

Bestemmingsplan **Kelperheide Ong. Kelpen-Oler**

Toelichting

NL.IMRO.1640.BP20KoKelperheide-VG01

Afbeelding: plangebied Kelperheide Ong. Kelpen-Oler

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
Hoofdstuk 3 Gebiedsprofiel en projectprofiel	18
Hoofdstuk 4 Onderzoeksaspecten	21
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	35
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	39
Hoofdstuk 7 Handhaving	41
Hoofdstuk 8 Communicatie	42

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op het bedrijventerrein Kelperheide in Kelpen-Oler een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren. Het oostelijk deel van het plangebied waar deze ontwikkeling is voorzien, is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kelpen-Oler'. Het westelijke deel van het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'. De gewenste ontwikkeling is binnen deze bestemmingsplannen niet mogelijk.

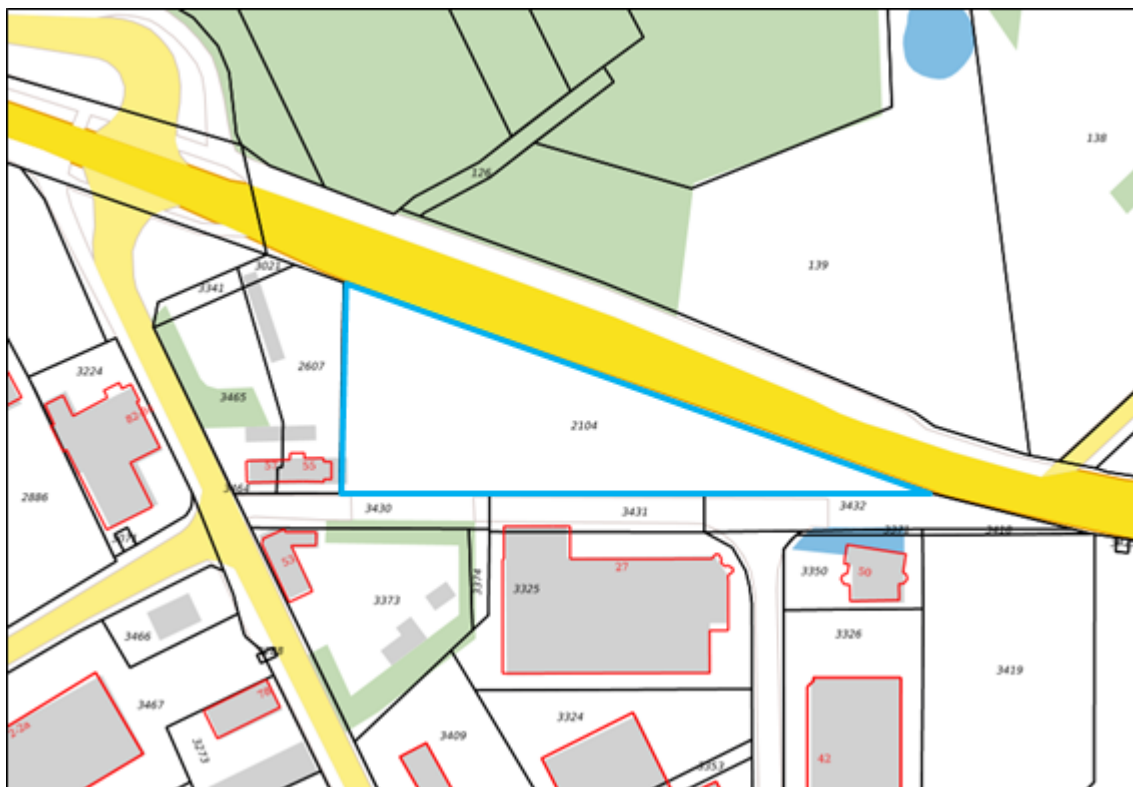
Het beoogde bedrijfsgebouw wordt daarom door middel van het voorliggend nieuw bestemmingsplan juridisch-planologisch geregeld.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Kelperheide, dat ten noorden van de kern Kelpen-Oler is gelegen. Het plangebied betreft het volledige kadastraal perceel Grathem, sectie A, nr. 2104. Het perceel heeft een oppervlakte van 6.436 m². De globale ligging van het plangebied is weergegeven op de onderstaande topografische kaart en de exacte begrenzing is weergegeven op de navolgende kadastrale kaart.



1.1 Topografische kaart met aanduiding globale ligging plangebied (rode pijl)



1.2 Begrenzing plangebied op kadastrale ondergrond

1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Voor het oostelijk deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kelpen-Oler', dat op 5 februari 2013 is vastgesteld. Het westelijk deel van het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Reparatie- en veeplan Buitengebied Leudal 2016' (vastgesteld op 3 juli 2018).

1.3.1 Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kelpen-Oler'

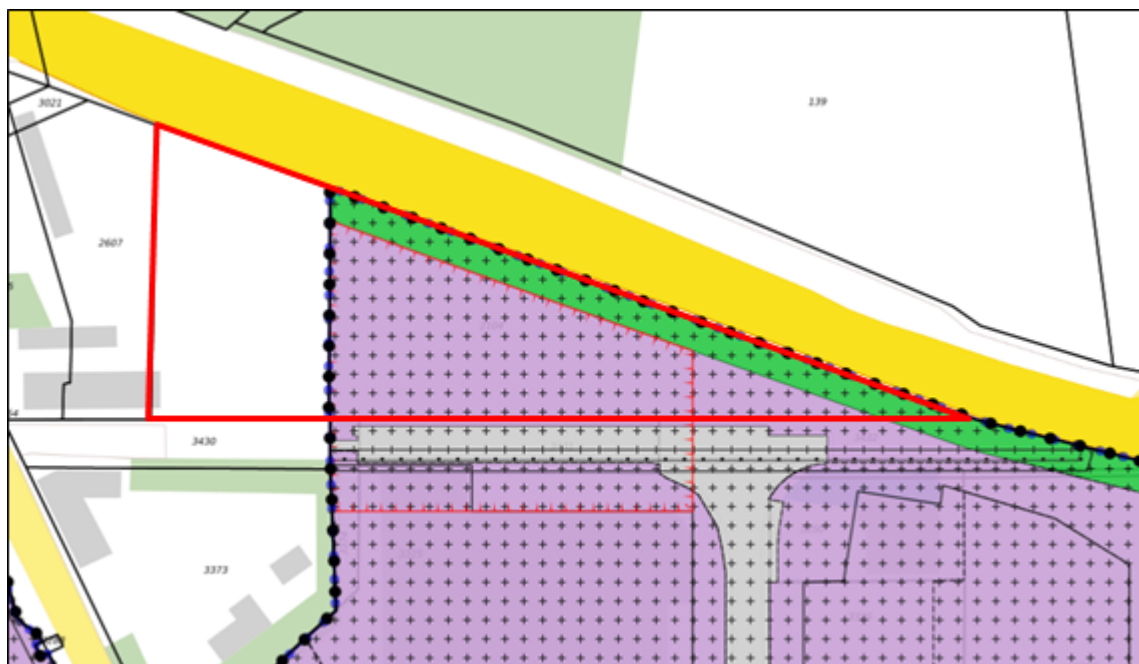
Volgens het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kelpen-Oler' is het merendeel van de locatie bestemd tot 'Bedrijventerrein'. De meest noordwestelijke strook, parallel aan de weg N280, is bestemd tot 'Groen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' voor dit hele perceel en is een deel van het perceel aangeduid als 'wro-zone - wijzigingsgebied'.

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in milieucategorie 2 en 3, productiegebonden en perifere detailhandel en ondersteunende kantoren. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan. Aangezien op de voorliggende locatie geen bouwvlak aanwezig is, is het beoogde bedrijfsverzamelgebouw niet rechtstreeks toegestaan.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden en voorzieningen van algemeen nut. Het beoogde bedrijfsverzamelgebouw, inclusief de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen die ter plaatse van de groenstrook zijn geprojecteerd, zijn ter plaatse van deze bestemming niet rechtstreeks toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en een diepte van meer dan 40 cm. In paragraaf 4.2.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

De aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' bevat een wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' te vergroten. Eén van de voorwaarden waaronder van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt mag worden, is dat de rioolpersleiding zodanig dient te worden verlegd dat zowel de leiding als de bijbehorende beschermingszone van 2,5 meter ter weerszijden uit het hart van de leiding buiten het bouwvlak komen te liggen. Daarnaast dient het goed functioneren van de rioolpersleiding gewaarborgd te zijn. In het kader van het voorliggende initiatief wordt deze leiding, die ten zuiden van het plangebied is gelegen, weliswaar niet verlegd, maar is de situering van het bouwvlak zodanig dat de leiding en de genoemde beschermingszone niet binnen het bouwvlak zijn gelegen. Het initiatief heeft hierdoor ook geen invloed op het functioneren van de rioolpersleiding.



