein en mede gezien de kleinschaligheid van het terrein zijn er (behoudens de dimensionering van de Kloppenvenseweg) ten aanzien van verkeers- en parkeeraspecten geen problemen.



Foto-impressie bedrijventerrein Heythuysersweg.

Presentatie

Het bedrijventerrein wordt aan de oostzijde begrensd door agrarische percelen en aan deze zijde is dan ook voornamelijk de achterzijde van de bedrijfsbebouwing gesitueerd. De meer representatieve

ve (voorzijde van de) bebouwing is gesitueerd aan de Heythuysenweg.

Op het terrein vindt in lichte mate open opslag plaats, met name bij enkele panden aan de Kloppenvensweg. Deze open opslag geeft het terrein aan de binnenzijde een enigszins rommelige indruk. Vanaf de Heythuysenweg gezien maakt het terrein een redelijk verzorgde indruk.

Op het terrein is met name aan de binnenzijde redelijk veel groen aanwezig. De kwaliteit van de groenvoorzieningen is echter niet overal goed te noemen en maakt hier en daar een wat verwilderde indruk.

Ruimtegebruik en milieu

Door enkele in de omgeving gelegen (bedrijfs)woningen is de milieuruimte enigszins beperkt. Om deze milieuruimte te behouden is de komst van nieuwe woningen ongewenst. Gezien de kleinschaligheid van het terrein en de soorten bedrijvigheid die op het terrein gevestigd zitten, vormt de ligging ten opzichte van de (bedrijfs)woningen echter geen direct probleem.

2.5 Bedrijventerrein Kelpen-Oler

2.5.1 Bedrijventerrein Kelperheide

Het bedrijventerrein Kelperheide heeft een bruto oppervlakte van 11,9 ha en een netto oppervlakte van 10,4 ha. Het terrein is volledig uitgegeven. Op het bedrijventerrein zijn enkele kleine en middel-

grote bedrijven gevestigd, waaronder autohandelaren, bouw- en aannemersbedrijven en bijvoorbeeld een hoveniersbedrijf.



Foto-impressie bedrijventerrein Kelperheide.

Verkeersstructuur

Kelperheide is een kleinschalig bedrijventerrein waar overal een maximumsnelheid geldt van 50 km/h. Op het terrein zijn enkele doorlopende straten gelegen. De belangrijkste ontsluitingswegen zijn de Grathemerweg en de Rijksweg-Zuid / Rijksweg Noord (N280). Het terrein is hiermee redelijk goed bereikbaar.

Het parkeren vindt overwegend op eigen terrein plaats en hier en daar langs de openbare weg.

Presentatie

Het bedrijventerrein Kelperheide maakt vanaf de Grathemerweg een verouderde indruk met de wat verouderde bedrijfsgebouwen. Aan de binnenzijde van het terrein vindt relatief veel open opslag plaats, grotendeels inherent aan de gevestigde bedrijfsactiviteiten. De verouderde bebouwing, de open opslag en het feit dat er weinig openbaar groen aanwezig is, heeft echter wel een negatief effect op de beeldkwaliteit.

Het noordelijke deel van het bedrijventerrein is hierop echter een uitzondering. Bij onder andere de aldaar gevestigde drukkerij, is sprake van een zeer verzorgd geheel, met veel (openbaar) groen en representatieve bedrijfsbebouwing. Door de groenstrook die is gelegen tussen de N280 en het bedrijventerrein, is het terrein vanaf de N280 grotendeels uit het zicht gelegen.

Voor de uitstraling van het terrein richting de Grathemerweg, verdient het aanbeveling meer aandacht te besteden aan de representativiteit van de bedrijfsbebouwing.

Ruimtegebruik en milieu

Op het bedrijventerrein zelf zijn enkele bedrijfswoningen gesitueerd. Gezien de kleinschaligheid van het terrein en de aldaar gevestigde bedrijven, vormt de aanwezigheid van deze bedrijfswoningen geen direct probleem.

Er zijn nauwelijks intensiveringsmogelijkheden op het bedrijventerrein.

2.5.2 Bedrijventerrein Ellerweg

Bedrijventerrein Ellerweg bestaat feitelijk uit één rechte weg met aan beide zijden afwisselend bedrijven en (bedrijfs-)woningen. Het bedrijventerrein heeft een bruto oppervlakte van 14,9 ha en een netto oppervlakte van 11,4 ha. Het terrein is grotendeels uitgegeven.



Foto-impressie bedrijventerrein Ellerweg.

Op het bedrijventerrein is voornamelijk relatief kleinschalige bedrijvigheid gevestigd, waaronder bedrijven ten behoeve van handel en reparatie van personenauto's, een carrosserieherstelbedrijf, een groothandelsvestiging, enkele aan huis gebonden beroepen en kleinschalige detailhandel.

Verkeersstructuur

Feitelijk is er geen sprake van een verkeersstructuur op het bedrijventerrein, omdat het slechts een beperkt aantal bedrijven betreft die gevestigd zijn aan de Ellerweg. De Ellerweg is een tweebaansweg waar een maximumsnelheid geldt van 80 km/h, welke feitelijk te hoog is voor deze locatie. Het parkeren vindt overwegend op eigen terrein plaats en daarnaast op de aanwezige parkeerplaatsen langs de openbare weg.

Op de Ellerweg zijn in beide richtingen smalle fietssuggestiestroken aanwezig. Gezien het profiel van de weg is het niet direct mogelijk om hier vrijliggende fietspaden van te maken. Gezien de kleinschaligheid van het terrein is dit ook niet direct noodzakelijk.

Presentatie

Het terrein betreft min of meer een gemengd gebied, waarbij (bedrijfs-) woningen met bijbehorende tuinen worden afgewisseld door (veelal aan huis gevestigde) bedrijvigheid. Door de vele aanwezige woningen met tuin, maakt het geheel een vrij verzorgde indruk.

Over het algemeen vindt er weinig in het zicht liggende open opslag plaats, met uitsluiting van de op het terrein gevestigde spuite-

rij. De aldaar aanwezige open opslag is echter inherent aan soort bedrijvigheid.

Ruimtegebruik en milieu

Op het bedrijventerrein zijn veel (bedrijfs-)woningen gesitueerd, waardoor de milieuruimte voor de bedrijven beperkt is. Gezien de vele aanwezige (bedrijfs-)woningen is het ook niet wenselijk om hier bedrijven uit een hogere milieucategorie dan 2 (of daaraan qua milieubelasting gelijk te stellen bedrijven) toe te laten.

Intensiveringsmogelijkheden zijn er vrijwel niet. Het terrein is grotendeels uitgegeven en intensivering in de hoogte is niet wenselijk in verband met de vele aanwezige woningen.

2.6 Bedrijventerrein Ittervoort

2.6.1 Bedrijventerrein Ittervoort

Het bedrijventerrein Ittervoort, grenzend aan de noordzijde van de Napoleonsweg, heeft een totale bruto oppervlakte van 70 ha, waarvan nog een gedeelte in ontwikkeling is (noordzijde, fase IV, met een bruto oppervlakte van 10,8 ha).

Op het bedrijventerrein zijn voornamelijk middelgrote tot grote bedrijven gevestigd. Op de zichtlocaties langs de Napoleonsweg zijn meerdere representatieve panden gevestigd.

Verkeersstructuur

Het bedrijventerrein Ittervoort is door de ligging direct aan de Napoleonsweg en de nabijheid van de A2 zeer goed bereikbaar. Het

terrein zelf heeft een vrij ruim opgezette verkeersstructuur. Op enkele uitzonderingen na vindt het parkeren op het eigen terrein plaats, waarbij er overwegend voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig lijkt te zijn. Slechts op enkele plaatsen staan soms vrachtwagens langs of op de openbare weg geparkeerd. Door ondernemers is echter aangegeven dat ze problemen ervaren en dat er sprake is van een onveilige verkeerssituaties.

Presentatie

Met name langs de Napoleonsweg zijn enkele representatieve gebouwen gelegen, achter de brede groenstrook met waterpartij, die het bedrijventerrein van de Napoleonsweg scheidt. Het terrein heeft hierdoor vanaf deze weg een overwegend positieve uitstraling.

Op de binnenzijde van het terrein is het beeld wisselend. Op bepaalde delen maakt het terrein een enigszins rommelige en onverzorgde indruk, terwijl op andere delen juist weer sprake is van een verzorgd geheel. Tevens vindt op de binnenzijde van het terrein op enkele plaatsen open opslag plaats. Doordat dit vanaf de openbare doorgaande wegen niet direct zichtbaar is, levert dit weinig problemen op.

Ruimtegebruik en milieu

Op het bedrijventerrein zijn enkele (bedrijfs-)woningen gesitueerd, die de milieuruimte van de in de directe omgeving gelegen bedrijven beperken. Voor een groot deel van het bedrijventerrein vormen deze woningen echter geen directe belemmering.



Foto-impressie bedrijventerrein Ittervoort.

Op het bedrijventerrein zijn uiteenlopende bedrijven gevestigd, waaronder logistieke bedrijven, enkele grootschalige detailhandelsvestigingen, enkele groothandelsvestigingen in diverse producten en een tankstation.

Het bedrijventerrein beschikt met het fase IV terrein nog over de nodige uitbreidingsruimte. Enkele reeds gevestigde bedrijven hebben laten weten interesse te hebben in gronden binnen deze uitbreidingsruimte.

Daarnaast zijn er, hoewel het terrein volledig uitgegeven is, nog enkele braakliggende (delen van) percelen aanwezig.

3. ONDERZOEK

Binnen het plangebied van de diverse bedrijventerreinen, geldt dat er een aantal (ruimtelijk relevante) onderzoeksaspecten zijn, waarmee rekening dient te worden gehouden in het kader van de planvorming. Ten aanzien van onderzoeksaspecten zoals bodemonderzoek, (spoor)wegverkeerslawaaï, milieuzones van bedrijven, luchtkwaliteit, waterhuishouding, externe veiligheid en flora- en fauna, zijn er, uitgezonderd de geluidszonering welke van toepassing is voor de bedrijventerreinen Windmolenbos en Zevenellen in Haelen, geen verdere bijzonderheden te verwachten. Deze aspecten zullen uiteraard in het kader van de diverse bestemmingsplannen wel aan de orde komen.

