Bestemmingsplan **Partiële Herziening Bedrijventerrein Heythuysen - Oostelijk Terreindeel**

Toelichting

NL.IMRO.1640.BP20BtHeythuysen-VG02

Afbeelding: plangebied Partiële Herziening Bedrijventerrein Heythuysen - Oostelijk Terreindeel

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 **Inleiding** **6**

Hoofdstuk 2 **Planbeschrijving** **11**

Hoofdstuk 3 **Beleidskader** **13**

Hoofdstuk 4 **Omgevingsaspecten** **27**

Hoofdstuk 5 **Juridische planopzet** **45**

Hoofdstuk 6 **Uitvoerbaarheid** **51**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeente Leudal zijn diverse bedrijventerreinen gelegen. Sinds 2011 heeft de gemeente werk gemaakt van de actualisatie van de bestemmingsplannen voor al deze terreinen, zo ook voor bedrijventerrein Heythuysen. Ter voorbereiding van de actualisering van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen heeft de gemeenteraad op 19 april 2011 het 'Kaderplan Bedrijventerreinen' vastgesteld. Hierin zijn concrete beleidsuitgangspunten vastgelegd voor de nieuwe bestemmingsregeling in de te actualiseren bestemmingsplannen. Daaronder ook de volgende beleidsuitgangspunten voor woningen op bedrijventerreinen:

I. Bestaande bedrijfs- en burgerwoningen worden positief bestemd binnen de bestemming 'Bedrijventerrein';
II. Nieuwe woningen zijn uitgesloten;
III. Bestaande burgerwoningen omzetten in bedrijfswoning (middels ontheffing), andersom niet.

Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, waar de woning bij hoort. Een bedrijfswoning mag niet door derden bewoond worden. Dan is er sprake van een reguliere woning.

Op binnenstedelijke bedrijventerreinen worden in toenemende mate horeca, sportcentra, detailhandel, zorg- en onderwijsinstellingen, voorzieningen en woonfuncties toegevoegd. Verdringing van bedrijfsruimte door andere functies vindt steeds meer plaats. Andersom willen bedrijven veelal geen woningen op een bedrijventerrein, omdat hiermee het vestigingsklimaat wordt aangetast. Anderzijds zijn sommige terreinen juist gebaat bij functiemenging. Als er buiten kantooruren ook 'leven' is op bedrijventerreinen, heeft dat gunstige invloed op de sociale veiligheid en kan criminaliteit teruggedrongen worden.

Nieuwe bedrijfswoningen worden al jaren niet meer toegestaan op bedrijventerreinen. Op basis van voorheen geldende bestemmingsplannen zijn er echter op diverse plekken op bedrijventerreinen bedrijfswoningen gerealiseerd. Veel van die woningen zijn in de loop van de tijd in gebruik genomen als burgerwoning, omdat de functionele binding van de woning met de daarbij behorende bedrijfsbebouwing is komen te vervallen. Hiervan kan sprake zijn als een eigenaar de bedrijfsbebouwing heeft afgestoten en zelf in de bedrijfswoning is blijven wonen, maar ook wanneer wel de bedrijfswoning, maar niet het bedrijfsgebouw/-terrein is verkocht aan een derde.