1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kelpen-Oler' met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3.2 Bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'

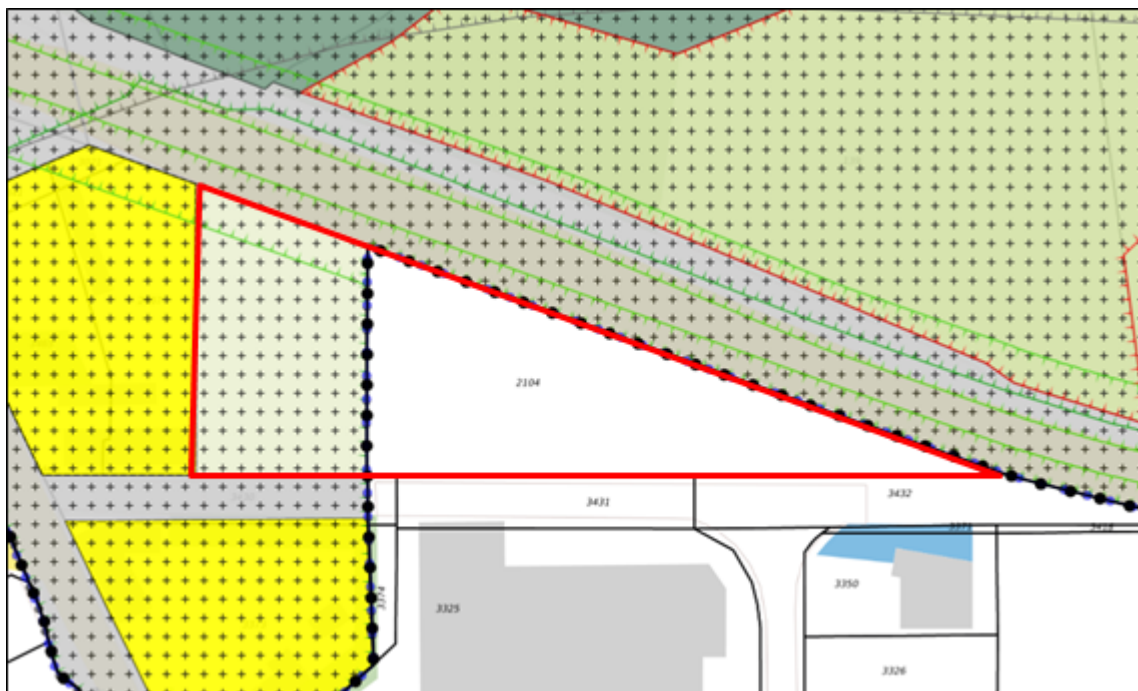
Het meest westelijke deel van de planlocatie is op basis van het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' bestemd tot 'Agrarisch'. Daarnaast zijn de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' van toepassing op dit gehele perceel. Op het meest noordelijke deel van dit gebied is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg' van toepassing.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, agrarisch grondgebruik en extensief recreatief medegebruik. De voorliggende ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en een diepte van meer dan 40 cm. In paragraaf 4.2.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' geldt een verbod op grondroeringen en het verrichten van grondboringen of heiwerkzaamheden dieper dan 80 meter beneden het maaiveld. Dergelijke diepe boringen zijn bij het voorliggende initiatief niet voorzien, waardoor deze ligging in de boringsvrije zone geen belemmering vormt.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' zijn de gronden mede bestemd als reserveringsstrook voor een eventuele wegverbreding in de toekomst. Ter plaatse is geen bebouwing toegestaan, behoudens bouwwerken ten behoeve van de naastgelegen weg N280. Middels een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, mits daarover advies is verkregen van de wegbeheerder. Ter plaatse van de vrijwaringszone is geen bebouwing voorzien, waardoor de ligging van een deel van het plangebied binnen deze zone geen belemmering vormt.



1.4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' met ligging plangebied (rood omlijnd)

De beoogde ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw is niet mogelijk binnen de geldende bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen' en 'Agrarisch'. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is het plangebied beschreven, onder meer aan de hand van functionele en ruimtelijke aspecten. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 is aangegeven hoe wordt gehandhaafd op dit plan. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 een beschrijving van de gevoerde communicatie.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Rijksoverheid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op nationaal niveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om deze door te vertalen en zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid zet het Rijk zich in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruikervoorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het plangebied zijn als volgt:

- Verbetering van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct in het geding zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de beoogde ontwikkeling in het geding. Het initiatief is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk gemaakt op een bestaand bedrijventerrein. Het deel van het plangebied waarop de bebouwing is geprojecteerd is volgens het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kelpen-Oler' reeds bestemd tot 'Bedrijventerrein'. Hierdoor is geen sprake van nieuw ruimtebeslag voor bedrijvigheid. In lijn met de uitspraak (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017) van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Volgens deze uitspraak is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een nieuw ruimtebeslag van meer dan 500 m². Omdat het perceel in het geldende bestemmingsplan reeds bestemd voor 'Bedrijventerrein' en het nieuwe bedrijfsgebouw binnen deze bestemming wordt opgericht, is er geen sprake van nieuw ruimtebeslag voor bedrijfsdoeleinden en is er dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan ladder voor duurzame verstedelijking.

De bouwmogelijkheden nemen wel toe ten opzichte van de bestaande, onbebouwde situatie, doordat een bouwvlak wordt toegevoegd waarbinnen het bedrijfsgebouw mag worden opgericht. Het toevoegen van deze bouwmogelijkheden is passend binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief geeft binnen het bestaand stedelijk gebied, op een bestaand bedrijventerrein, invulling aan de behoefte aan kleine bedrijfsunits in een bedrijfsverzamelgebouw.

2.1.4 Wet milieubeheer (milieueffectrapportage)

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a. die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b. ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het besluit genoemde categorie.

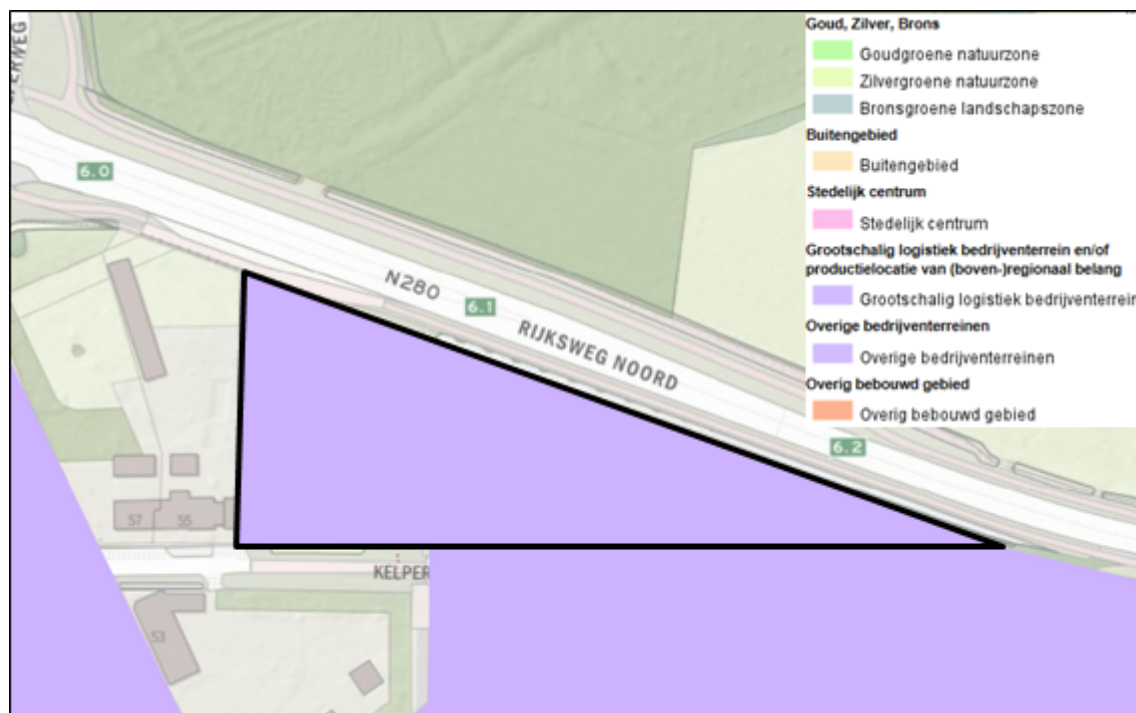
In artikel 2, lid 5, aanhef onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is bepaald dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

In paragraaf 4.6 van deze toelichting vindt een toetsing plaats van het voorliggende initiatief aan het Besluit milieueffectrapportage.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het gehele plangebied is volgens de kaart 'Zonering Limburg' gelegen binnen de zone 'Bedrijventerrein' en volgens de kaart 'Economie' binnen de zone 'Overige bedrijventerreinen'.



2.1 Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met plangebied rood omcirkeld

De zone 'Overige bedrijventerrein' bevat specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid. Accenten worden gelegd op:

- Ruimte voor bedrijvigheid;
- Optimale bereikbaarheid;
- Duurzame inrichting en gebruik.