Onderstaand wordt wel al kort ingegaan op de aspecten ‘archeologie’ en ‘leidingen’.

Archeologie

De gemeente Leudal ontwikkelt momenteel op regionale basis haar eigen archeologische beleid. Aangezien dit beleid nog in ontwikkeling is wordt onderstaand ingegaan op informatie vanuit de Interactieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

De gebieden waarin de bedrijventerreinen zijn gelegen worden voor het overgrote deel gekenmerkt door een hoge archeologische verwachtingswaarde. Alleen de bedrijventerreinen Ellerweg en Kelperheide hebben volgens de IKAW een lage archeologische ver-

wachtingswaarde. Voor het bedrijventerrein Zevenellen geldt dat het meest westelijk gelegen deel een hoge verwachtingswaarde heeft, die in oostelijke richting overgaat naar een middelhoge verwachtingswaarde en voor het grootste deel van het terrein tot een lage verwachtingswaarde.

Voor een deel van Zevenellen geldt dat het terrein gelegen is binnen een provinciaal archeologisch aandachtsgebied.

Binnen de bedrijventerreinen zijn op basis van de website van ‘Kennisinfrastuctuur Cultuurhistorie’ (KICH) geen Rijksmonumenten zijn gelegen. Eventuele andere beeldbepalende panden zullen wellicht in het kader van de verschillende gebiedsinventarisaties naar voren komen.

In de uiteindelijke bestemmingsregeling zal derhalve een adequate beschermende regeling dienen te worden opgenomen voor de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden (met in achtname van de geldende rechten ter plaatse). Daarnaast dient in deze bestemmingsregeling “op maat” te worden vastgelegd dat de archeologische en cultuurhistorische waarden bij nieuwe initiatieven in acht worden genomen.

Voor de binnen een ‘provinciaal archeologisch aandachtsgebied’ gelegen gronden geldt dat voldaan dient te worden aan de voorschriften die door de provincie Limburg zijn verbonden aan bestemmingsplannen voor als zodanig aangeduide gebieden.

Leidingen

De bedrijventerreinen Zevenellen en Windmolenbos worden doorkruisd door een tweetal gasleidingen van de Gasunie. Verder zijn

langs de oostzijde van het bedrijventerrein Ittervoort een tweetal gasleidingen van de Gasunie gelegen en is op enige afstand ten oosten van het bedrijventerrein Ellerweg, langs de A2, een gasleiding van de Gasunie gelegen. Tevens zijn op enkele bedrijventerreinen hoogspanningsmasten gelegen, waarmee in de planvorming rekening gehouden dient te worden.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte [2006]

De Nota Ruimte is een nota van het rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is op 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Met betrekking tot het economisch locatiebeleid van het rijk wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet voor ieder bedrijf een goede plaats worden geboden. Wat een 'goede' plaats is, kunnen provincies en WGR-plusregio's het beste zelf bepalen. Het rijk beperkt zich tot het aanreiken van een aantal regels die betrekking hebben op de gewenste basiskwaliteit. Zo hecht het kabinet eraan dat wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden. Ook moet gezorgd worden voor plekken waar bedrijven en voorzieningen zich kunnen vestigen die om redenen van veiligheid of hinder niet in centra of wijken passen. Verder moet aan bedrijven en voorzieningen met omvangrijke vervoersstromen ruimte worden geboden op plekken met een goede aansluiting op verschillende soorten vervoer.

Vierde Nota Waterhuishouding [1998]

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt

wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Nieuwe ontwikkelingen die zich voor kunnen doen in het plangebied en die worden meegenomen in dit bestemmingsplan zijn niet van een zodanige aard en omvang dat nationale belangen in het geding zijn.

Beleidslijn grote rivieren

Volgens de kaarten behorend bij de Beleidsregels Grote Rivieren, waarvan de gewijzigde kaarten op 17 december 2009 in werking zijn getreden, vallen delen van het plangebied van de bedrijventerreinen in Haelen en Neer binnen het invloedsgebied van de Maas. Een gedeelte van het plangebied is waarschijnlijk gelegen binnen

het bergend regime van de Maas, een deel is gelegen binnen een artikel 2a-WBR gebied.

Derhalve is de beleidslijn van toepassing. Op de verbeelding en de daaraan gekoppelde regels, zal deze beleidslijn juridisch worden vertaald.

De zogenaamde WBR artikel 2a-gebieden zijn gedeelten van het rivierbed waar op basis van rivierkundige gronden en via een algemene maatregel van bestuur het vergunningenregime van de Wet beheer rijkswaterstaatwerken niet van toepassing is. Deze aanduiding betekent dat de betreffende gebieden vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) minder van belang wordt geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningstelsel is daarmee niet noodzakelijk.

De overwegingen die hebben geleid tot het aanwijzen van artikel 2a-gebieden maken duidelijk dat deze gebieden voor het realiseren van de doelstellingen van de beleidslijn feitelijk geen rol spelen. Daarom vallen de gebieden waar artikel 2a van toepassing is, ondanks de ligging in het rivierbed, niet onder het toepassingsgebied van de Beleidslijn grote rivieren. Voor de duidelijkheid zijn de artikel 2a-gebieden wel weergegeven op de detailkaarten die bij de Beleidslijn grote rivieren behoren.

De artikel 2a-gebieden blijven wel deel uit maken van het rivierbed. Dit betekent dat sommige van deze gebieden bij hoog watersituaties onder water kunnen staan. Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen artikel 2a-gebieden, geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico. Ook hier is het Rijk niet aansprakelijk voor eventuele schade.

Voor delen van het plangebied die binnen het bergend regime vallen geldt dat toestemming kan worden gegeven om in deze gebieden activiteiten te ontplooien, indien:

- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Voor gebieden die binnen het stroomvoerend regime vallen geldt dat op grond van rivierkundige overwegingen, in principe alleen specifiek omschreven "riviergebonden" activiteiten zijn toegestaan ("Ja, mits"). Deze activiteiten dienen te voldoen aan rivierkundige voorwaarden. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan; alleen onder specifieke criteria zijn uitzonderingen mogelijk ("Nee, tenzij").

SER-ladder

In 1999 heeft de Sociaal Economische Raad (SER) in zijn commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid de zogenaamde SER-ladder geïntroduceerd. Deze ladder kan gezien worden als een denkmodel voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de

functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. In een algemene maatregel van bestuur (AmvB) is vastgelegd dat de toepassing van de SER-ladder wordt voorgeschreven voor nieuwe bedrijventerreinen, dit om de verrommeling van het Nederlandse landschap tegen te gaan.

De SER-ladder kan als volgt kort worden samengevat²:

1. Gebruik maken van de reeds voor een bepaalde functie beschikbaar gestelde ruimte of ruimte die middels herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
2. Optimaal gebruik maken van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien de bovenstaande opties onvoldoende soelaas bieden, komt de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Van belang hierbij is dat de verschillende relevante waarden en belangen goed worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Roilijnenbeleid Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat hanteert het rooilijnenbeleid. In verband met de verkeersbelangen dient een strook aan weerszijden van een auto-

² <http://www.ser.nl> website van de Sociaal Economische Raad.

snelweg of provinciale weg vrij gehouden te worden van bebouwing. Hiervoor zijn verschillende redenen:

- mogelijke toekomstige reconstructies;
- de mogelijke aanleg van elektronische begeleiding van het wegverkeer;
- de aanwezigheid of de reservering van ruimte ten behoeve van een leidingenstrook;
- het voorkomen van voor de weggebruiker afleidende effecten;
- het beperken van milieuhinder voor omwonenden.

Deze overwegingen hebben geleid tot het vaststellen van een rooilijnenbeleid door Rijkswaterstaat, en wel in de nota 'Rooilijnen langs rijkswegen'.

Een praktische invulling van dit beleid houdt in dat in een zone van 50 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan van een auto-snelweg een bouwverbod geldt (de 'bebouwingsvrije zone'). Tot de rijbaan worden ook gerekend toe- en afritten van/naar andere wegen. Voor een zone van 50 meter tot 100 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan van een rijksweg geldt een bouwverbod met een ontheffingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders, na overleg met de wegbeheerder Rijkswaterstaat (de 'overlegzone'). Voor de in dit kaderplan beschreven bedrijventerreinen in Leudal geldt echter dat ze geen van allen gelegen zijn binnen 100 meter van een rijksweg.

Wel zijn enkele terreinen gelegen in de nabijheid van provinciale wegen, waarvoor een zone van 25 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan van de provinciale weg een bouwverbod geldt (de 'bebouwingsvrije zone'). Tot de rijbaan worden ook gerekend toe- en afritten van/naar andere wegen. Voor een zone van 25 meter tot

50 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan van een provinciale weg geldt een bouwverbod met een ontheffingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders, na overleg met de wegbeheerder (de 'overlegzone').

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg [2006]

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld en de jaren daarna is het POL2006 diverse malen op onderdelen geactualiseerd. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de Wet ruimtelijke ordening door provincies opgesteld moet worden.

Beleidsregio's

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied van de diverse

bedrijventerreinen is gelegen binnen de beleidsregio 'Maasvallei-West'.

Maasvallei-West omvat een belangrijk deel van het landelijk gebied van Noord- en Midden- Limburg ten westen van de Maas. De Maasvallei-West kent een grotendeels overeenkomstige karakteristiek als Maasvallei-Oost en is ook rijk aan aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. De stroomgebieden van de Tungelroysebeek en Loobeek vormen twee markante onderdelen van de regio. Er is een grote afwisseling van kleinschalige landschapstypen, zoals rivierduinen, esdorpen, oude bouwlanden, beekdalen en kampontginningen. De woonkernen liggen verspreid over de regio en deels in linten langs de Maas en de Napoleonsbaan. De sociaal-culturele structuur in de overwegend kleinere kernen is goed ontwikkeld, maar staat door de veranderingen in de landbouw onder druk. De landbouw en het toerisme vormen een sterke economische pijler.