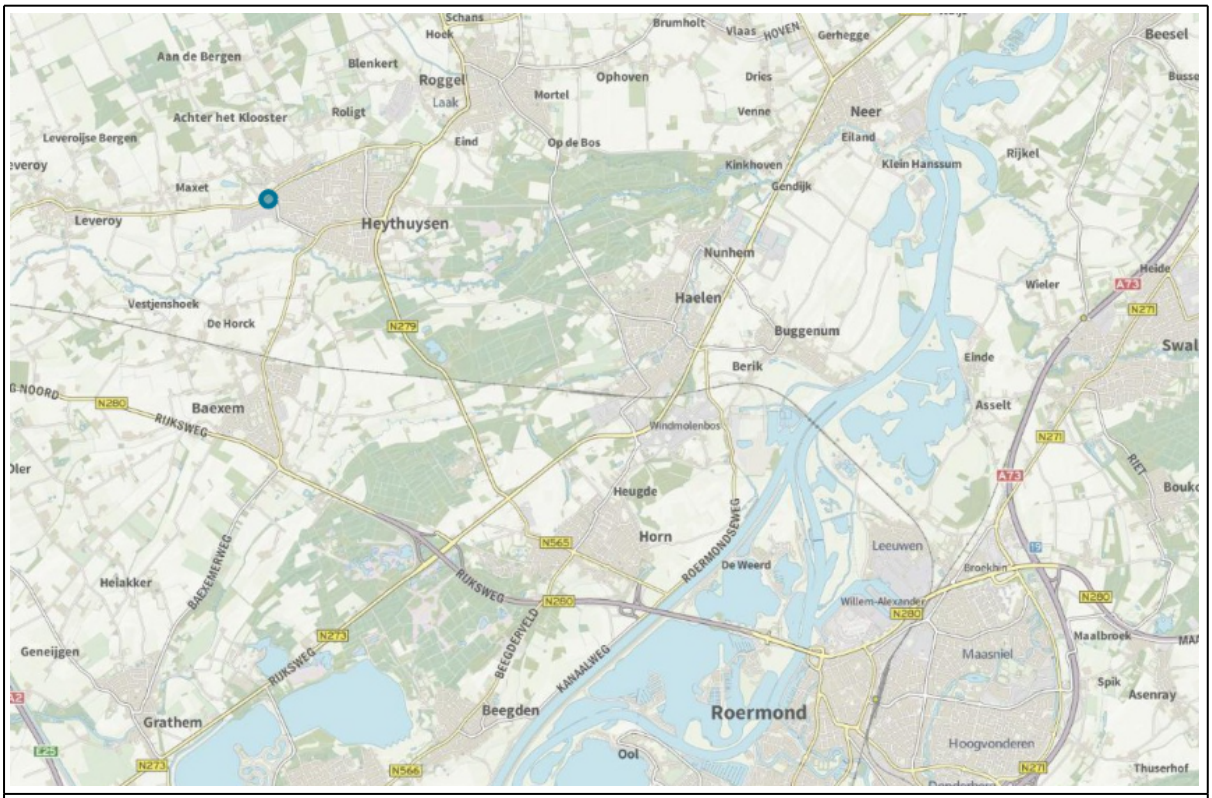
Het gebruik als burgerwoning is in strijd met de regels van de geldende bestemmingsplannen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet in een dergelijk geval handhavend worden opgetreden (beginselplicht tot handhaving). Daarvan kan slechts worden afgezien als sprake is van een concreet zicht op legalisering of indien handhaving zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in de concrete situatie moet worden afgezien. Een ander probleem is dat bedrijfswoningen lastig verkoopbaar blijken te zijn, aangezien de meeste hypotheekverstrekkers geen financiering geven voor aankoop van een woning als deze niet als burgerwoning mag worden gebruikt.

Voornoemde problematiek doet zich binnen de gemeente Leudal voor op het oostelijke deel van bedrijventerrein Heythuysen. Hier zijn diverse concrete verzoeken ingediend om medewerking te verlenen aan een functiewijziging van bedrijfs- naar burgerwoning. Dit is voor het college aanleiding geweest om onderzoek te doen naar de mogelijkheid om deelgebied Kloosterstraat (gedeeltelijk) te transformeren van een bedrijventerrein naar een gebied met een grotere verwevenheid tussen bedrijfsmatige activiteiten en wonen (gemengd gebied). Dit gebied komt hiervoor in aanmerking vanwege de ligging in het overgangsgebied tussen woongebied ten oosten en sec bedrijventerrein ten westen van de locatie. Nu de kaders voor de gebiedstransformatie helder zijn, kan het bestemmingsplan worden aangepast. Het voorliggende bestemmingsplan vormt daarmee het nieuwe ruimtelijke kader voor het