Met betrekking tot bedrijventerreinen heeft Limburg ruim voldoende bedrijventerreinen. Groei lijkt nu vooral nog te zitten in de logistieke sector en wellicht ook in de biobased economy, chemie en automotive. De kwalitatieve opgave is des te belangrijker. De centrale opgave is dan ook: een groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt, daarbij meer schaarste creërend, met ruimte voor maatwerk. Dit wordt bereikt door middel van dynamisch voorraadbeheer. Dit principe krijgt vorm en inhoud in regionale bedrijventerreinvisies. Deze visies bevatten gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en spelregels (toegespitst op de regionale situaties) en een gezamenlijke werkwijze.

In het voorliggende geval is sprake van de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw op een

bestaand bedrijventerrein. Hiermee wordt invulling gegeven aan de behoefte aan kleine bedrijfsunits voor kleinschalige bedrijvigheid. De zone 'Overige bedrijventerreinen' is bij uitstek een gebied waar dergelijke ontwikkelingen plaats dienen te vinden. De ontwikkeling is hiermee passend binnen het POL2014.

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Par. 2.3: Reserveringszones langs spoorwegen en provinciale wegen

Direct ten noorden van het plangebied ligt de provinciale weg N280. Voor deze weg is in de Omgevingsverordening een reserveringszone aangewezen met een breedte van 15 meter aan weerszijden van de weg, gemeten vanaf de buitenste kantstreep. Op basis van artikel 2.3.3 mogen in de reserveringszone geen bouwwerken worden mogelijk gemaakt, met uitzondering van tijdelijke bouwwerken. Binnen de reserveringszone is geen bebouwing voorzien, waardoor de ligging ten opzichte van de weg geen belemmering vormt.

De provincie is voornemens om een reconstructie van de N280 uit te voeren. Over de plannen voor het bedrijfsverzamelgebouw heeft daarom afstemming plaatsgevonden met de provincie. De reserveringszone vanwege de N280, die in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen voor het noordelijke deel van het plangebied, is in overeenstemming met de reconstructie van de N280. De reconstructie levert voor het overige ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van het bedrijfsverzamelgebouw.

Par. 2.4: Bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014, art. 2.4.5 Bedrijventerreinen

Op basis van artikel 2.4.5 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 mag een ruimtelijk plan niet voorzien in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van POL2014, het beleidskader werklocaties Midden-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.

In februari/maart 2018 is de Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Midden-Limburg ondertekend. Dit betreft een actualisatie van de bestuursafspraken uit 2016. In de bestuursafspraken hebben de Midden-Limburgse gemeenten afgesproken het regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg vast te stellen en uitvoering te geven aan dit beleidskader. Hiertoe zullen de gemeenten gezamenlijk een uitvoeringsprogramma opstellen. In paragraaf 2.3 vindt een toetsing aan dit regionale beleidskader plaats.

Hoofdstuk 4: Milieubeschermingsgebieden

Het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk zone III. Binnen deze zone geldt een verbod op boringen en het roeren van grond dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Voor boringen dieper dan 80 meter geldt een meldplicht bij het bevoegd gezag (Gedeputeerde Staten). Bij het voorliggende initiatief zijn geen grondboringen van dergelijke diepte voorzien, waardoor de ligging binnen de boringsvrije zone geen belemmering vormt.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen aandachts- of beschermingsgebieden ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn er hiermee geen belemmeringen voor het initiatief.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg

Het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg is gebaseerd op de uitgangspunten van het POL2014. Het regionaal beleidskader is vastgesteld door de gemeenten in Midden-Limburg en door de raad van Leudal op 21 mei 2019. De visie werklocaties richt zich op het bieden van een aantrekkelijk regionaal vestigingsmilieu voor zowel gevestigde als nieuw te vestigen bedrijven. De structuur van dat vestigingsmilieu wordt voor het overgrote deel bepaald door de gevestigde bedrijven. Deze bestaande bedrijvigheid wordt dan ook beschouwd als basis voor een sterke toekomststructuur.

Binnen de bedrijventerreinstructuur is sprake van enkele locaties die zijn gericht op bovenregionale bedrijvigheid. De overige bedrijventerreinen, waaronder het terrein Kelpen-Oler, waar het plangebied deel van uitmaakt, betreffen lokale terreinen.

In het beleidskader wordt een onderscheid gemaakt tussen de bestaande voorraad (inclusief de aanwezige restcapaciteit op bestaande bedrijventerreinen), bestaande (harde) plannen en nieuwe (zachte) plannen. Conform het principe van dynamisch voorraadbeheer geldt het principe 'bestaand vóór nieuw' als uitgangspunt. Dat wil zeggen dat bij een ruimtevraag eerst wordt gekeken naar ruimte in bestaand vastgoed en vervolgens naar restcapaciteit op de bestaande werklocaties. Nieuwe plannen worden in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor via regionale afstemming en de Ladder voor duurzame verstedelijking de noodzaak en meerwaarde kan worden aangetoond.

Het voorliggende initiatief vindt plaats op een kavel op het bestaande bedrijventerrein Kelperheide. Ter plaatse is sprake van restcapaciteit op een bestaand bedrijventerrein. Het beleidskader definieert restcapaciteit als 'delen van bedrijventerreinen waar nog niet is gebouwd, maar die wel in de verkoop zijn en waar een gerichte bestemming op ligt'. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak, is het perceel tot op heden onbebouwd. Het perceel is wel grotendeels bestemd tot 'Bedrijventerrein' en momenteel in gebruik voor opslag ten behoeve van een naastgelegen bedrijf. Deze restcapaciteiten vormen volgens het beleidskader de uitbreidingsmogelijkheden voor de gevestigde en nieuw aan te trekken bedrijven. De ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw op deze locatie is hiermee passend binnen het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'

In de Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal' geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen op de langere termijn voor Leudal van belang zijn en waar de gemeente naar toe wil. De toekomstvisie is daarmee richtinggevend voor de beleidsontwikkeling in de komende jaren. De visie dient als denkkader en handvat voor toekomstige keuzes en ontwikkelingen. Daarbij valt te denken aan de ontwikkeling van nieuw beleid, het oppakken van nieuwe integrale projecten en keuzes rondom de profilering van de gemeente en samenwerking in de regio.

De Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal' is op 11 december 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en dient tot 2020 het kompas voor ontwikkelingen te zijn. De gemeente Leudal wil in samenspraak en in samenwerking met bewoners en bedrijven, met de regio en de provincie de kansen die zich in Leudal voordoen benutten.

De strategische overallvisie gaat in op de volgende aspecten:

- Een weergave van de huidige situatie in Leudal wat betreft onderwerpen als werkgelegenheid, leefklimaat en arbeidspotentieel;
- De belangrijkste maatschappelijke trends en ontwikkelingen, met relevantie voor Leudal;
- Missie, ambities en doelen van Leudal voor de komende jaren;

- De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de ambities en doelen met het oppakken en faciliteren van een select aantal strategische projecten;
- De consequenties van deze ambities voor de organisatie en uitvoering van het beleid door de gemeente.

Ten aanzien van bedrijventerreinen ligt het accent op de verbetering van de kwaliteit (revitalisering en soms ook beperkte uitbreiding) van de bestaande bedrijventerreinen.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijvigheid op een bestaand bedrijventerrein. Hierbij is geen sprake van uitbreiding van het terrein. Wel worden bouw mogelijkheden toegevoegd, aangezien er in de huidige situatie geen bouwvlak aanwezig is. De ontwikkeling draagt tevens bij aan de kwaliteit van het bedrijventerrein, doordat een hoogwaardig gebouw wordt toegevoegd, met groen, waterberging en parkeerplaatsen op eigen terrein. Het initiatief wordt daarom passend geacht binnen de Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'.

2.4.2 Structuurvisie Leudal: Regie op de toekomst

Met de 'Structuurvisie Leudal: Regie op de toekomst' wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren, wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelf initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Leudal wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

De structuurvisie blikkt vooruit op al deze ontwikkelingen. Welke ontwikkelingen zullen naar verwachting plaatsvinden? En hoe wil de gemeente daarop inspelen? In de structuurvisie ligt de nadruk op de visie van de gemeente op de functionele ontwikkelingen van de diverse, ruimtelijk relevante onderwerpen. Waar liggen voor de gemeente plichten, wat zijn de ambities, waar ziet de gemeente kansen en bedreigingen? En onder welke criteria zijn ontwikkelingen mogelijk? Hiermee is de structuurvisie een regie-instrument voor de dagelijkse gang van zaken.

De voorliggende ontwikkeling betreft een de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijvigheid op een bestaand bedrijventerrein. Ten aanzien van bedrijvigheid/werkgelegenheid richt het beleid zich op het behoud van bedrijvigheid binnen de gemeente. Hiervoor zijn in de structuurvisie de volgende aandachtspunten geformuleerd:

- Faciliteren van het zittend bedrijfsleven en mogelijk maken van groei binnen ruimtelijke- en milieuhygiënische kaders (schaalvergroting);
- Startende ondernemers op maat ondersteunen (ruimtelijke inspanning);
- Bewonderen multifunctionele en duurzame bedrijfsgebouwen (in het kader van speerpunt duurzaamheid);
- Gericht locatiebeleid milieuhinderlijke bedrijvigheid (juiste bedrijf op de juiste plaats);
- Verdichting en herstructurering bestaande bedrijventerreinen (slim ruimtegebruik).