Het afwisselende en natuurlijk karakter van de regio maakt deze aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied. Uitdaging is de toeristische functie als economische drager verder uit te bouwen door in te spelen op de groeiende betekenis van de vrijetijdseconomie. Verbreding van de plattelandseconomie is eveneens van belang voor de verdere ontwikkeling van de regio. Binnen de tot het Maasdal behorende delen van het gebied is het rivierbelang van grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden. Met toepassing van instrumenten als het contourenbeleid (VORm) wordt ingezet op een goede inbedding van kernen in het landschap. EHS en POG in het landelijk gebied ten westen van de Maas worden samen met natuur in aangrenzende gebieden in België en Noord-Brabant

verder versterkt als een groene ruggengraat tussen Maas, Peel en Kempen .

In het POL2006 wordt niet specifiek ingegaan op vestiging van (of uitbreidingen van) bedrijventerreinen binnen de beleidsregio Maasvallei-West.

Perspectieven

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Alle bedrijventerreinen in Leudal zijn gelegen binnen perspectief 6 'Plattelandskern'. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis.

Groene waarden

Volgens de POL-kaart 'Groene waarden' zijn op de bedrijventerreinen zelf op provinciaal niveau geen uitgesproken waardevolle groene elementen aanwezig. Wel zijn in de omgeving van diverse bedrijventerreinen waardevolle groene elementen aanwezig.

Blauwe waarden

Ook op de kaart 'Blauwe waarden' uit het POL2006, zijn voor de bedrijventerrein geen specifieke aanduidingen opgenomen. Alleen een klein deel van het bedrijventerrein Zevenellen is aangeduid als 'Veerkrachtig watersysteem'. Het betreft hier uitsluitend (het water van) de haven.

Kristallen waarden

Blijkens de kaart 'Kristallen waarden' zijn de bedrijventerreinen, met uitsluiting van het bedrijventerrein Heldenseweg, gelegen binnen de Roerdalslenk zone III. De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone, waarbinnen boringen dieper dan dertig meter beneden maaiveld (onder meer om waterputten te slaan), conform de Omgevingsverordening Limburg (OVL), ter bescherming van de diepe grondwatervoorraad enkel zijn toegestaan met ontheffing en in bepaalde gevallen na het doen van een melding. De mogelijkheid om middels een melding toestemming te verkrijgen tot diepere boringen dan in principe zijn toegestaan in de betreffende Roerdalslenkzone, geldt voor gevallen waarbij geboord wordt tot maximaal de diepte waarop de Brunssumklein wordt aangetroffen.

Contourenbeleid

Op 24 juni 2005 is door Provinciale Staten van Limburg, door middel van het vaststellen van de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg', het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikke-

lingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens Stedelijke Dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd.

Binnen de contouren moeten in principe alle "stedelijke functies" een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de POG, de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden.

De bedrijventerreinen zijn alle gelegen binnen de contouren en het contourenbeleid is derhalve niet van toepassing op de bedrijventerreinen.

Bedrijvigheid

In het POL2006 worden, naast gemengde woon- en werkmilieus, een aantal categorieën specifieke werkmilieus onderscheiden. In de onderstaande tabel wordt een koppeling genoemd tussen deze typen werklocaties en de in de praktijk nog veel gehanteerde segmenten van bedrijvigheid. Het is toegespitst op specifieke werkmilieus (bedrijven- en dienstenterreinen), maar gaat ook in op gemengde woon-werkmilieus als binnensteden en woongebieden.

Categorie werklocatie	Segmenten
stedelijke bedrijventerreinen	modern gemengd (MG) en bedrijventerpark (BP)
stedelijke dienstenterreinen	grootschalige detailhandel, grootschalige eigenstandige kantoren en stedelijke recreatieve voorzieningen
logistiek-industriële terreinen (w.o. functiespecifieke terreinen)	gemengd plus (G+) en transport en Distributie (TD)
regionaal verzorgende terreinen	modern gemengd (MG)
lokale terreinen	modern gemengd (MG)
overige terreinen	divers

Tabel: Segmentering bedrijventerreinen

Het beleid is gericht op het bieden van voldoende en gevarieerde vestigingsruimte voor bedrijven om zo een bijdrage te leveren aan het stimuleren en verankeren van de Limburgse economie. Het accent ligt daarbij op de stadsregio's met hun stedelijke dynamiek.

Voor de vestiging van bedrijven in het landelijk gebied wordt in het POL2006 gesteld dat bedrijven die niet inpasbaar zijn binnen de bestaande bebouwing, voor hun bedrijfshuisvesting aangewezen zijn op bedrijventerreinen. In het landelijk gebied wordt een onderscheid gemaakt tussen lokale en regionale terreinen. Lokale bedrijventerreinen in het landelijk gebied bieden vestigingsmogelijkheden aan bedrijven uit de eigen gemeente. Regionale terreinen in de

gemeenten Gennep en Helden hebben daarnaast een opvangfunctie voor omliggende gemeenten in het landelijk gebied, waar geen bedrijventerreinruimte meer voorhanden is. Op basis van het 'Ruimtelijk Economisch Bedrijventerreinen Informatie Systeem' (REBIS) wordt het bedrijventerrein Zevenellen aangeduid als logistiek-/industrieel bedrijventerrein. Alle overige bedrijventerreinen zijn aangeduid als 'lokaal terrein' (bedrijventerrein landelijk gebied).

Revitalisering van bedrijventerreinen (Handreiking ruimtelijke ontwikkeling)

In de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg' wordt aangegeven dat een goede kwaliteit van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen noodzakelijk is om een aantrekkelijk vestigings- en verblijfsklimaat voor bedrijven te bereiken.

Het doel van revitalisering is met behulp van een aantal maatregelen, zowel fysiek als niet-fysiek verouderde bedrijventerreinen op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen. Om dit een structureel karakter te geven is parkmanagement een geschikt instrument.

Vestiging kantoren op bedrijventerreinen (Handreiking ruimtelijke ontwikkeling)

Volgens de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' van de provincie Limburg is de vestiging van eigenstandige kantoren op bedrijventerreinen niet toegestaan. Ondersteunende kantoofaciliteiten direct gekoppeld aan productie-, handels, distributie- en vervoersbedrijven zijn wel toegestaan mits het aandeel kantooractiviteiten niet de overhand heeft. De richtlijn is dat het bruto kantoorvloeroppervlak maximaal 30% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen.

Vestiging detailhandel op bedrijventerreinen (Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling)

Volgens de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' zijn detailhandelsfuncties in principe niet toegestaan op bedrijventerreinen. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Op alle bedrijventerreinen is ondergeschikte verkoop inherent aan de betreffende activiteit toegestaan, bijvoorbeeld van ter plekke vervaardigde producten (productiegebonden detailhandel).

Volgens de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' geldt voor het landelijk gebied dat winkels die niet ruimtelijk inpasbaar zijn binnen de bestaande bebouwde kom, in bepaalde gevallen terecht kunnen op een lokaal bedrijventerrein in de betreffende kern. Het gaat om detailhandelsvestigingen behorend tot een van de volgende branches:

- grove bouwmaterialen;
- landbouwmachines;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen (mits ze voldoen aan het Bevi);
- handel in 2e hands auto's.

Tevens kan het gaan om verplaatsing van reeds lokaal gevestigde autobedrijven, bouw- en tuincentra en boerenbondwinkels.

Vestiging bedrijfswoningen op bedrijventerreinen

In de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' wordt aangegeven dat de vestiging van bedrijfswoningen moet worden uitgesloten, tenzij een dergelijke bedrijfswoning functioneel noodzakelijk is voor het betreffende bedrijf en bovendien vaststaat dat de overige

bedrijven op het terrein hierdoor ook op lange termijn niet in hun functioneren worden belemmerd.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Gedeputeerde Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Voor wat betreft werklocaties, wordt met de POL-aanvulling een beperkte aanscherping van het vigerende beleid geregeld, waarbij meer nadruk gelegd wordt op de herstructurering van werklocaties. De zorg voor tijdige ontwikkeling van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit blijft van provinciaal belang. De provincie zal daarbij een regierol op zich nemen en een inpassingsplan vaststel-

len, indien de gemeenten niet bereid zijn of niet in staat zijn om deze opgave zelf planologisch te verankeren

Bij de bedrijventerreinen in Leudal is echter sprake van conserverende bestemmingsplannen en zal de rol van de provincie beperkt blijven tot het waarborgen van de provinciale belangen.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg Kwaliteitsmenu, waarvoor de beleidsmatige basis wordt gegeven in de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering', is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORm, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en Bouwen op Maat +, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

Het Kwaliteitsmenu komt pas aan de orde, nádat is geoordeeld dat een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse mogelijk is. Vervolgens dient aan de hand van het Kwaliteitsmenu bepaald te worden wel-

ke kwaliteitsbijdrage nodig is en/of wat de aard is van de kwaliteitsverbeterende maatregelen die dienen te worden gerealiseerd

Het uitgangspunt van het Limburgs Kwaliteitsmenu is dat ontwikkelingen in het buitengebied alleen mogelijk zijn, wanneer ze (per saldo) een meer dan evenredige bijdrage leveren aan de kwaliteit van het buitengebied. Naast het leveren van kwaliteit ter plekke, is hiertoe in veel gevallen een extra kwaliteitsbijdrage verplicht. Het bereiken van een goede balans tussen ingreep/ontwikkeling en kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt gewaarborgd via normeringen.

Binnen het Kwaliteitsmenu worden verschillende modules onderscheiden, toegespitst op de aard van de aan de orde zijnde ruimtelijke ontwikkeling:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding glastuinbouw;
- uitbreiding bedrijventerreinen;
- uitbreiding solitaire bedrijven;
- nieuwe (solitaire) woningen;
- projectmatige woningbouw in uitleggebieden;
- overige (gebouwde) functies.

De van toepassing zijnde modules dienen door de gemeentes voor hun eigen grondgebied te worden uitgewerkt. Hierover zullen afspraken worden vastgelegd tussen gemeentes en de provincie Lim-

burg. In plaats van rekenmodellen (zoals bij bijvoorbeeld het VORM-beleid) wordt uitgegaan van door de provincie vastgestelde (minimale) drempelbedragen, welke bij de verschillende ontwikkelingen zo gekozen zijn dat in het algemeen projectmatige ontwikkelingen er niet door worden gefrustreerd en dat bij solitaire ontwikkelingen de grondprijs in het buitengebied niet aantrekkelijker wordt dan die in de kernen en op de bedrijventerreinen.

Bij de bedrijventerreinen van Leudal is sprake van bestaande bedrijventerreinen en zijn er in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen geen uitbreidingen voorzien. Het kwaliteitsmenu is in het kader van de actualisering dan ook niet van toepassing.