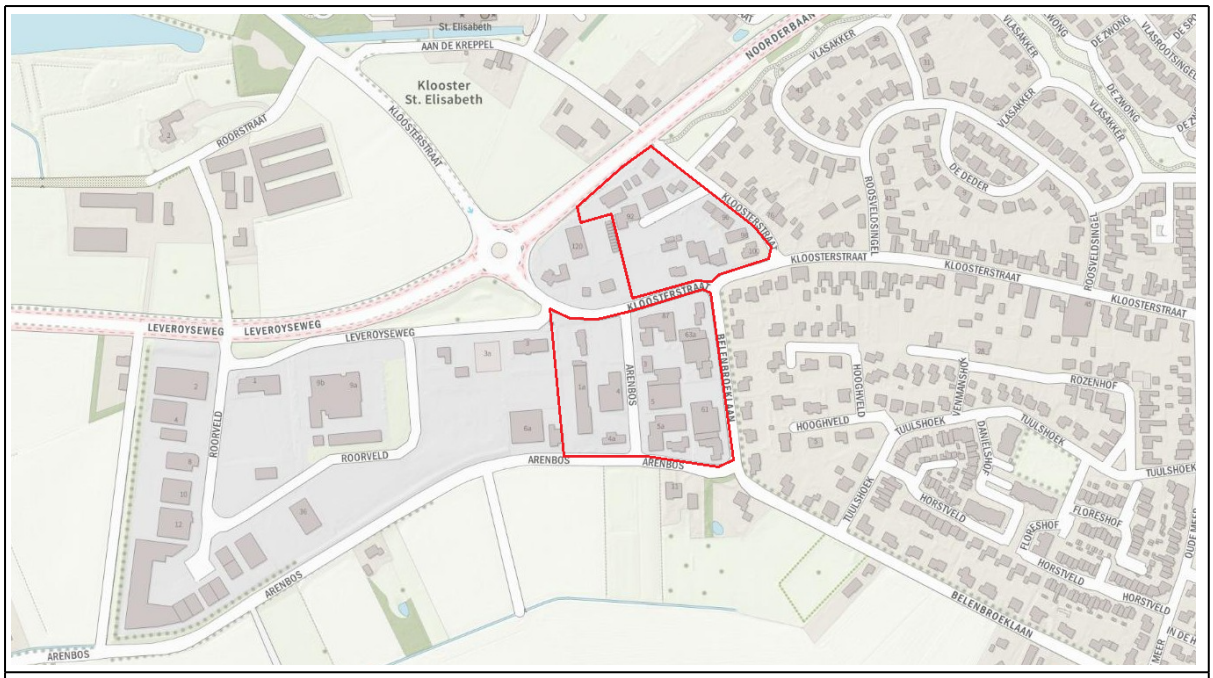
oostelijke deel van bedrijventerrein Heythuysen.

1.2 Plangebied

Het bedrijventerrein Heythuysen is gelegen aan de westzijde van de kern Heythuysen. Het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Noorderbaan en Leveroyseweg en aan de zuidzijde door de weg Arenbos. Rondom het bedrijventerrein zijn aan de west-, noord- en zuidkant voornamelijk agrarische percelen gelegen. Aan de oostzijde sluit het bedrijventerrein aan op de kern Heythuysen. De onderstaande figuur toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 1.1. Ligging plangebied in omgeving, blauw aangestipt.



Afbeelding 1.2. Globale begrenzing plangebied.

De bedrijvigheid op het bedrijventerrein bestaat hoofdzakelijk uit kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Daarmee is sprake van een gemengd bedrijventerrein, wat zich kenmerkt door een variatie aan bedrijvigheid.