Het initiatief draagt bij aan het ondersteunen van startende ondernemers, doordat de kleinschalige bedrijfsunits zeer geschikt zijn voor deze doelgroep. Volgens de actuele bouwtekeningen wordt het gebouw onderverdeeld in units, variërend van 216 m² tot ruim 481 m² bvo. Hierdoor kan het nieuwe gebouw multifunctioneel ingezet worden voor verschillende bedrijven, afhankelijk van de behoefte aan ruimte van die bedrijven. De bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw zullen hoofdzakelijk bedrijven in een lage milieucategorie (1 en 2) betreffen. Dit is passend binnen het bedrijventerrein Kelperheide, dat gericht is op bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2. Hierdoor is sprake van het juiste bedrijf op de juiste plek. Tot slot is sprake van een onbebouwd perceel op een bestaand bedrijventerrein, waardoor sprake is van slim ruimtegebruik, door verdichting van de bebouwing op het terrein. Samengevat sluit het initiatief aan de op aandachtspunten uit de structuurvisie ten aanzien van bedrijvigheid. Het initiatief past

hiermee binnen de 'Structuurvisie Leudal: Regie op de toekomst'.

Hoofdstuk 3 Gebiedsprofiel en projectprofiel

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt aan de noordzijde van het bedrijventerrein Kelperheide, dat is gelegen ten noorden van de kern Kelpen-Oler en ten noordoosten van de kern Ell. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de provinciale weg N280. Aan de overzijde van deze weg liggen agrarische percelen en een bos. Ten zuiden en zuidoosten van de planlocatie liggen diverse bedrijven. Ten westen en zuidwesten van het plangebied zijn burgerwoningen aanwezig.

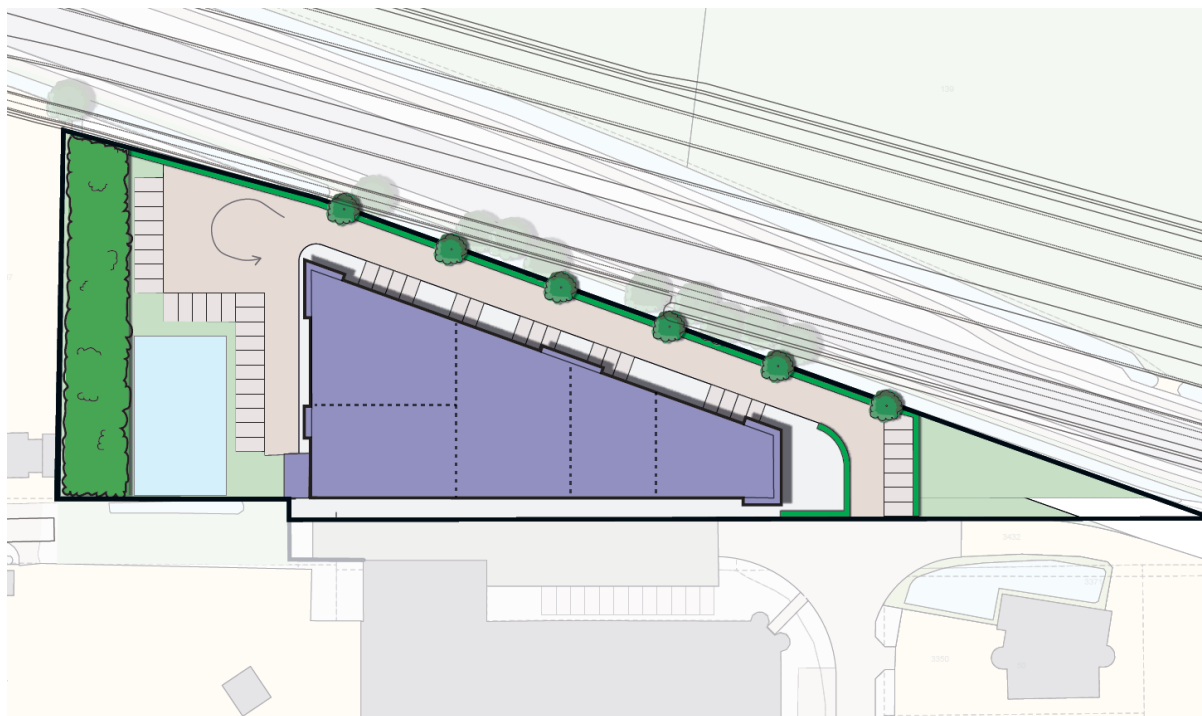
Het midden- en oostelijk deel van het plangebied is momenteel in gebruik voor de opslag van bulkgoederen. Langs de noordostrand, waar het perceel grenst aan de N280, heeft het perceel een lage groenwal met veel groen opschot die uitmondt in een hogere groenwal met forsere struweelbeplanting in oostelijke richting. Het westelijke deel van het plangebied is in agrarisch gebruik als weiland.



3.1 Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

3.2 Beschrijving ontwikkeling

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Dit gebouw zal worden opgericht op het oostelijk deel van het perceel, dat in de huidige situatie reeds is bestemd tot 'Bedrijventerrein'. Het gebouw krijgt een driehoekige vorm en een bruto footprint van circa 1.950 m². De voorgevel wordt georiënteerd op de N280. De hoogte van het gebouw bedraagt circa 8 meter. Binnen deze bouwhoogte bestaat de mogelijkheid tot realisatie van 2 bouwlagen, bijvoorbeeld ten behoeve van ondersteunende kantoorruimte op de verdieping. Het gebouw wordt onderverdeeld in vijf bedrijfsunits, in oppervlakte variërend van circa 271 m² tot ruim 500 m² bvo. In de navolgende afbeeldingen zijn een plattegrond en een impressie van het bouwplan opgenomen. Het volledige ontwerp voor het gebouw is bijgevoegd in bijlage 1 en 2 bij deze toelichting.

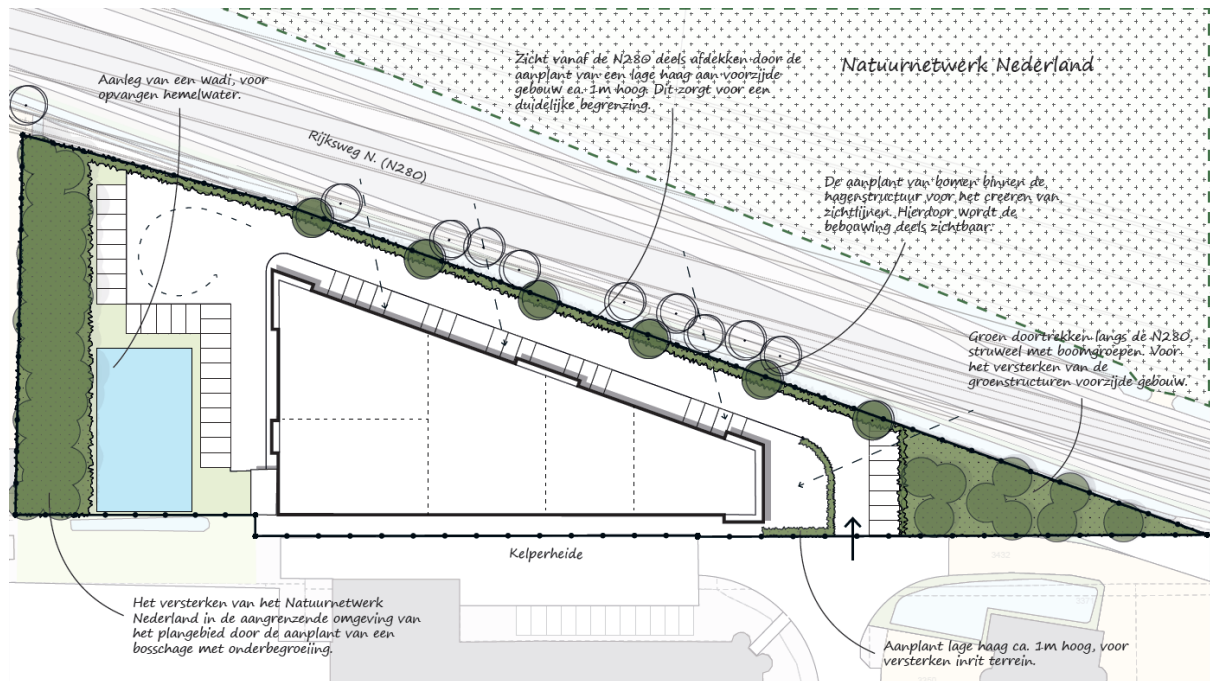


3.2 Impressie inrichtingsschets bedrijfsverzamelgebouw en omgeving



3.3 Impressie bedrijfsverzamelgebouw, gezien vanuit het noordoosten

Het plangebied wordt ontsloten via de weg Kelperheide, aan de oostzijde van het plangebied. In het plangebied wordt een interne toegangsweg aangelegd, die tussen het gebouw en de N280 komt te liggen. Via deze weg zijn de individuele bedrijven bereikbaar. Langs het gebouw worden diverse haakse parkeervakken aangelegd. Het westelijk deel van het plangebied wordt ingericht als groenvoorziening en waterberging. Deze groenstrook vormt een passende overgang en afscherming naar de woningen die ten westen van het plangebied zijn gelegen. Aan de noordzijde van het plangebied worden enkele nieuwe bomen en een haag aangeplant langs de N280, waardoor een groene afscherming ontstaat tussen het plangebied en deze weg. De groene inpassing van het plangebied is nader uitgewerkt in een landschappelijke inpassingsplan, dat als bijlage 2 bij deze regels is gevoegd. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is de realisatie en instandhouding van deze inpassing gewaarborgd.