Programma Werklocaties

De provincie Limburg streeft ernaar om te zorgen voor voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit. Er dient gezorgd te worden voor voldoende ruimte en kwaliteit om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren en om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken, onder andere door een ruime variatie aan vestigingsmilieus te bieden, met ruimte voor regionaal maatwerk. Hierbij is het van belang dat bij locatiekeuzes ernaar wordt gestreefd om bedrijven en voorzieningen daar terecht te laten komen waar ze het beste passen, kortom het juiste bedrijf dient op de juiste plaats.

De planningsopgave hiertoe wordt vastgelegd in het Programma Werklocaties. Hierbij is het de bedoeling dat de provincie de regie voert en de kaders voor de ontwikkeling en inrichting van werklocaties vastlegt, zodat het bovenregionaal belang goed in het oog

wordt gehouden. Het programma wordt periodiek bijgesteld, alleen voor regio's en segmenten waar dat nodig is, zodat kan worden ingespeeld op de regionale variatie. Basis voor de programmering is het inzicht in de ontwikkeling van de voorraad. Essentieel is een inschatting van de kwaliteit die in de toekomst in de betreffende regio/segment geboden is, in het perspectief van de economische ontwikkelingen.

De provincie Limburg is van mening hiermee over een planningssysteem te beschikken dat de nodige flexibiliteit kent. De opgaven zijn richtinggevend, in die zin dat in overleg met gemeenten op basis van regionale analyses tot nadere precisering van de opgave kan worden gekomen.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vertaling naar concrete locaties en de ontwikkeling en inrichting van de werklocaties.

Bij duurzame inrichting en beheer van de bestaande voorraad aan werklocaties en optimaal gebruik van restruimte, stelt de provincie kwaliteit centraal. Bij het behoud van kwaliteit van bedrijventerreinen spitst de provincie zich toe op parkmanagement, met name op kennisuitwisseling en het financieel mogelijk maken van de aanloopfase van parkmanagement.

Stimuleringsplan Natuur, bos en landschap [Herziening VII 2008]

De Stimuleringsplannen Natuur, Bos en Landschap dienen als belangrijke documenten voor het subsidiestelsel voor natuurbeheer van het rijk (Programma Beheer) waarin beheerders worden afgerekend op het behaalde resultaat.

Tevens zijn met de Stimuleringsplannen de doelen voor natuur- en landschapsbeheer gebiedsgericht geformuleerd. Dit is een belangrijke doelstelling uit de Nota Natuur en Landschapsbeheer 2000-2010 van de provincie Limburg. Met het opstellen van de Stimuleringsplannen is hieraan invulling gegeven.

Met het Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap worden de volgende doelen nagestreefd:

- Een heldere formulering van de doeltypen per deelgebied ten aanzien van natuur, bos en landschap. Ter verduidelijking van natuur- en bosbeleid en om een kader te bieden voor de uitvoering van de Subsidierегeling Natuurbeheer 2000 (SN) en de Subsidierегeling Agrarisch Natuurbeheer (SAN) conform het Programma Beheer;
- Het stimuleren van een actieve rol van andere organisaties, zoals gemeenten en waterschappen, door duidelijk aan te geven wat de provincie ten aanzien van natuur, bos en landschap wil in een bepaald gebied of regio;
- Het stimuleren van de uitvoering van acties en maatregelen die bijdragen aan de realisatie van de geformuleerde natuur-, bos- en landschapsdoelen;
- Bieden van een toetsingskader voor de toekenning van provinciale subsidies aangaande natuur, bos en landschap'.

In het 'Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap, tevens Natuurgebieds-, Landschaps- en Beheersgebiedsplan, zijn voor de bedrijventerreinen zelf geen bijzondere aanduidingen opgenomen. Wel zijn er in de omgeving van diverse bedrijventerreinen gebieden aangeduid als waardevol.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Leudal

In de structuurvisie Leudal heeft de gemeente de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de komende jaren vastgelegd. De Structuurvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 februari 2010. Belangrijkste uitgangspunt voor de bedrijventerreinen is het behoud en intensivering van de huidige reguliere bedrijventerreinen binnen de gemeente en versterking van de kwaliteit daarvan.

De ambitie van de gemeente is gericht op:

- herstructurering en revitalisering van een deel van de bestaande bedrijventerreinen. Een deel van de bedrijventerreinen in de gemeente is verouderd en dient, om ook in de toekomst van economische waarde te blijven, geherstructureerd of gerevitaliseerd te worden.
- scheiding van woongebieden en bedrijventerreinen. In de loop der tijd zijn woon- en werkgebieden (bedrijventerreinen) steeds meer richting elkaar gegroeid. Het beleid van de gemeente is gericht op het scheiden van woongebieden en bedrijventerreinen zodat de bedrijven op de bedrijventerreinen niet belemmerd worden in hun functioneren (en overlast wordt voorkomen).
- verduurzaming van bestaande bedrijvigheid. Een speerpunt van het gemeentelijk beleid is duurzaamheid. De ambitie van de gemeente Leudal is dat ook bestaande bedrijvigheid een duurzaam karakter (bijvoorbeeld door middel van zuinig ruimte- en energiegebruik) krijgt.

Grootschalige bedrijfsmatige ontwikkelingen

Initiatieven vanuit de markt die een bijdrage leveren aan de economie en werkgelegenheid worden waar mogelijk gefaciliteerd. Bij de beoordeling van initiatieven zal de gemeente Leudal de volgende criteria hanteren:

- ontwikkeling vindt primair plaats op bestaande bedrijventerreinen of op nieuwe te ontwikkelen bedrijventreinen, aansluitend op bestaande terreinen.
- een nieuwe solitaire bedrijfslocatie zal door de gemeente alleen in overweging worden genomen indien:
 - door de aard en/of zijn specifieke bijdrage van het initiatief aan de regionale economie vestiging in de gemeente Leudal een zeer belangrijke meerwaarde biedt,
 - vestiging op, of grenzend aan een bestaand terrein in de gemeente Leudal of haar directe omgeving niet mogelijk is,
 - het mogelijk is een locatie te realiseren die goed bereikbaar is via het hoofdwegennet en niet leidt tot extra verkeersstromen via de kernen, en landschappelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is en inpasbaar is in de karakteristiek van Leudal.

Behoud van de omgevingskwaliteiten voor de bedrijventerreinen

De gemeente Leudal streeft naar duurzame kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen. Dit betekent dat eisen worden gesteld aan:

- beeldkwaliteit: de kwaliteit van de openbare ruimte en open ruimte op bedrijventerreinen;
- welstand: de kwaliteit en visuele uitstraling van de bebouwing op de bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinenbeleid Gemeente Leudal

In de gemeentelijke bedrijventerreinennota wordt aangegeven dat regionale samenwerking gewenst is en dat er dient te worden gekozen voor een loyale opstelling ten aanzien van de regio, om aan de regionale samenwerking invulling te geven.

In de bedrijventerreinennota zijn hiertoe onder andere de volgende standpunten opgenomen zoals deze door het college zijn ingenomen:

1. Positief staan tegenover en streven naar de totstandkoming van de regio Midden-Limburg, inclusief de gemeenten Weert en Nederweert, als één toekomstige economische entiteit;
2. Als gemeente Leudal zich sterk maken voor aansluiting van de gemeenten Nederweert en Weert bij de economische regio Midden-Limburg en waar mogelijk en/of gewenst ook de gemeente Cranendonck;
3. Loyale opstelling voor samenwerking en financiële ondersteuning aan een sterke regio, onder andere door het inbrengen cq. het beschikbaar stellen van de bedrijfslocatie Zevenellen te Buggenum.

5. VRAAGPUNTEN

5.1 Vraagpunten uit de gebiedsverkenning

In het kader van onderhavig project heeft een aantal gebiedsverkenningen op hoofdlijnen plaatsgevonden, waaruit een aantal ruimtelijk-functionele vraagpunten naar voren zijn gekomen. Zo kan ten aanzien van de bedrijventerreinen in het algemeen worden opgemerkt dat meer aandacht voor de (beeld)kwaliteit van voorterreinen, bedrijfsgebouwen en bedrijfsactiviteiten, alsmede hun ligging op de bedrijfskavel, gewenst is.

Voor het overgrote deel van de terreinen geldt dat de huidige milieuruimte voor de aanwezige bedrijven beperkt is, dit onder andere als gevolg van de aanwezigheid van meerdere (bedrijfs)woningen in de directe omgeving.

In ruimtelijk opzicht liggen er echter (op het ene terrein wat meer dan op het andere) nog wel mogelijkheden tot intensivering.

Kortweg kan het voorgaande worden vertaald in de volgende concrete vraagpunten:

In hoeverre kan middels de nieuwe bestemmingsplannen:

- **de representatie van aanwezige en nieuw te vestigen bedrijvigheid worden verbeterd?**
- **de beschikbare milieuruimte voor de bedrijven worden behouden cq. verbeterd?**

- **een ruimtelijke en milieutechnisch aanvaardbare overgang worden gerealiseerd tussen de bedrijventerreinen en de omliggende woonbebouwing, zodat een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van de bedrijventerreinen is gegarandeerd?**
- **(met in achtneming van de milieuwetgeving) nog worden voorzien in uitbreidings- en/of intensiveringsmogelijkheden voor bestaande bedrijven?**
- **worden bepaald welke functies/bestemmingen er aan leegstaande bebouwing wordt toegekend?**
- **Welke invulling kan worden gegeven aan de vrije kavels?**

5.2 Vraagpunten uit het ruimtelijk beleid

Provinciaal beleid

Op basis van de status van de bedrijventerreinen van de gemeente Leudal in het POL en het aanwezige gemengd bedrijvenbestand, geldt voor de meeste terreinen onder andere dat ze niet meer mogen worden uitgebreid. Slechts uitsluitend door de benutting van restcapaciteit op de bestaande terreinen kan nog uitbreiding plaatsvinden. Gemeenten zonder restcapaciteit mogen volle terreinen alleen nog uitbreiden ten behoeve van de daar reeds gevestigde bedrijven tot een maximale kavelmaat van 5.000 m².

Het voorgaande is in het kader van de provinciale "Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg" echter enigszins aan discussie onderhevig. Nieuwe concrete uitspraken ten opzichte van het vastgestelde POL liggen er echter nog niet.