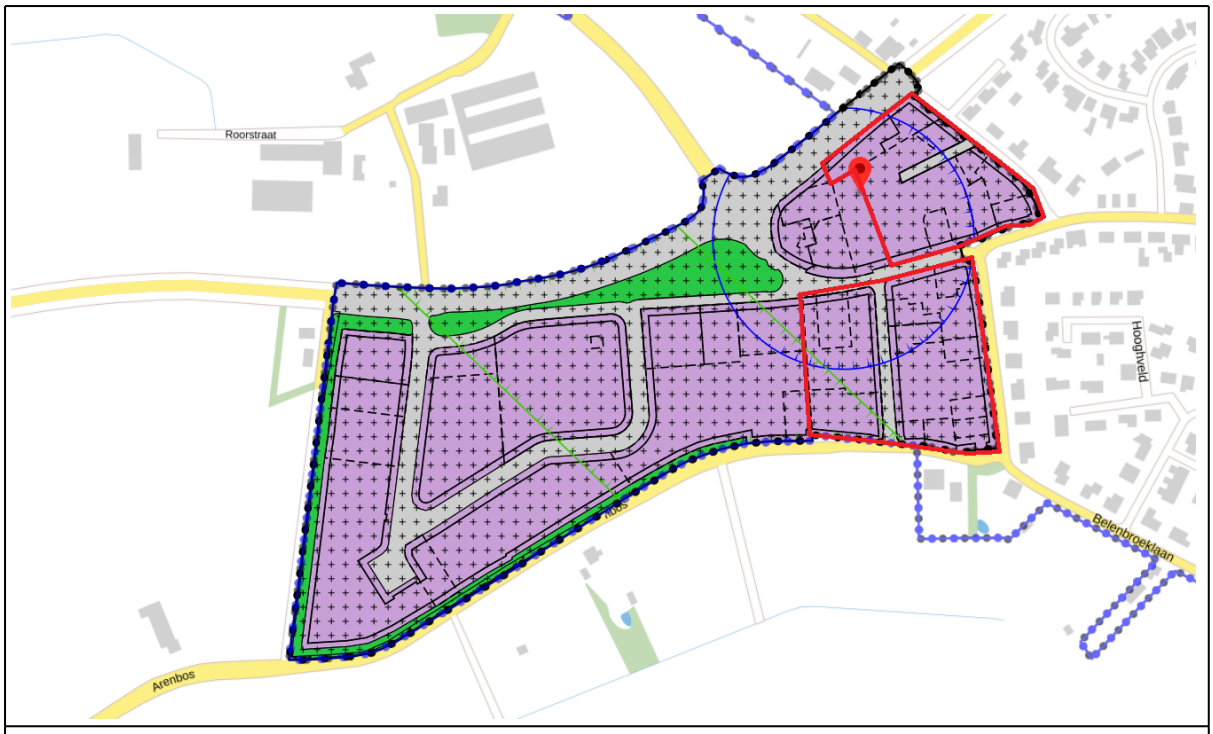
De Leveroyseweg en Noorderbaan aan de noordzijde vormen de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein. De meer lokale ontsluiting wordt gevormd door Roorveld, Arenbos, Kloosterstraat en Belenbroeklaan.

Binnen het plangebied zijn diverse (bedrijfs)woningen gelegen, met name aan de oostzijde van het bedrijventerrein, aan de Kloosterstraat, de Belenbroeklaan en de weg Arenbos.

Als gevolg van de kleinschaligheid en het relatief grote aantal aanwezige bedrijfswoningen in het oostelijke deelgebied, is omzetting naar woon-werkgebied niet onwenselijk voor dit deelgebied van het bedrijventerrein. Daarmee vormt dit deel van het bedrijventerrein een logische overgang van de woongebieden in het oosten naar het bedrijventerrein in het westen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heythuysen', door de gemeenteraad van Leudal vastgesteld op 25 juni 2013. Een uitsnede van de huidige verbeelding is opgenomen in onderstaand figuur.



Afbeelding 1.3. Bestemmingsplan Bedrijventerrein Heythuysen. Plangebied rood omkaderd.