3.4 Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 4 Onderzoeksaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met aspecten uit de omgeving die invloed uitoefenen op functies in het plangebied. Daarnaast kunnen ook functies binnen het plangebied invloed uitoefenen op de in de omgeving aanwezige waarden.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de aanwezige functies. Het merendeel van het plangebied is reeds bestemd tot 'Bedrijventerrein', waardoor hier geen sprake is van een wijziging naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. Het westelijk deel van het plangebied heeft een agrarische bestemming. Voor dit deel van het plangebied is wel sprake van een bestemmingswijziging. Daarom is in het plangebied een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Volledigheidshalve is hierin het gehele plangebied onderzocht. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 4.

Uit de verzamelde (historische) informatie en het uitgevoerde locatiebezoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Gebaseerd op de verzamelde gegevens kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" worden beschouwd. Als de bodem van de locatie op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek "onverdacht" lijkt, dan kan in principe een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 achterwege blijven.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht). Het aanwezige puingranulaat is omstreeks 2016 op de locatie aangebracht. Aangenomen wordt dat dit gecertificeerd puingranulaat betreft van recente datum (gebroken na 2005) waardoor het onverdacht is op aanwezigheid van asbest.

Conclusie

Gelet op de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt voor de voorliggende ontwikkeling.

4.1.2 Externe veiligheid

Achtergrond

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

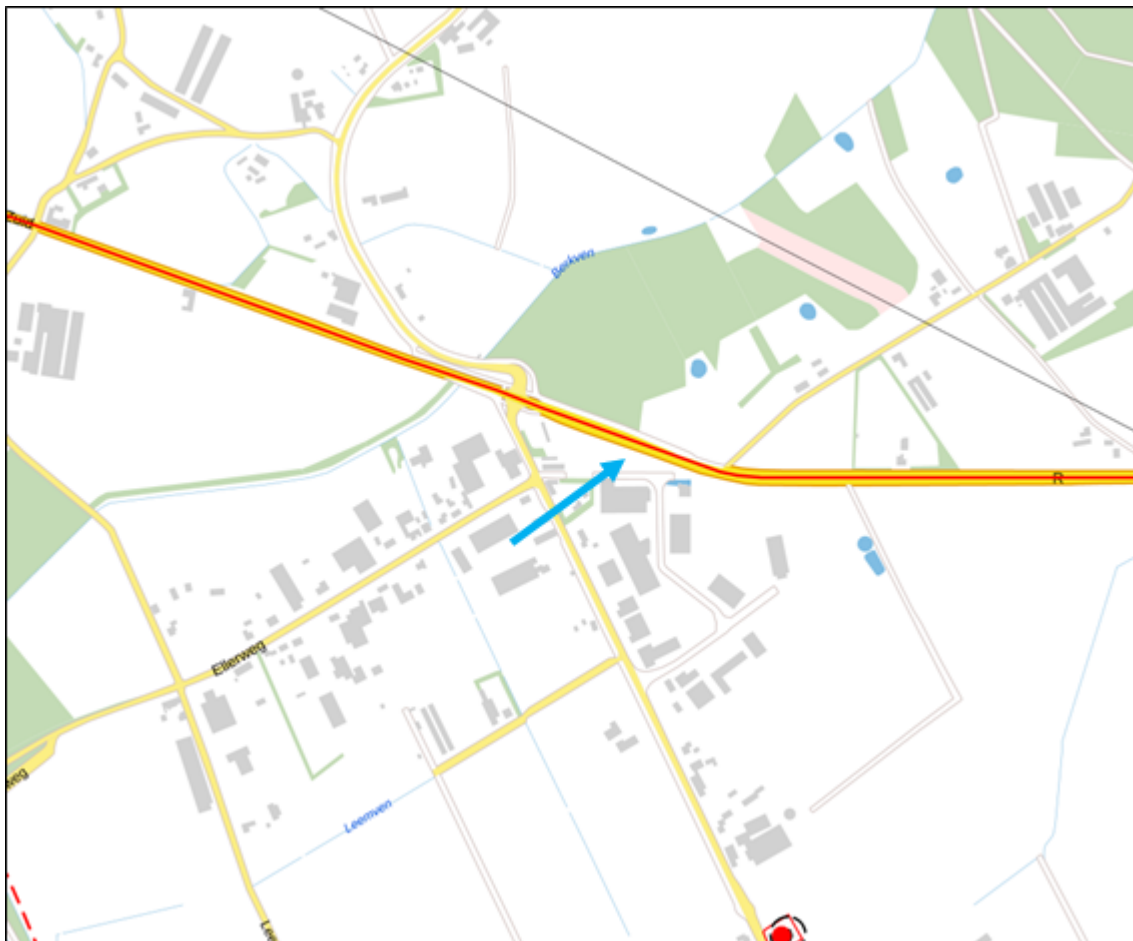
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor het groepsrisico geldt een verplichting tot verantwoording. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet 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 (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Toetsing

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Het voorliggende bedrijfsverzamelgebouw is volgens artikel 1, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een beperkt kwetsbaar object.

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het projectgebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan. Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.



4.1 Uitsnede risicokaart met ligging plangebied ter plaatse van blauwe pijl

Risicovolle bedrijvigheid

In de directe omgeving rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. De meest dichtbij gelegen inrichting betreft een bovengrondse propaantank bij het agrarisch bedrijf aan de Grathemerweg 39, op circa 650 meter ten zuiden van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze tank bedraagt 25 meter. Gezien de afstand tot het plangebied ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting.

Voor het overige zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart, het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van Gasunie, liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in de wijde omgeving rond het plangebied. De dichtstbijzijnde buisleiding (aardgasleiding) ligt op een afstand van circa 1 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Gezien deze afstand ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze leiding.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de N280, waarover transport van risicovolle stoffen plaatsvindt. Op basis van de risicokaart geldt voor de N280 ter plaatse van het plangebied geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Verder is op basis van de risicokaart sprake van een zeer laag groepsrisico, kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde.

Over de N280 vindt hoofdzakelijk transport van brandbare vloeistoffen plaats. Er vindt slechts in zeer beperkte mate vervoer van brandbare gassen en toxische vloeistoffen plaats en toxische gassen worden niet over deze weg vervoerd.

Gezien de ligging binnen het invloedgebied van deze transportroute dient op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Omdat het groepsrisico in de huidige situatie kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende waarde en redelijkerwijs kan worden aangenomen dat als gevolg van de voorgestane ontwikkeling het groepsrisico met niet meer dan tien procent zal toenemen en de oriëntatiewaarde niet zal worden overschreden, kan op basis van artikel 8, lid 2, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het kopje verantwoording.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor- en waterwegen

In de wijde omgeving rond het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over spoor- of waterwegen plaats. Vanuit dit aspect zijn er dan ook geen belemmeringen.

Verantwoording groepsrisico

Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt dient in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval te worden ingegaan op:

1. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
2. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de N280 bestaan er met name risico's in verband met ongelukken: - Met brandbare vloeistoffen; - Met brandbaar gas (BLEVE); - Met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er is slechts sprake van een beperkt aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen over de N280. Verder dient te worden opgemerkt dat de mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp beperkt zijn. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten: - Met brandbare vloeistoffen; - Met brandbaar gas (BLEVE); - Met giftige gassen vloeistoffen (toxisch scenario). Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, dienen zij zich in veiligheid te brengen door zich van de bron af te wenden. Hierbij dient de hulpverlening de risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. Het plangebied is goed ontsloten en biedt voldoende vluchtroutes in meerdere richtingen. Voor blootstelling aan een toxische gaswolk biedt 'schuilen' in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. De nieuw te realiseren bebouwing zal worden uitgerust met een dergelijke voorziening. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.
---	--

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen directe belemmeringen bestaan en dat de restrisico's als gevolg van de ligging binnen het invloedsgebied van de N280, gezien de voorliggende situatie en de hierboven gegeven afwegingen, aanvaardbaar worden geacht.

Advies veiligheidsregio

In het kader van artikel 8 van het Bevt wordt advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

4.1.3 Wet geluidhinder

Een bedrijfsverzamelgebouw is geen geluidgevoelige functie volgens de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeers-, railverkeers- of industrielawaai vanuit de omgeving is daarom niet noodzakelijk. Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling. Wat betreft de eventuele geluidhinder vanuit dit bedrijf op omliggende woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.1.4 Bedrijven en milieuzonering.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is het noodzakelijk een zekere afstand te behouden tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

In het beoogde bedrijfsverzamelgebouw zullen bedrijven worden gevestigd van milieucategorie 1 en 2. Hiervoor wordt een richtafstand geadviseerd van maximaal 30 meter. Het plangebied grenst weliswaar aan de westzijde direct aan bestaande woningen, maar de afstand tussen het bedrijfsverzamelgebouw en de dichtstbijzijnde woning is ruim 40 meter. Binnen de richtafstand zullen ook geen bedrijfsmatige activiteiten worden uitgevoerd. In het westelijke deel van het plangebied zal namelijk een groenvoorziening (bosje) en een waterberging worden gerealiseerd.