Om de mogelijkheden op bedrijventerreinen in milieuhygiënisch opzicht niet te frustreren en om nieuwe onveilige en anderszins situaties te voorkomen, worden nieuwe ontwikkelingen geweerd die gevoelige objecten te dicht bij bedrijventerreinen brengen. Dit betekent dat nieuwe woningen op een bedrijventerrein vanuit provinciaal beleid niet zijn toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen daarentegen kunnen worden gehandhaafd.

Volgens de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' zijn detailhandelsfuncties in principe niet toegestaan op bedrijventerreinen. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Op alle bedrijventerreinen is ondergeschikte verkoop inherent aan de betreffende activiteit toegestaan, bijvoorbeeld van ter plekke vervaardigde producten (productiegebonden detailhandel).

Volgens de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' geldt voor het landelijk gebied dat winkels die niet ruimtelijk inpasbaar zijn binnen de bestaande bebouwde kom, in bepaalde gevallen terecht kunnen op een lokaal bedrijventerrein in de betreffende kern. Het gaat om detailhandelsvestigingen behorend tot een van de volgende branches:

- grove bouwmaterialen;
- landbouwmachines;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen; (mits ze voldoen aan het Bevi)
- handel in 2e hands auto's.

Tevens kan het gaan om verplaatsing van reeds lokaal gevestigde autobedrijven, bouw- en tuincentra en boerenbondwinkels.

Gemeentelijk beleid

De bedrijventerreinen zijn thans planologisch-juridisch geregeld in diverse, deels verouderde bestemmingsplannen. Afgezien van de wettelijke verplichting tot herziening van de bestemmingsplannen, is ook de inhoudelijke bestemmingsregeling (als gevolg van onder andere nieuwe bedrijfsvestigingen, vertrekkende bedrijven en een geactualiseerde milieuregelgeving) niet meer actueel. Omdat de bestaande bedrijven niet zonder reden zomaar "wegbestemd" en daarmee "weggesaneerd" kunnen en mogen worden, dient rekening te worden gehouden met de geldende rechten die de bedrijven thans op basis van voornoemde bestemmingsplannen hebben. Dit houdt overigens niet in dat hiervan in het nieuwe bestemmingsplan niet kan worden afgeweken. Dit dient echter weloverwogen te gebeuren.

In de Bedrijventerreinennota van de gemeente Leudal wordt aangegeven dat regionale samenwerking gewenst is.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat herstructurering en revitalisering van een deel van de bestaande bedrijventerreinen gewenst is en er zoveel mogelijk scheiding van woongebieden en bedrijventerreinen dient plaats te vinden. Verder dient verduurzaming (o.a. zuinig ruimtegebruik) en een upgrading van de (visuele) kwaliteit tot stand te worden gebracht.

Naar aanleiding van het beschreven ruimtelijk beleid kunnen de volgende concrete vraagpunten worden gesteld:

- **In hoeverre kan er op een lokaal bedrijventerrein ook nieuwvestiging van bedrijven van buiten de gemeente plaatsvinden?;**

- Welke (maximale) maatvoeringen worden er voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in het bestemmingsplan opgenomen?;
- In hoeverre dient er een branchering opgenomen te worden voor (nieuw te vestigen) detailhandel op de bedrijventerreinen?;
- Hoe wordt omgegaan met bedrijfs- en burgerwoningen op de bedrijventerreinen?;
- In hoeverre wordt rekening gehouden met de geldende planologisch-juridische rechten van de bestaande bedrijven cq. Huidige grondeigenaren?;
- Kan de verkeersdruk c.q. de verkeersveiligheid, overeenkomstig het gemeentelijk verkeersbeleid, middels ruimtelijke ingrepen in de toekomst worden verbeterd?;
- in hoeverre worden bouwactiviteiten in het waterbergend rivierbed mogelijk gemaakt?;
- in hoeverre en op welke wijze wordt het beleid uit de "Structuurvisie Leudal" in de nieuwe bestemmingsregeling ingepast?;
- In hoeverre kunnen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen?;

6. UITGANGSPUNTEN NIEUWE BESTEMMINGS- PLANNEN

In dit hoofdstuk worden de vragen uit hoofdstuk 5 voor zover mogelijk beantwoord. Daarbij is, middels een concreet voorstel, aangegeven of en hoe deze vraagpunten in de nieuwe bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen worden meegenomen.

6.0.1 Vraagpunten uit de gebiedsverkenning

1. In hoeverre kan middels het nieuwe bestemmingsplan de re- presentatie van aanwezige en nieuw te vestigen bedrijvigheid worden verbeterd?

Indien een (ver)bouwplan wordt ingediend, wordt dit allereerst getoetst aan het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van plaatsbepaling (bouwvlak, afstanden tot perceelsgrens, e.d.), maximale maten van de bouw (gothoogte) en functionaliteit (soort bedrijvigheid, wel/geen detailhandel, e.d.). Het bestemmingsplan doet echter geen uitspraken omtrent de uiterlijke verschijningsvorm (kleur, materiaalgebruik, e.d.). Niet alleen zou het bestemmingsplan daarmee een te gedetailleerd karakter krijgen, er zou tevens een overlap ontstaan met het gemeentelijk welstandsbeleid (vastgestelde welstandsnota).

Toch kunnen er bepalingen in het bestemmingsplan worden opgenomen die ondersteunend kunnen zijn aan het welstandsbeleid en derhalve kunnen bijdragen aan het behoud/verbetering van de re-

presentatie van de bedrijven op de bedrijventerreinen. Deze kunnen worden vastgelegd in zowel de planregels als op de verbeelding. Te denken is aan bepalingen aangaande het parkeren op eigen terrein (en meer specifiek de plaats van parkeren op de bedrijfskavel), bepalingen aangaande open opslag (waar op de bedrijfskavel dient deze plaats te vinden), bepalingen aangaande de gebruiksbeperking van voorterreinen (bijvoorbeeld het uitsluitend inrichten van een gedeelte van het voorterrein voor groenvoorzieningen) en algemene stedenbouwkundige bepalingen (bebouwingsvrije zones).

Voorstel:

Voorgesteld wordt om (mede ten behoeve van een eventuele ontsluiting van het achterterrein van de bedrijfskavel) een afstand van minimaal 2,5 meter tussen de bebouwing, de zijdelingse en achterperceelsgrenzen aan te houden. Daarbij wordt echter opgemerkt dat bestaande situaties, waarbij reeds in de zijdelingse of achterperceelsgrens is gebouwd, (zonder ontheffing) kunnen worden gehandhaafd. Onder voorwaarden kunnen bedrijfsgebouwen bij uitzondering echter wél in de zijdelingse of achterperceelsgrens gebouwd worden. Daartoe is echter een ontheffing noodzakelijk en dient in dat kader goed gemotiveerd te worden, waarom dit gewenst/noodzakelijk is.

*De voorgevelrooilijn wordt afgestemd op de bestaande stedenbouwkundige en verkeerstechnische situatie, maar met inachtna-
me van de geldende planologisch-juridische rechten en de bepalingen uit de Grondexploitatiewet. Deze laatste wetgeving is van belang in verband met eventuele verruiming van bebouwingsruimte aan de voorzijde (een anterieure overeenkomst tussen gemeente en on-*

dernemer is dan noodzakelijk, ofwel een gemeentelijk exploitatieplan). Voorterreinen dienen daarbij onbebouwd te blijven en kunnen (deels) slechts uitsluitend voor groenvoorzieningen worden gebruikt. Een combinatie van functies in de vorm van "parkeren in een groene aankleding" wordt op de voorterreinen echter mogelijk gemaakt.

Overigens wordt, niet alleen vanuit het verkeersveiligheidsaspect, maar ook met het oog op de representatie, voorgesteld om het parkeren in ieder geval op de eigen bedrijfskavel te laten plaatsvinden en bij voorkeur op het achterterrein. De daartoe te hanteren maximale parkeernormen zijn conform de CROW-richtlijnen en worden beschreven in de plantoelichting en niet in de planregels. Uitgangspunt is dat de hoeveelheid auto's aan de voorzijde van het bedrijf relatief gering zal zijn en hiertoe dient dan (eventueel) ook een gedeelte van het achterterrein te worden ingericht.

Open opslag kan uitsluitend plaatsvinden op de achterterreinen en wordt op voorterreinen uitgesloten. Indien gewenst/noodzakelijk kan hieraan een maximale hoogte worden gekoppeld.

Tenslotte wordt ten aanzien van de zogeheten "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" (zoals erfafscheidingen, overkappingen, lantaarnpalen en vlaggemasten) voorgesteld dat deze in principe op de gehele bedrijfskavel zijn toegestaan met een maximale hoogte van 10 meter (erfafscheidingen maximaal 2 meter). Op de voorterreinen geldt voor vlaggemasten een maximale hoogte van 6 meter en voor erfafscheidingen een maximale hoogte van 1 meter.

Voor locaties waar aanvullende/zwaardere eisen inzake representatie gewenst zijn (zoals bijvoorbeeld specifieke zichtlocaties), wordt voorgesteld dit nader te concretiseren in het gemeentelijk wel-

standsbeleid. Dit zou bijvoorbeeld kunnen middels een beeldkwaliteitsplan voor de betreffende locatie(s).

2. In hoeverre kan middels het nieuwe bestemmingsplan de beschikbare milieuruimte voor de bedrijven worden behouden cq. verbeterd?

In dit kader is allereerst de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009) richtinggevend. De hierin gehanteerde afstanden tussen woningen en bedrijfsactiviteiten geven in dit kader immers de beschikbare milieuruimte voor de bedrijven aan, zonder dat dit ten koste gaat van het omliggende woon- en leefklimaat. Moeilijkheid is in deze dat de huidige bedrijfsactiviteiten op een aantal locaties grenzen aan de woonbebouwing. Het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming op deze gronden is in deze echter geen optie, omdat dit afbreuk zou doen aan geldende rechten van de aldaar gevestigde bedrijven en zou kunnen leiden tot planschade-claims. Verder dient rekening te worden gehouden met het provinciaal uitgangspunt dat er op bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen mogen worden gebouwd. Bestaande bedrijfswoningen daarentegen kunnen wel worden gehandhaafd. Ook hiervoor geldt dat het wegbestemmen/saneren van woningen afbreuk doet aan geldende rechten en zou kunnen leiden tot planschade-claims. Een uitbreiding van de bestaande hoeveelheid milieuruimte in de richting van de woonomgeving is derhalve vrijwel uitgesloten. Voor zover intensivering van het ruimtegebruik (en daarmee de milieuruimte) op de bedrijventerreinen nog mogelijk is, kunnen deze worden benut. Omdat echter niet alle bedrijfskavels volledig bebouwd kunnen worden (als gevolg van onder andere benodigde

ruimte voor parkeren), zullen de intensiveringsmogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie echter beperkt zijn.