Alle bedrijfspercelen binnen het onderhavige plangebied zijn in het plan bestemd tot 'Bedrijventerrein', met een functieaanduiding op grond waarvan uitsluitend bedrijven in de milieucategorie 2 zijn toegestaan volgens de bij de regels van het bestemmingsplan behorende 'Lijst van bedrijfsactiviteiten'. Op grond van deze lijst zijn 62 soorten bedrijven toegestaan, waaronder - naast gebruikelijk op een bedrijventerrein thuis horende bedrijvigheid - ook soorten bedrijvigheid die niet traditioneel voorkomen op een bedrijventerrein, zoals kerkgebouwen, studio's, bioscopen, theaters en evenementenhallen. Voor bedrijven die niet behoren tot milieucategorie 2 zijn specifieke functieaanduidingen opgenomen. Binnen het onderhavige plangebied betreft dit de hondenkennel aan de Kloosterstraat en het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Arenbos.

Alle bestaande bedrijfswoningen zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' aangeduid als 'bedrijfswoning'. Aan de Belenbroeklaan is één burgerwoning gelegen. Die is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' aangeduid als 'wonen'. Daarmee zijn alle bestaande woningen 'positief' bestemd als bedrijfswoning of als burgerwoning. Nieuwe woningen –in welke vorm dan ook- zijn niet toegestaan.

Het bestemmingsplan bevat géén afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan medewerking kan worden verleend aan nieuwe woningen of aan het wijzigen van de bestemming van bedrijfswoningen naar 'Wonen' ten behoeve van het gebruik als burgerwoning.

Het hele plangebied is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor bouwwerkzaamheden of bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en groter dan 1.000 vierkante meter is archeologisch onderzoek vereist.

Over het noordoosten van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' gelegen. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' mogen volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits deze niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Over het midden van het plangebied loopt in noord-zuidrichting de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone -

straalpad', waarbinnen niet hoger dan 60 meter mag worden gebouwd. Straalpaden (straalverbindingspaden) zijn optisch vrije paden, met een breedte van circa 200 meter ten behoeve van telecommunicatie. Voor het berichtenverkeer maken instellingen en bedrijven gebruik van straalverbindingen. Om een ongestoord berichtenverkeer mogelijk te maken dient tussen de zend- en ontvangststations een vrije baan aanwezig te zijn. De straling volgt een vrijwel rechte lijn en niet de kromming van het aardoppervlak. Voor een onbelemmerd gebruik mag bebouwing en beplanting in deze straalpaden een hoogte van 60 meter boven NAP niet overschrijden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inventarisatie

Bedrijvigheid

Bedrijventerrein Heythuysen heeft een bruto oppervlakte van 14,4 hectare en een netto oppervlakte van 12 hectare. Het terrein is voor een groot deel uitgegeven, en er zijn nog enkele percelen uitgeefbaar. Bedrijvigheid is in het plangebied de belangrijkste activiteit. Het betreft hoofdzakelijk kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid, wat tot uitdrukking komt in de variatie aan bedrijfstypen. Op het bedrijventerrein zijn voornamelijk kleinere tot middelgrote bedrijven gelegen, waaronder enkele groothandelsbedrijven, bedrijven gericht op handel en de reparatie van auto`s, een tankstation met LPG, detailhandel en kantoren. Op basis van de Rebis-gegevens (Regionaal Economisch Bedrijventerrein Informatie Systeem) van de provincie Limburg zijn de volgende bedrijven gevestigd op het oostelijk deel van bedrijventerrein Heythuysen (juni 2020), binnen de begrenzing van het onderhavige plangebied.