Bovendien mag de omgeving van het plangebied wordt aangemerkt als een gemengd gebied, vanwege de ligging op een bedrijventerrein en grenzend aan een drukke, doorgaande weg (de N280). Op basis van de ligging in gemengd gebied mag de richtafstand van 30 meter met één afstandsstap worden verlaagd naar 10 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand, waardoor aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Wat betreft het aspect geluid is daarnaast de 'Beleidsnota gebiedsgericht geluidbeleid Gemeente Leudal - Actualisatie - Evaluatie 2014' van toepassing. In deze beleidsnota is het grondgebied van de gemeente Leudal onderverdeeld in een aantal akoestische gebiedstypen, op basis van de functie van het betreffende gebied. Per gebiedstype is vervolgens het referentieniveau (gemiddelde akoestische situatie) en de richtwaarde (gewenste geluidkwaliteit) bepaald. Het voorliggende plangebied is gelegen binnen het akoestische gebiedstype 'bedrijven'. Dit gebiedstype omvat bedrijventerreinen met industriële en ambachtelijke bedrijven. Binnen dit gebiedstypen geldt een richtwaarde van 55 dB(A) in de dagperiode, 50 dB(A) in de avond en 45 dB(A) in de nacht. Daarnaast ligt het plangebied binnen de overgangszone (60 dB(A)-contour) van de N280. Ter plaatse van deze overgangszone mag de genoemde richtwaarde met 5 dB(A) worden verhoogd.

De ontwikkeling van het voorliggende bedrijfsverzamelgebouw heeft niet tot gevolg dat de bovengenoemde richtwaarden worden overschreden. De beoogde activiteiten in het bedrijfsverzamelgebouw hebben een dusdanig lage milieu-invoel op de omgeving (milieucategorie 1 en 2) dat geen sprake is van onevenredige geluidhinder, mede gezien de ligging op een bedrijventerrein.

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen

ontwikkeling.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Achtergrond

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur en een ministeriële regeling vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in de Regeling NIBM (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties);
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2 \mu g/m^3$).

Toetsing

Door middel van de NIBM-tool is berekend of het voorliggende initiatief in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Zoals in paragraaf 4.5 is aangetoond, zal bij dit initiatief sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking van 153 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Middels onderstaande worst-case berekening van de luchtkwaliteit met gebruikmaking van de NIBM-tool is aangetoond dat dit aantal verkeersbewegingen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hierbij is ervan uitgegaan dat 10% van het aantal verkeersbewegingen uit vrachtverkeer bestaat. Ook wanneer wordt uitgegaan van een groter percentage vrachtverkeer, draagt het project niet in betekenende mate bij. Het uitvoeren van een nader onderzoek is daarom ook niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		153
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	0,26
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.3 NIBM-tool

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit initiatief.

4.2 Cultuurhistorische en archeologische waarden

4.2.1 Cultuurhistorische waarden en monumenten

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle of monumentale elementen en/of gebouwen aanwezig waarop als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed zal worden uitgeoefend.

4.2.2 Archeologische waarden

Algemeen

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van deze wet zijn dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem dienen te worden bewaard en vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening dient te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Beleid

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm, waarbij de bodemingreep groter is dan 1.000 m², geldt dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangezien deze ondergrenzen bij de bouw van het bedrijfsverzamelgebouw zullen worden overschreden, is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 3.

Onderzoek

Op basis van de boorprofielen is duidelijk dat binnen het plangebied de verwachte veldpodzolen niet langer aanwezig zijn. Dit heeft tot gevolg dat de zeer kwetsbare resten van de jagers-verzamelaars, die eventueel in het plangebied aanwezig waren, vermoedelijk alleen nog ex situ kunnen worden aangetroffen. Het plangebied lijkt op basis van het onderzoek minder geschikt te zijn voor bewoning dan gedacht. Dit in combinatie met de verstoringen van de bovenliggende lagen zorgen voor een bijstelling van de archeologische verwachting naar laag voor deze perioden. Uiteraard kunnen dieper sporen als greppels, kuilen en putten niet worden uitgesloten. Echter is de verwachting dat deze als solitaire sporen aanwezig zijn. Zonder enige samenhang met andere sporen is de informatie waarde van dergelijk diepere sporen zeer beperkt.

Het plangebied is onder invloed van menselijk handelen sterk omgezet. Hierdoor is er geen sprake meer

van een intact bodemprofiel. Daarnaast is de invloed van het beekdal omvangrijker dan in eerste instantie verwacht. Naar verwachting zullen de mogelijk eerder aanwezige resten niet langer in situ worden aangetroffen. Door de aftopping van de natuurlijke ondergrond als, waarbij deze is opgenomen in de bovenliggende omgezette grond zullen er hooguit nog enkele diepere sporen aanwezig zijn. Deze zullen echter als solitaire sporen een zeer beperkte informatiewaarde hebben.

Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Los van de verplichting om in bepaalde gevallen archeologisch onderzoek uit te voeren, geldt voor toekomstige omgevingsvergunningaanvragen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform paragraaf 5.4, 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigd bevoegd gezag, zijnde de gemeente Leudal.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Flora en fauna

Het toetsingskader ten aanzien van flora en fauna bestaat uit Wet natuurbescherming die per 1 januari 2017 in werking is getreden. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Om te kunnen beoordelen over de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de geldende natuurwetgeving kan plaatsvinden, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 5.

4.3.1 Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Sarsven en de Banen', bevindt zich op circa 3,6 kilometer afstand ten noordwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Omdat de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van bedrijfsunits voor bedrijven in lichte milieucategorieën betreft, is door een toename aan verkeersbewegingen een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Aangezien het plangebied nu gebruikt wordt door werkverkeer en in combinatie met de afstand tot het Natura 2000-gebied is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten. Volledigheidshalve is echter wel een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 6.

Middels het stikstofonderzoek zijn de effecten van de aanlegfase (tijdelijk effect) en de gebruiksfase inzichtelijk gemaakt. De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH_3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen, ten behoeve van de aanvoer van materialen en de inzet van mobiele werktuigen, tijdens de constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden uitsluitend plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met peiljaar 2020 is verricht met behulp van het programma Aeries Calculator. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het

beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

4.3.2 Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones) is ruimtelijk vastgelegd in het POL welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 25 meter ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.3.3 Beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden conform de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Aangezien er bij de werkzaamheden geen (onderdelen van) houtopstanden verwijderd worden, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

4.3.4 Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

- Ten aanzien van broedvogels dient het verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te

- worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen;
- Licht gericht en uitstralend op de bomenrij langs de N280 moet worden vermeden om ervoor te zorgen dat de mogelijke functie van de bomenrij als vliegroute door vleermuizen behouden blijft.

Conclusie

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. Ten aanzien van soortenbescherming zijn er, rekening houdend met de algemene zorgplicht en het broedseizoen, geen belemmeringen.

4.4 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een infiltratieonderzoek uitgevoerd en een waterparagraaf opgesteld. De onderzoeksresultaten en de hoofdlijnen uit de waterparagraaf zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage, die als Bijlage 7 bij deze toelichting is gevoegd.

Waterbeleid

Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021, het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. Het waterschapsbeleid ten aanzien van waterbeheer is onder meer vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016 – 2021'. Belangrijke uitgangspunten zijn het streven naar een goede waterkwaliteit, het tegengaan van verdroging, het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater

De stroming van het freatisch grondwater is (zuid)oostelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 27 meter +NAP. Bij de uitgevoerde grondboringen tijdens het veldwerk zijn roestverschijnselen waargenomen. Dit reductieverschijnsel treedt op door het tijdelijk in contact komen met lucht in de zomer en geeft een goede interpretatie van de optredende GHG weer. De GHG is op basis van de gekende (boor)gegevens en huidige hoogteligging ingeschat op ca. 27,3 meter +NAP of ca. 0,7-1,5 m-mv).

Door de bestaande hoogteligging van een groot deel van het plangebied is hierop geen grondwateroverlast te verwachten. Om instroom van hemelwater te vermijden, is een vloerpeil van 10-20 centimeter boven het maaiveld of de kruin van de nabijgelegen Klassenweg geadviseerd.

Het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk zone III. Binnen deze zone geldt een verbod op boringen en het roeren van grond dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Boringen dieper dan 30 meter zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad alleen toegestaan met ontheffing van de Omgevingsverordening Limburg. Bij het voorliggende initiatief zijn geen grondboringen van dergelijke diepte voorzien, waardoor de ligging in de boringsvrije zone geen belemmering vormt.