Voorstel:

De bedrijven die thans op de terreinen zijn gelegen, kunnen hier uiteraard blijven. Op de diverse terreinen worden uitsluitend categorie 2- en 3-bedrijven toegestaan. Categorie 4-bedrijven komen slechts incidenteel op de bedrijventerreinen voor en worden qua milieucategorie (en de daarbij behorende afstand tot de nabijgelegen woonbebouwing) te zwaar geacht.

De bestaande bedrijfswoningen worden (binnen de bedrijvenbestemming) middels een aanduiding op de verbeelding positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan (dit geldt eveneens voor bestaande rechten, welke nog niet zijn gerealiseerd, waarbij overwogen wordt dat dit afbreuk doet aan geldende rechten en zou kunnen leiden tot planschade-claims).

Om (toekomstige) milieuhinder ten opzichte van de bestaande woonomgeving te voorkomen danwel zoveel mogelijk te beperken, wordt een onderscheid aangebracht tussen gronden waar categorie 2 en 3-bedrijvigheid en gronden waar uitsluitend categorie 2-bedrijvigheid wordt toegelaten. Daarbij wordt in acht genomen dat ontsluiting van de bedrijven niet via de woonwijken mag plaatsvinden. Bestaande categorie 3- en 4-bedrijven op gronden waar uitsluitend categorie 2-bedrijvigheid c.q. categorie 2 en 3-bedrijvigheid is toegestaan, worden via een aanduiding ("uitsluitend het betreffende specifieke bedrijf toegestaan") beschermd. Deze gehanteerde uitgangspunten worden ook wel "inwaartse zonerings" genoemd. Overigens wordt daarbij per bedrijf wel gelet

op de geldende planologisch-juridische rechten en de eventuele mogelijkheid op planschade-claims. Maatwerk is derhalve nodig.

Naast de genoemde "inwaartse zonerings" wordt voorgesteld om een "verticale" intensivering van ruimtegebruik/milieuruimte mogelijk te maken. Dit houdt in dat bedrijven, middels bestemmingsplanbepalingen aangaande bouw- en goothoogten en bebouwingspercentages, de mogelijkheid krijgen om "in de hoogte uit te breiden cq. de milieuruimte te verruimen". Hierbij wordt uiteraard wel de stedenbouwkundige situatie in ogenschouw genomen.

In dit kader wordt, in aansluiting op de voorgestelde "inwaartse milieuzonerings", voorgesteld om geen maximale bouwhoogte op te nemen. Middels een zogeheten "scheidingslijn goothoogten" kan ook in de maximale bouwhoogte een zonerings worden aangebracht. Dit wil zeggen dat de bestaande bedrijfsgebouwen hun hoogte kunnen behouden, maar dat nieuwe bedrijfsgebouwen aan de voorgeschreven maximale goothoogte dienen te voldoen. De maximale goothoogte in het centrale deel van de bedrijventerreinen is hoger dan de maximale toegestane goothoogte aan de randen van de bedrijventerreinen, in de nabijheid van de bestaande woonbebouwing.

Daarnaast wordt voorgesteld om ondergronds bouwen (voor bijvoorbeeld ondergronds parkeren, maar ook voor ondergrondse verzamelpunten voor glas en dergelijke) tot een maximale diepte van 1 bouwlaag (hetgeen overeenkomt met 3 meter) rechtstreeks mogelijk te maken (2 bouwlagen zijn uitsluitend mogelijk met ontheffing).

3. In hoeverre kan een ruimtelijke en milieutechnisch aanvaardbare overgang worden gerealiseerd tussen de bedrijventerreinen en de omliggende woonbebouwing, zodat een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van de bedrijventerreinen is gegarandeerd?

In dit kader is allereerst de status van de bedrijventerreinen van belang. In het POL zijn de meeste terreinen aangeduid als lokale bedrijventerreinen, met de plattelandsregio als marktgebied. De lokale bedrijventerreinen kenmerken zich door een gemengd bedrijvenbestand. De bestaande lokale bedrijventerreinen mogen niet meer worden uitgebreid, uitsluitend door de benutting van restcapaciteit op de bestaande terreinen kan nog uitbreiding plaatsvinden.

Voor bedrijventerrein Zevenellen geldt dat het geen lokaal bedrijventerrein is, maar een logistiek-industrieel bedrijventerrein, gericht op de segmenten gemengd plus (G+) en transport en Distributie (TD).

Op de tweede plaats dient de voorkomende milieucategorie bedrijvigheid in het oog worden gehouden. Ten aanzien hiervan kan gesteld worden dat de bestaande bedrijvigheid in hoofdzaak de categorieën 2 en 3 bevat, aangevuld met enkele categorie 4-bedrijven. In vervolg hierop is, in het kader van de ruimtelijke scheiding tussen woonomgeving en bedrijfsbestemmingen, de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009) richtinggevend. De hierin gehanteerde afstanden tussen woningen en bedrijfsactiviteiten zijn minimaal nodig om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Weliswaar betreft het indicatieve afstanden en kan

hiervan in incidentele gevallen gemotiveerd worden afgeweken, als algemene beleidslijn vormen ze echter een bruikbaar handvat en een toetsingskader voor de Provincie.

Aan de gewenste ruimtelijke scheiding, conform de VNG-brochure, kan op een aantal locaties echter niet worden voldaan, omdat de bestaande bedrijvigheid direct grenst aan de woonomgeving. Het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming op deze gronden is in deze geen optie, omdat dit afbreuk zou doen aan geldende rechten van de aldaar gevestigde bedrijven en kunnen leiden tot planschade-claims.

Tenslotte dient rekening te worden gehouden met het provinciaal uitgangspunt dat er op bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfs-woningen mogen worden gebouwd.

Voorstel:

In overeenstemming met het provinciaal beleid, zullen de lokale bedrijventerreinen, voor zover mogelijk, een opvangfunctie gaan vervullen voor kleinschalige lokale bedrijvigheid. De bedrijven die thans op de terreinen zijn gelegen, kunnen hier uiteraard blijven. Op de diverse terreinen worden uitsluitend categorie 2- en 3-bedrijven toegestaan, alsmede de lichtste categorie 4-bedrijven met ontheffing (uitsluitend voorzover de milieuzwaarte vergelijkbaar is met categorie 3). Categorie 1-bedrijven horen in principe niet thuis op een bedrijventerrein en kunnen, gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten, worden toegestaan binnen de woonbebouwing. Categorie 4-bedrijven komen slechts incidenteel op de bedrijventerreinen voor en worden qua milieucategorie (en de daarbij behorende afstand tot de nabijgelegen woonbebouwing) in principe te zwaar geacht. Dit echter met uitzondering voor de terreinen Zevenellen

en Ittervoort (gezien de aard en status van deze terreinen). Op deze terreinen wordt (middels een ontheffing), ter plaatse van huidige categorie 3-bedrijven, categorie 4 toegestaan.

Om (toekomstige) milieuhinder ten opzichte van de bestaande woonomgeving te voorkomen wordt het principe van "inwaartse zonerings" toegepast (vraagpunt 2 in dit hoofdstuk).

Ten aanzien van het voorstel aangaande nieuwe en bestaande bedrijfs- en burgerwoningen wordt verwezen naar hetgeen is beschreven onder vraagpunt 2 en 9 in dit hoofdstuk.

4. In hoeverre kan middels het nieuwe bestemmingsplan nog worden voorzien in uitbreidings- en/of intensiveringsmogelijkheden voor bestaande bedrijven?

Ten aanzien van het voorstel aangaande intensiveringsmogelijkheden op de bestaande kavels verwezen naar hetgeen is beschreven onder vraagpunt 2 in dit hoofdstuk.

5. Hoe wordt in het nieuwe bestemmingsplan omgegaan met leegstaande bebouwing en de hieraan toe te kennen bestemmingen?

Uit de meest recente inventarisatie van alle bedrijventerreinen (zomer 2010) is gebleken dat er slechts enkele panden op terreinen momenteel niet in gebruik zijn en leeg staan. Hierbij dient te worden aangetekend dat leegstand vaak een momentopname is.

Voorstel:

Allereerst wordt verwezen naar hetgeen onder punt 10 van dit hoofdstuk is opgenomen (geldende rechten bestaande bedrijven).

Wat betreft de braakliggende terreinen en leegstaande bebouwing welke onderdeel uitmaken van ontwikkelingslocaties wordt verwezen naar de punt 14 van dit hoofdstuk.

Ten aanzien van leegstaande (voormalige) bedrijfspanden wordt voorgesteld deze conform de thans nog vigerende bestemmingen (aangepast naar de huidige systematiek) te bestemmen. Zo lang geen nieuwe initiatieven voor de locaties bekend zijn, dient zo veel mogelijk conform de geldende bestemming bestemd te worden.

6.0.2 Vraagpunten uit het ruimtelijk beleid

6. In hoeverre kan er op een lokaal bedrijventerrein ook nieuwvestiging van bedrijven van buiten de gemeente plaatsvinden?

In het POL zijn de bedrijventerreinen vrijwel allen aangemerkt als lokale bedrijventerreinen, hetgeen inhoudt dat de terreinen een opvangfunctie dienen te (gaan) vervullen voor de kleinschalige lokale bedrijvigheid. Deze opvangfunctie betreft dan derhalve toekomstige nieuw te vestigen bedrijven, welke in vele gevallen afkomstig zullen zijn uit de eigen gemeente. Hetzelfde geldt voor bestaande bedrijven, welke willen verplaatsen vanaf hun huidige locatie (bijvoorbeeld een dorpskern) naar een bedrijventerrein.