Digital Technology Baexem	OK Systems International BV
Heinz Thissen Porsche service	Motorservice Limburg
Landbouwmechanisatie Lemmen	V.O.F. Claessen Bezsorgservice
Smolenaars Deuren BV	CV Servicebureau Midden-Limburg
Stomerij/Wasserij Joli	EBA Tuning BV
Trafny Auto Onderhoudsbedrijf	Garage Jos de Bock
Soest Trappen	

Wonen

In 2019 is voor het oostelijk deel van deelgebied Kloosterstraat geïnventariseerd of en zo ja welke eigenaren van bedrijfswoningen de bestemming gewijzigd willen zien in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een burgerwoning. Uit een eerdere analyse was gebleken dat uitsluitend binnen het oostelijk deel van het gebied mogelijkheden bestaan voor omzetting van bedrijfs- naar burgerwoningen. In het westelijk deel van dit deelgebied ligt namelijk een lpg-tankstation met daarbij behorende veiligheidszones. Van de eigenaren van de zes bedrijfswoningen in het oostelijke plandeel hebben vier eigenaren de wens uitgesproken om de functie te wijzigen van bedrijfs- naar burgerwoning.

Voor het plangebied heeft in het voorjaar van 2020 een inventarisatie plaatsgevonden. Binnen dit deelgebied zijn acht bedrijfswoningen gelegen, alsmede één burgerwoning die binnen de bedrijfsbestemming is aangeduid als 'wonen'. Zes eigenaren hebben aangegeven de bestemming te willen wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning, waarvan er één concreet heeft gevraagd om de bestemming te wijzigen.

Groen, water en natuur

Binnen het plangebied zijn geen grootschalige groenvoorzieningen aanwezig. Langs de rijbaan op het bedrijventerrein zijn daarnaast enkele groenvakken. Buiten het infiltratiebekken ten noordwesten van het plangebied aan de Leveroyseweg is er geen oppervlaktewater binnen of nabij het plangebied aanwezig. Ook zijn er geen monumentale bomen op het terrein gelegen. Wel is bij diverse woningen sprake van groen in de vorm van tuinen en is er een beperkt aantal bedrijven waar de nodige groenvoorzieningen op eigen terrein aanwezig zijn.

Verkeer en parkeren

Bedrijventerrein Heythuysen is een relatief klein bedrijventerrein met de Leveroyseweg als

hoofdontsluiting, aan de noordzijde van het plangebied. In noordoostelijke richting gaat de Leveroyseweg over in de Noorderbaan. De meer lokale ontsluitingswegen worden gevormd door Roorveld, Arenbos, Kloosterstraat en de Belenbroeklaan. Op de bedrijventerreinen geldt deels een 50 km/u regime en aan de zuid- en westzijde van het terrein geldt voor de weg Arenbos een maximale snelheid van 30 km/u. De weg Arenbos gaat in westelijke richting, ten zuiden van het bedrijventerrein, over in een 60 km/u weg.

Het parkeren kan op het bedrijventerrein over het algemeen op eigen terrein bij de betreffende woningen en bedrijven, waardoor er geen problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling of het parkeren te verwachten zijn.

2.2 Visie op plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt an sich geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel wordt gekozen voor een andere plansystematiek, waarbij de feitelijke situatie leidend is voor de wijze van bestemmen. Echter, de gekozen plansystematiek is ingestoken vanuit een gewijzigde visie op het plangebied. In deze paragraaf wordt deze visie op het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht.

Het college van B&W heeft met de vaststelling van de beleidsnotitie 'Transformatie Bedrijventerrein Heythuysen, deelgebieden Kloosterstraat en Arenbos' in 2020 gekozen voor een heroverweging van de uitgangspunten van het bestemmingsplan voor het oostelijk deel van bedrijventerrein Heythuysen. Naar aanleiding van de discussie over individuele casussen is onderzocht of en zo ja welke mogelijkheden er zijn om de bestemming van bedrijfswoningen te wijzigen naar reguliere burgerwoningen.