Oppervlaktewater

In de omgeving en binnen het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt hierin ook niet voorzien. Westelijk en noordelijk van het plangebied zijn droogvallende greppels aanwezig. Verder is zuidoostelijk van de Kelperheide een aangelegde vijver nabij een industriepand aanwezig. Het oppervlaktewater voert af naar de noordelijk gelegen Berkvens. Het lokale watersysteem (beekdalen en laagtes buiten het Maasdal) ligt in de lager gelegen gebieden waarin het neerslagoverschot en vaak ook het kwelwater via beken afgevoerd wordt.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem en ligt ook niet in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. In de Kelperheide ligt een gemeentelijk vrijvalriool. Bij nieuwbouw dienen de waterstromen separaat gehouden te worden en het hemelwater op eigen terrein verwerkt te worden. Het afvalwater van de nieuwbouw dient op het gemeentelijk stelsel aangesloten te worden. Op basis van een 'droge' industrie ter plaatse bedraagt de verwachte DWA-afvoer door de nieuwbouw ca. 0,9 m³/u. De rioolaansluiting naar het gemeentelijk stelsel dient ten tijde aangevraagd te worden bij de gemeente Leudal.

Hemelwater

Verhard oppervlak

Er is geen oppervlaktewater op korte afstand van het plangebied en er is geen HWA-riool aanwezig (ter plaatse ligt een gemengd stelsel). Het bedrijfsperceel (volledig kadastraal perceel Grathem, sectie A, nr. 2104) heeft een oppervlakte van 6.436 m². In de huidige situatie heeft het perceel een verhard oppervlak van 770 m² (stelcon betonplaten). In de toekomstige situatie bedraagt het totale verhard oppervlak 4.324 m² en bedraagt het totale aandeel groen (geen verharding) 2.112 m². Dit betekent dat er een toename is van het verhard oppervlak van 3.554 m².

Berging hemelwater

Uit het infiltratieonderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied een matig tot goede doorlatendheid aanwezig is, welke iets meer in horizontale richting plaatsvindt. De gemeten k-waardes zijn voldoende om een infiltratievoorziening aan te leggen (gemiddeld met veiligheidsmarge 0,8 meter per dag). Bij een absolute voorziening dient deze voldoende groot gedimensioneerd te zijn (geen vermindering in bergingsbehoefte) of dient er een overloop naar het bestaande oppervlaktewaterstelsel aangelegd te worden. De aangetroffen leemlaag op 2,7 m-mv vormt geen directe belemmering om over te gaan tot infiltratie binnen het planvoornemen. Deze bodemopbouw zorgt er wel voor dat na langdurige regenval hogere grondwaterstanden kunnen optreden (waarop het oppervlaktewater reeds ingericht is).

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied toenemen met 3.554 m². Voor de toename aan verharding dient conform het beleid van waterschap Limburg ter plaatse ca. $(3.554 \text{ m}^2 * 100 \text{ mm}/1000 =)$ 355,40 m³ hemelwater verwerkt te kunnen worden. Hiervoor is westelijk in het groen ruimte voorzien. Initiatiefnemer is voornemens om binnen het bedrijfsperceel een waterbergende functie te realiseren van circa 440 m³. Bij de aanleg van de voorziening en nieuwbouw dient rekening gehouden te worden met de optredende grondwaterstanden en voor de berging voornamelijk met de optredende GHG. Voor de nieuwbouw ter plaatse vormt de GHG geen bezwaar door een eerdere ophoging van het terrein met ca. 1 meter.

Westelijk ligt het perceel lager als het plangebied (oorspronkelijke hoogte; ca. 28 m +NAP). De GHG is ter plaatse ingeschat op 27,3 m +NAP. De beschikbare bergingshoogte boven de GHG bedraagt zonder maaiveldaanpassingen derhalve ca. 70 cm. Derhalve zal een infiltratievoorziening ca. 600 m² in beslag nemen. Hiervoor is ruimte beschikbaar. Bij dit oppervlak is dan geen wakingshoogte aanwezig. Geadviseerd wordt om wel een omwalling aan te leggen of het maaiveld zo te profileren dat bij overloop het hemelwater naar het nabijgelegen oppervlaktewater (west- of noordelijk) stroomt. Binnen het perceel

is voldoende ruimte aanwezig om het hemelwater te verwerken. De uiteindelijke voorziening en leidingstelsels dienen afgestemd te zijn op de uiteindelijk afvoerhoeveelheden. De definitieve keuze voor een hemelwatervoorziening hangt af van de uiteindelijke verharding, de kostprijs, de landschappelijke inrichting en de eigen voorkeur. Het type maakt niet uit, zolang er maar voldoende berging aangelegd wordt en deze robuust zijn.

Toepassing van duurzame bouwmaterialen

Om bodemverontreiniging te voorkomen wordt het gebruik van uitlogende bouwmaterialen voorkomen. Uitlogende bouwmaterialen zijn koper, zink, bitumen en lood. Alternatieven zijn ruimschoots voorhanden.

Overleg waterbeheerder

Het bestemmingsplan zal in het kader van het wettelijk vooroverleg worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

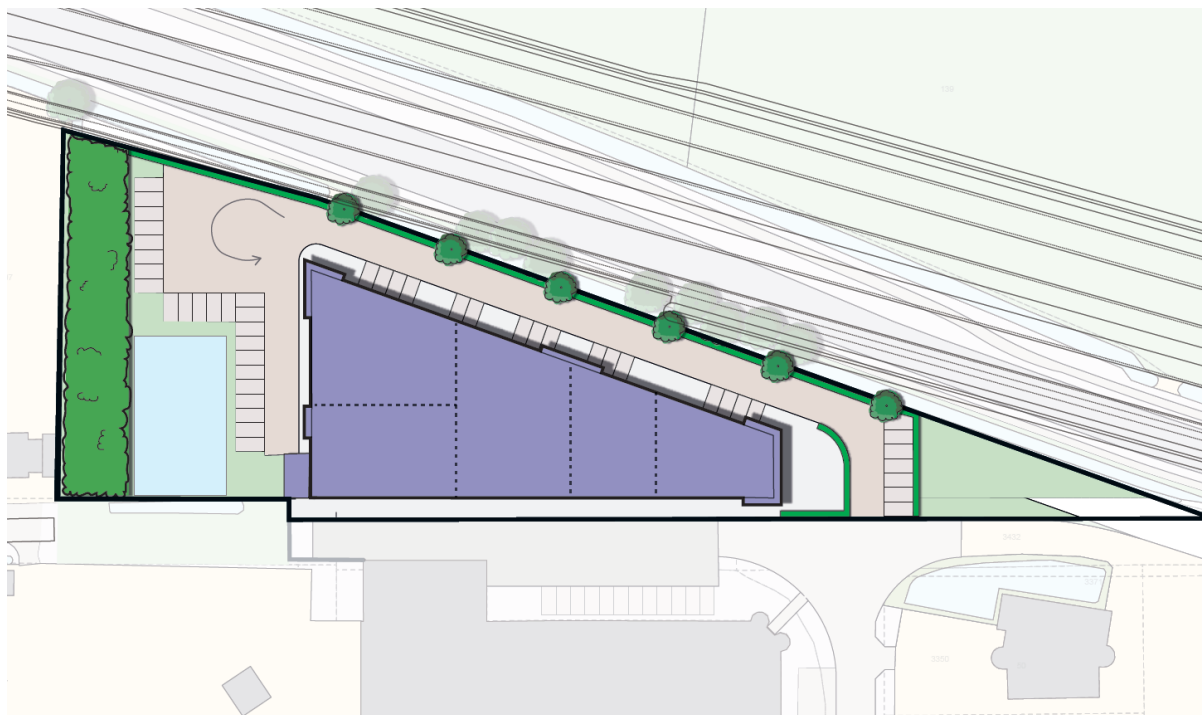
4.5 Verkeer en Parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de weg Kelperheide, aan de oostzijde van het plangebied. In het plangebied wordt een interne toegangsweg aangelegd, die tussen het gebouw en de N280 komt te liggen. Via deze weg zijn de individuele bedrijven bereikbaar. Als gevolg van de ontwikkeling vindt een toename van het aantal verkeersbewegingen plaats. Door middel van de CROW-rekentool Verkeersgeneratie en Parkeren is deze toename berekend. Het beoogde bedrijfsverzamelgebouw krijgt een bvo van circa 1.950 m² op de begane grond. Daarnaast wordt voor een klein gedeelte van het gebouw voorzien in een tweede bouwlaag, door middel van een opslagruimte die is voorzien boven het kantoorgedeelte in elke bedrijfsunit. Voor het overige bestaat het gebouw uit één bouwlaag. Het totale bvo, inclusief deze gedeeltelijke tweede bouwlaag, bedraagt 2.136 m². Wat betreft ligging en stedelijkheidsgraag is als uitgangspunt de rest van de bebouwde kom in een niet-stedelijke gemeente genomen. De verkeersgeneratie van het bedrijfsverzamelgebouw bedraagt op basis van de rekentool 168 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. De weg Kelperheide en de omliggende wegen zullen deze toename zonder problemen kunnen verwerken. Nadere verkeersmaatregelen zijn niet noodzakelijk.