Aangezien de herkomst van bedrijven moeilijk kan worden aangemerkt als een ruimtelijk toetsbaar criterium in het kader van het bestemmingsplan, lijkt het dan ook niet meer dan voor-de-hand- liggend dat ook bedrijven uit de directe omgeving van de gemeente Leudal kunnen worden gezien als lokale bedrijven.

De afweging of kleinschalige bedrijvigheid vanuit een groter gebied dan de directe omgeving van de gemeente voor vestiging op een lokaal bedrijventerrein in aanmerking kan komen, dient te worden bepaald uit gemeentelijk economisch oogpunt.

Voorstel:

In overeenstemming met het provinciaal beleid, zullen de lokale bedrijventerreinen in principe, voor zover mogelijk, een opvangfunctie gaan vervullen voor kleinschalige lokale bedrijvigheid. De term "lokaal", alsmede de daarbij behorende maximale omvang van het herkomstgebied, zijn echter niet of nauwelijks op een juiste manier te definiëren. Daarnaast geldt dat de komst van een nieuw bedrijf ook grotendeels wordt bepaald in relatie tot het gemeentelijk economisch beleid. Gezien de beperkte ruimtelijke relevantie van de herkomst van een te vestigen bedrijf (in tegenstelling tot zaken als bedrijfsomvang, branchering, milieucategorie e.d.), wordt daarom voorgesteld om in de planregels geen nader onderscheid aan te brengen in de herkomst van nieuw te vestigen bedrijven.

7. Welke (maximale) maatvoeringen worden er voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in het bestemmingsplan opgenomen?

Als gevolg van de aanwijzing als lokale bedrijventerreinen mogen de meeste bedrijventerreinen als geheel niet worden uitgebreid. Slechts uitsluitend door de benutting van restcapaciteit op de bestaande terreinen kan nog uitbreiding plaatsvinden. Gemeenten zonder restcapaciteit mogen volle terreinen alleen nog uitbreiden

ten behoeve van de daar reeds gevestigde bedrijven tot een maximale kavelmaat van 5.000 m².

De bestaande situatie op de bedrijventerreinen in Leudal wijkt echter sterk af van de toegestane situatie in het POL (meerdere bedrijven hebben immers een grotere kaveloppervlakte dan maximaal is toegestaan). Voor deze bedrijven is derhalve maatwerk nodig.

Voorstel:

Ten aanzien van de maximale kaveloppervlakten voorgesteld om voor de lokale bedrijventerreinen een maximale maat van 10.000 m² per bedrijf op te nemen. Onder voorwaarden wordt het mogelijk gemaakt om, middels een door het College van Burgemeester en Wethouders te verlenen ontheffing, een bedrijf te vestigen cq uit te breiden tot een oppervlakte van meer dan 10.000 m². Achterliggende gedachte hierbij is dat ook de grotere bestaande, verplaatsende en nieuw te vestigen bedrijven voor de Leudalse economie behouden blijven cq. hier een positieve invloed op kunnen hebben. Daarbij is wel overwogen dat het College van Burgemeester en Wethouders hierin een stem moet kunnen hebben, met als gevolg daarvan de voorgestelde ontheffingsmogelijkheid. Het volledig vrij laten van een maximale kavelmaat wordt omgewenst geacht, omdat dan de gemeentelijke sturing op het ruimtelijk beeld van het bedrijventerrein, sterk wordt beperkt en er een maximale verstening van het bedrijventerrein kan ontstaan, hetgeen voor de bedrijventerreinen in de gemeente Leudal in het algemeen niet wenselijk is.

Voor bestaande bedrijven die thans reeds een grotere kaveloppervlakte hebben dan 10.000 m² wordt de bovengenoemde ontheffing in het kader van de nieuwe bestemmingsplannen voor de bedrij-

venterreinen geacht te zijn verleend. Het uitgangspunt is namelijk dat geldende planologisch-juridische rechten in acht worden genomen. Mocht dit er (bijvoorbeeld voor het bedrijventerrein Zevenellen) toe leiden dat het grootste gedeelte van de ter plaatse gevestigde bedrijven reeds groter is dan 10.000 m², dan kan alsnog overwogen worden om voor dat bedrijventerrein een grotere maximale kavelmaat in het betreffende bestemmingsplan op te nemen.

8. In hoeverre dient er een branchering opgenomen te worden voor (nieuw te vestigen) detailhandel op de bedrijventerreinen?

De in het POL, voor de meeste bedrijventerreinen, opgenomen status als lokale bedrijventerreinen leidt er toe dat bepaalde functies op de bedrijfskavel niet zijn toegestaan. Immers nieuwe grootschalige detailhandelsvestigingen zijn slechts toegestaan op daartoe specifiek aangewezen locaties. Ondanks de aanwezigheid van enkele van deze bedrijven op de diverse terreinen, zijn deze terreinen niet als een dergelijke zgn. Perifere DetailhandelsVestigingslocatie (PDV) aangewezen en is nieuwvestiging van PDV's in principe uitgesloten.

In vervolg hierop worden ook horeca- en publiektoegankelijke kantoorfuncties door de Provincie niet wenselijk geacht op (lokale) bedrijventerreinen.

Ondanks het voorgaande dienen de ondernemers op de bedrijventerreinen voldoende bedrijfseconomische mogelijkheden te behouden voor de ontwikkeling van hun bedrijf.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om horeca en publiekgerichte kantoorfuncties uit te sluiten. Dit laatste echter met uitzondering van de zichtlocatie in Ittervoort (N273). Hiertoe wordt voorgesteld om een "kantoorzone/randzone" op te nemen, waarbinnen uitsluitend kantoren zijn toegestaan. De vestigingsmogelijkheden binnen deze zone worden gekoppeld aan nadere (functionele en ruimtelijke randvoorwaarden). Op de genoemde locatie zullen tevens bedrijfsactiviteiten / branchering in het kader van de Muziekboulevard mogelijk worden gemaakt, zoals in de vastgestelde Retailstructuurvisie is opgenomen.

Tevens zou het, volgens de Retailstructuurvisie, mogelijk moeten zijn dat er (ter plaatse / in de omgeving van de bestaande Woon- en doe-het-zelf-zaken op het bedrijventerrein in Heythuysen) nieuwvestiging in die branches zou moeten kunnen plaatsvinden. Dit kan echter uitsluitend middels een separate distributieplanologische onderbouwing. Derhalve is overwogen dit in de bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk te maken, maar dit (indien het DPO hier positief uitsluitsel over geeft) te doen, middels een afzonderlijke planologische procedure.

Perifere DetailhandelsVestigingen (PDV's) daarentegen kunnen rechtstreeks worden toegestaan in het gebied waar deze thans ook zijn gevestigd. Nieuwvestiging van bouwmarkten/meubelboulevardachtige ontwikkelingen wordt niet toegestaan. Het beleid hieromtrent, alsmede de mogelijke locaties waar dit zou kunnen plaatsvinden, zullen worden uitgewerkt in de gemeentelijke Retailstructuurvisie. Mocht er sprake zijn van een concrete ontwikkeling op een of meerdere locaties, dan dient hier volledige sluitvorming over

te hebben plaatsgevonden, alvorens deze worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan (zie ook onder punt 14).

Overige (de meer kleinschaligere) detailhandelsvestigingen op de bedrijventerreinen worden uitgesloten, gezien het gemeentelijk beleidsuitgangspunt dat dergelijke voorzieningen zoveel mogelijk in de kernen dienen te worden gevestigd. Dit echter behoudens de vestigingen die reeds aanwezig zijn. Deze worden specifiek op de verbeelding nader aangeduid, waarbij ook geen andere branches worden toegestaan dan de thans aanwezige. Nieuwe kleinschalige detailhandelsactiviteiten worden wel toegestaan, uitsluitend voor zover deze betrekking hebben op de ter plaatse in het betreffende bedrijf vervaardigde producten en deze ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

Evenementen op bedrijventerreinen worden niet toegestaan, behoudens evenementen die bedrijfsgerelateerd zijn en ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

Ook de maximaal toegestane milieuzwaarte op de bedrijventerreinen heeft gevolgen voor de toe te stane functionaliteit/branchering. Door een beperking van de maximaal toegestane milieucategorie zullen bepaalde branches zich niet of nauwelijks op de bedrijventerreinen kunnen vestigen (met uitzondering van de reeds aanwezige bedrijven, die kunnen blijven zitten). Te denken valt dan aan de betonindustrie, de afvalverwerkingsindustrie, de chemische industrie en daarmee vergelijkbare bedrijven.

9. Hoe wordt omgegaan met bedrijfs- en burgerwoningen op de bedrijventerreinen?

In dit kader dient rekening te worden gehouden met het provinciaal uitgangspunt hieromtrent (geen nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen). Bestaande bedrijfswoningen kunnen daarentegen worden gehandhaafd. Moeilijkheid in deze is echter het juiste onderscheid tussen de op de terreinen voorkomende bestaande bedrijfswoningen en burgerwoningen. In het geval van burgerwoningen zou het wegbestemmen of het toekennen van een woonbestemming kunnen leiden tot doen van afbreuk aan geldende rechten en het risico van planschadeclaims.

Voorstel:

De bestaande (bedrijfs- en burger)woningen worden (binnen de bedrijvenbestemming) middels een aanduiding op de verbeelding positief bestemd. Nieuwe woningen worden niet toegestaan (dit geldt eveneens voor bestaande rechten, welke nog niet zijn gerealiseerd). Hetzelfde geldt voor de voormalige bedrijfswoningen die thans als burgerwoningen in gebruik zijn. Wel wordt de mogelijkheid geboden om een burgerwoning (zijnde een voormalige bedrijfswoning) te wijzigen in een bedrijfswoning, zodat de vreemding tot burgerwoning ongedaan wordt gemaakt. Voorwaarde hiervoor is wel dat het bijbehorende bedrijf zich binnen het bedrijventerrein bevindt.

10. In hoeverre wordt rekening gehouden met de geldende planologisch-juridische rechten van de bestaande bedrijven c.q. huidige grondeigenaren?

Het beperken van geldende rechten kan leiden tot planschadeclaims en leidt tot een beperking van de bedrijfsmogelijkheden van

ondernemers ten opzichte van de bestaande situatie. Mocht het toch wenselijk zijn om geldende rechten te beperken, dan dient dit van gemeentewege goed gemotiveerd te worden.