Parkeren

De Nota Parkeernormen van de gemeente Leudal geeft aan dat voor een bedrijfsverzamelgebouw in de zone 'rest bebouwde kom' 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo noodzakelijk zijn. Zoals hierboven toegelicht bedraagt het totale bvo van het bedrijfsverzamelgebouw 2.136 m². Dit betekent dat sprake is van een parkeerbehoefte van $(2,2 * 21,36 = 46,99 =)$ 47 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden 47 parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve wordt er voldaan aan de geldende Nota Parkeernormen van de gemeente Leudal. De situering van de parkeerplaatsen in het plangebied is op de navolgende afbeelding weergegeven.



4.2 Situering parkeerplaatsen bedrijfsverzamelgebouw

4.6 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied wordt een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk gemaakt op een bestaand bedrijventerrein. Deze activiteit komt niet voor in Lijst C in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw zou kunnen vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" of onderdeel D (11.3): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein".

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw op een bestaand bedrijventerrein. De vraag of deze ontwikkeling dient aangemerkt te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding van een industrieterrein, is op basis van de geldende jurisprudentie onder andere afhankelijk van de aard en omvang van de voorziene wijziging en het karakter van de omgeving.

De voorliggende locatie maakt deel uit van een bestaand bedrijventerrein en is grotendeels reeds bestemd tot 'Bedrijventerrein' in het vigerende bestemmingsplan. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de hoeveelheid bebouwing slechts in beperkte mate toe en de beoogde bedrijfsactiviteiten hebben slechts een geringe milieu-invoed op de omgeving. Gezien deze aard en kleinschaligheid van het project en het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 4.1 tot en met 4.5), kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject of een industrieterrein als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan voor het plangebied aan de Kelperheide (ongenummerd) is vervat in planregels, een verbeelding en een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse regels artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld conform het gemeentelijk Handboek, de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Wat betreft de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kelpen-Oler'.

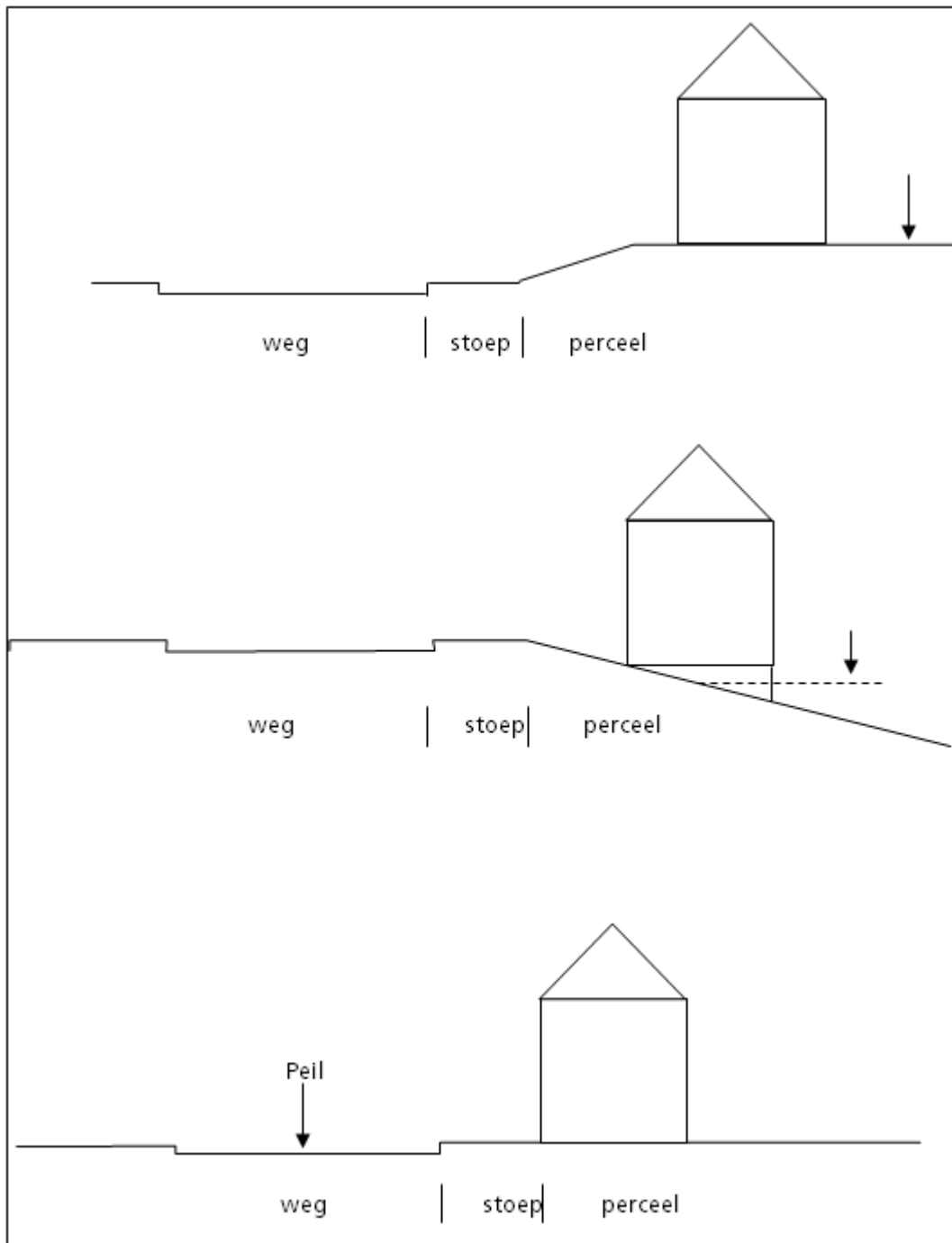
5.2 Opzet planregels

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen.

In de begrippen is ook een definitie voor 'peil' weergegeven. Dit is in de volgende afbeelding gevisualiseerd.



5.1 Visualisatie van de verschillende definities van peil

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;

- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Bedrijventerrein

Voor het deel van het plangebied waar het bedrijfsverzamelgebouw is voorzien, is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de milieucategorieën 2 en 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen) en ondersteunende kantoorfaciliteiten.

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn ook toegestaan: wegen en paden, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, parkeervoorzieningen binnen het eigen bedrijfskavel, opslag van goederen en materialen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. De waterbergingsvoorziening is specifiek opgenomen en vastgelegd binnen de bestemming met de aanduiding 'waterberging'.

Groen

Voor het deel van het plangebied waar de groenvoorzieningen zijn voorzien ten behoeve van de inrichting van het bedrijfsperceel is de bestemming 'Groen' opgenomen. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bermen en beplanting, paden, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken, kunstobjecten, geluidwerende voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, en landschappelijke inpassing.

5.2.3 Algemene regels

De Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande maten.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene aanduidingsregels is de regeling omtrent de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg' opgenomen.

De Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Tot slot hebben de Overige regels betrekking op parkeren en het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

Volgens artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in de volgende situaties sprake van een bouwplan:

- a. De bouw van een of meer woningen;
- b. De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

In het voorliggende geval is sprake van de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw (hoofdgebouw). Dit is een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor in principe een verplichting tot kostenverhaal geldt. Derhalve wordt een anterieure overeenkomst inclusief planschadeovereenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt geen inspraakprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan zal direct als ontwerp ter inzage worden gelegd. De te volgen procedure is omschreven in paragraaf 6.3.

In het kader van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling besproken met de omwonenden rond het plangebied. Hiertoe heeft hij alle omwonenden persoonlijk bezocht, de plannen toegelicht en de plantekeningen bij de omwonenden achtergelaten. Hierbij zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld om te reageren en vragen te stellen over het plan. De reacties van de omwonenden waren overwegend positief en er zijn tot dusver geen bezwaren tegen het plan geuit. Gezien deze reacties vanuit de omgeving wordt verwacht dat er voldoende draagvlak zal zijn voor het initiatief.

6.3 Procedure

Op 29 september 2020 heeft de raad van de gemeente Leudal besloten om de coördinatieregeling toe te passen voor het planvoornemen. Hierbij worden de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunningprocedure voor het bouwplan gelijktijdig doorlopen. De wettelijke procedure van de coördinatieregeling voorziet in een samenvoeging van de benodigde kennisgevingen, toezendingen en andere procedurele elementen die nodig zijn voor een gestroomlijnde procedure. Toepassing van de regeling bewerkstelligt hiermee een procedurele versnelling. De vaststelling van het bestemmingsplan, besluit tot verlening van de omgevingsvergunning en andere besluiten worden gelijktijdig bekend gemaakt. Bij een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning, worden die besluiten als één besluit aangemerkt. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat als alleen tegen één van de besluiten beroep wordt ingediend, het andere besluit (of besluiten) gewoon in werking treedt en onherroepelijk wordt.

De wettelijke procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan volgens artikel 3.8 Wro;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad na 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdstuk 7 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 8 Communicatie

De communicatie met betrekking tot het bestemmingsplan vindt via de geijkte kanalen plaats. Publicatie vindt plaats in de Staatscourant, het Gemeenteblad Leudal, op de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