Voorstel:

Geldende rechten worden in de nieuwe bestemmingsplannen zoveel mogelijk gerespecteerd, tenzij er sprake is van strijdigheid met het actuele gemeentelijk, provinciaal en/of het in dit Kaderplan vastgestelde beleid. Indien dit laatste het geval is, zal het huidige actuele beleidskader bij het opstellen van de bestemmingsplanregels prevaleren. Maatwerk is noodzakelijk.

Ook ingeval van strijdig gebruik is maatwerk noodzakelijk en dient per situatie een afweging te worden gemaakt tussen handhaving of legalisering.

11. Kan de verkeersdruk c.q. de verkeersveiligheid, overeenkomstig het gemeentelijk verkeersbeleid, middels ruimtelijke ingrepen in de toekomst worden verbeterd?

In het algemeen kan worden gesteld dat de inrichting van de wegen op de bedrijventerreinen afgestemd dient te worden op de kenmerken van het vrachtverkeer. De toegestane maximum snelheid is afhankelijk van de wegcategorie en de routekeuze dient te worden gestuurd middels bewegwijzering.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid is, naast de reeds genoemde wegategorisering en maximum snelheid, ook het gedrag van de verkeersdeelnemers van invloed.

De inrichting van wegen dient te worden afgestemd op de belangrijkste gebruiker (het vrachtverkeer), waarbij onder andere reke-

ning dient te worden gehouden met de benodigde ruimte voor draaicirkels, manoeuvreerruimte en passeerruimte.

Niet-ruimtelijke aspecten als bewegwijzering, verkeersgedrag en maximum snelheden kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Alleen op het aspect "weginrichting" kan middels het bestemmingsplan enigszins worden gestuurd.

Voorstel:

Als gevolg van het voorgaande wordt voorgesteld om in de verkeersbestemming geen onderscheid te maken tussen "hoofdwegen" en "verblijfsgebied". Eventuele wensen omtrent de (toekomstige) verkeerskundige inrichting van wegen en het benodigde ruimtegebruik voor het (vracht)verkeer, kunnen in de dimensionering van de verkeersbestemming op de verbeelding worden opgenomen. Dit geldt eveneens voor de mogelijkheid tot realisatie van centrale vrachtwagen-parkeervoorzieningen in het openbaar gebied. Mocht hieraan behoefte zijn, dan dient dit in de dimensionering van de verkeersbestemming tot uiting te komen. Over deze dimensionering dient dan echter wel volledige besluitvorming te hebben plaatsgevonden, alvorens deze wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan (zie ook onder punt 14).

12. In hoeverre worden bouwactiviteiten in het waterbergend rivierbed mogelijk gemaakt?

De beleidslijn Grote rivieren is opgesteld om hoogwateroverlast te voorkomen. Binnen de beleidslijn wordt onderscheid gemaakt tussen het stroomvoerend en het waterbergend rivierbed van de Maas.

In ieder geval het waterbergend rivierbed strekt zich uit over een (klein gedeelte) van het bedrijventerrein Zevenellen.

De mogelijkheden en beperkingen die gelden binnen dit gebiedstype zijn vastgelegd in de voornoemde beleidslijn.

Voorstel:

Grotendeels als gevolg van de impact van de ministeriële beleidslijn "Grote rivieren" zal een "strak bouwvlak" worden getrokken rond de bestaande bebouwing die gelegen is in het stroomvoerend en/of waterbergend rivierbed. In de planregels zal de beleidslijn worden doorvertaald.

13. In hoeverre en op welke wijze wordt het beleid (uit met name de "Structuurvisie Leudal") in de nieuwe bestemmingsregeling ingepast?

In de uiteindelijke bestemmingsregeling voor de bedrijventerreinen dient rekening te worden gehouden met het overkoepelende beleidskader dat door Rijk, Provincie, Regio en gemeente is vastgesteld. Een aantal belangrijke elementen uit het beleid zijn in het kader van dit Kaderplan reeds aan de orde gekomen. Hieruit is gebleken dat het hogere beleidskader geen belemmeringen oplevert voor de bestemmingsregeling cq. middels de bestemmingsregeling voldaan kan worden aan de uitgangspunten uit het beleid.

Een nadere nuancering is echter gewenst. Dit vanwege de "Structuurvisie Leudal" welke is vastgesteld.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat herstructurering en revitalisering van een deel van de bestaande bedrijventerreinen ge-

wenst is en er zoveel mogelijk scheiding van woongebieden en bedrijventerreinen dient plaats te vinden. Verder dient verduurzaming (o.a. zuinig ruimtegebruik) en een upgrading van de (visuele) kwaliteit tot stand worden gebracht.

Voorstel:

De bestemmingsregeling zal passen binnen de beleidskaders van Rijk, Provincie, Regio en gemeente en de mogelijkheid bieden om de geformuleerde beleidsdoelstellingen te bewerkstelligen

14. In hoeverre kunnen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen?

Voor een aantal locaties op de bedrijventerreinen in Leudal wordt voorzien in nieuwe ontwikkelingen, danwel zijn ontwikkelingsinitiatieven ingediend bij de gemeente.

Voorstel:

Om deze locaties rechtstreeks in het nieuwe bestemmingsplan op te kunnen nemen zijn de volgende gegevens c.q. aspecten noodzakelijk: realisatie project binnen planperiode bestemmingsplan, benodigde onderzoeken dienen uitgevoerd te zijn (bodem, akoestisch, luchtkwaliteit, watertoets, economische haalbaarheid, archeologie en dergelijke), bouwplan dient definitieve status te hebben in verband met op te nemen passende bestemmingsregeling. Deze gegevens dienen voor vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig te zijn, anders kan niet gekozen worden voor het opnemen van een directe bestemming in het bestemmingsplan. In dat geval is het opnemen van wijzigingsbevoegdheden voor het College van Bur-

gemeester en Wethouders (of in voorkomende gevallen de gemeenteraad) binnen de op te nemen bestemmingen mogelijk. In de wijzigingsvoorwaarden kunnen vervolgens nadere eisen opgenomen worden over de inrichting (stedenbouwkundige randvoorwaarden) en onderzoeksaspecten.

Overigens geldt ook voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, dat er reeds meer vastomlijnde plannen bekend dienen te zijn, omdat passende wijzigingsvoorwaarden opgenomen moeten worden, die aan dienen te sluiten bij de gewenste ontwikkeling. Het uiteindelijke bouwplan zal namelijk getoetst dienen te worden aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden. Omdat nu van (in ieder geval een aantal van) de ontwikkelingen nog niet met zekerheid aan te geven is of deze reeds voldoende concreet zijn uitgewerkt voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt voorgesteld om voor de projecten, welke tijds een voldoende definitief karakter hebben, een wijzigingsbevoegdheid op te nemen en anders deze niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Een andere optie is het opnemen van een uit te werken bestemming. Een uit te werken bestemming is echter wel een verplichting. Indien met een bouwplan aan alle uitwerkingsregels voldaan kan worden, moet het College van Burgemeester en Wethouders (of in voorkomende gevallen de gemeenteraad) het plan uitwerken. Daarbij geldt dat, voordat een uit te werken bestemming in een bestemmingsplan kan worden opgenomen, aan de onderzoeksverplichting voldaan moet zijn.

Voorwaarden voor het opnemen van een uit te werken bestemming is derhalve dat het initiatief al een vastomlijnd karakter dient

te hebben en dat alle benodigde onderzoeken uitgevoerd dienen te zijn.

Met het oog op het voorgaande, wordt voorgesteld om in het nieuwe bestemmingsplan te werken met wijzigingsbevoegdheden in plaats van uitwerkingsbevoegdheden.

Overige projecten die (recent) middels een vrijstellings / ontheftingsprocedure gerealiseerd zijn, worden rechtstreeks opgenomen in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de eventuele maatregelen in de verkeerskundige structuur geldt dat in het bestemmingsplan voor de bestaande wegen onderscheid gemaakt kan worden in een verblijfs- en verkeersbestemming. Aangezien de exacte wegprofielen inzake nieuwe ontwikkelingen en voorgenomen wijzigingen in de bestaande wegprofielen nog onvoldoende concreet zijn, wordt het niet zinvol geacht om deze profielen juridisch te verankeren op de verbeelding.

Verkeerskundige maatregelen in de vorm van voorrangssituaties, éénrichtingsverkeer e.d. kunnen niet middels het bestemmingsplan geregeld worden.

15. Hoe om te gaan met Bevi-inrichtingen?

Alle nieuwe bestemmingsplannen dienen te voldoen aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Indien bestemmingen liggen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of een weg of

spoor, dient het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) in beeld te worden gebracht.

Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Daarbij moet steeds in overleg worden getreden met andere betrokken overheden over de te volgen aanpak. In dit kader zal advies worden gevraagd aan het Bureau brandweer te Venlo.

Voorstel:

Ten aanzien van nieuwe Bevi-inrichtingen wordt voorgesteld om deze niet direct toe te staan, maar uitsluitend middels een ontheffing. Voor reeds bestaande risicovolle inrichtingen kan de plaatsgebonden risicocontour op de verbeelding worden opgenomen middels bijvoorbeeld een aanduiding 'veiligheidszone - bevi' of een aanduiding 'veiligheidszone - lpg'. In de bestemmingsregeling dient aanvullend hierop opgenomen te worden dat kwetsbare objecten binnen de middels een aanduiding op de verbeelding weergegeven plaatsgebonden risicocontouren, niet zijn toegestaan.

7. PROCEDURE

De in de voorgaande hoofdstukken beschreven vraagpunten en daaruit geformuleerde beleids- en bestemmingsregels, zullen als basis gaan dienen voor de op te stellen nieuwe bestemmingsplannen. Het Kaderplan is behandeld in een workshop-sessie met een vertegenwoordiging van de gevestigde ondernemers en in de Raadscommissie ROEZ. Na accordering door het College van Burgemeester en Wethouders, zal onderhavige Nota in de inspraak worden gebracht. Vervolgens wordt het plan wederom behandeld in een reguliere vergadering van de Raadscommissie, waarna het kaderplan ten slotte aan de gemeenteraad ter vaststelling zal worden aangeboden. Het is de bedoeling om het Kaderplan Bedrijventerreinen vast te stellen als beleidsregel ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (Awb)..