In beginsel blijft het ongewenst om de mogelijkheden voor 'wonen' op een bedrijventerrein te verruimen. In dit geval is er echter een aantal overwegingen om hiervan af te wijken voor het plangebied:

1. Als gevolg van het feit dat er al een groot aantal woningen binnen het plangebied is gelegen, is er in de bestaande situatie feitelijk al sprake van een grote mate van versnippering van functies;
2. Het plangebied grenst direct aan bestaand woongebied in de kern Heythuysen en vormt daarmee een soort overgangsgebied tussen woongebied en bedrijventerrein;
3. De bedrijvigheid op het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit kleinschalige bedrijvigheid;
4. Diverse kavels/percelen binnen het gebied hebben in de bestaande situatie al de uitstraling van burgerwoning (al dan niet met een ruimere 'garage' voor een aan huis gebonden bedrijf). Er is dus qua beeldkwaliteit niet echt sprake van een bedrijventerrein;
5. Diverse bedrijfswoningen worden feitelijk al geruime tijd gebruikt als burgerwoning. Daarmee is sprake van strijd met het geldende bestemmingsplan. In beginsel zou hiertegen handhavend moeten worden opgetreden, tenzij er concreet zicht is op legalisatie.

Op grond van voornoemde overwegingen is besloten om het oostelijk deel van het bedrijventerrein te transformeren van een sec bedrijventerrein naar een terrein met een verdere verwevenheid tussen wonen en werken. Daarmee ontstaat een gemengd woon-/werkgebied aan de rand van de kern Heythuysen.

Voor het plangebied geldt dus dat geen sprake meer is van sec een bedrijventerrein. Het betreft een gemengd gebied waarin feitelijk al sprake is van een grote verwevenheid tussen de functies wonen en werken, waarbij diverse bedrijfswoningen in de huidige situatie feitelijk al worden gebruikt als burgerwoning. Er wordt niet verwacht dat deze woningen de komende jaren alsnog weer in gebruik zullen worden genomen als bedrijfswoning. Daarmee blijft sprake van een met het bestemmingsplan strijdige situatie, waartegen in beginsel handhavend moet worden opgetreden. Dit leidt tot onverkoopbare woningen en mogelijk zelfs tot besluiten op grond waarvan eigenaren/bewoners gedwongen hun huis moeten verlaten.

Op grond van de hiervoor genoemde argumenten is besloten om het gebied 'van kleur te laten verschieten' en om het gebied niet meer te beschouwen als een bedrijventerrein, maar als een gemengd woon-/werkgebied (gebied met functiemenging), waarin een behoorlijke mate van verwevenheid bestaat tussen beide functies. Binnen die visie voor het gebied past het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen en toevoeging van de mogelijkheid om ook de lagere milieucategorie 1-bedrijvigheid toe te staan binnen het plangebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur. De paragrafen hieronder presenteren de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid op de verschillende bestuurlijke schaalniveau`s en vormen daarmee het beleidskader waaraan het voorliggende bestemmingsplan moet voldoen. Waar nodig is er een toetsing aan de relevante bepalingen uitgevoerd. Daar dit bestemmingsplan in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan is, kan veelal worden volstaan met de actuele kaderstelling, en is toetsing niet direct noodzakelijk.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen 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 en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;

- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- 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;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Conclusie

Bij de transformatie van het oostelijk deel van bedrijventerrein Heythuysen naar gebied met functiemenging zijn geen rijksbelangen in het geding. Het bestemmingsplan sluit aan bij de ambities voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het verbeteren van de ruimtelijk-economische structuur van het land op lokaal niveau. Vanuit de SVIR bestaan er geen belemmeringen tegen de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan.

3.1.2 AMvB Ruimte

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in de AMvB Ruimte, bestaande uit het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en de Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening). Het Barro en Rarro zijn gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgen voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van militaire luchthaven Volkel, waarbinnen bouwhoogtebeperkingen gelden voor windturbines. In casus is dat 114 meter ten opzichte van NAP. Verder is het plangebied niet gelegen in of nabij een door het Barro of Rarro beschermde zone. De geborgde belangen in de AMvB Ruimte zijn bij het voorliggende bestemmingsplan derhalve niet in het geding.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: “De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling

niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “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.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Analyse jurisprudentie

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)).

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuw ruimtebeslag mogelijk ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, dat ziet op een bestaand, reeds ontwikkeld bedrijventerrein. Het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen betreft echter wel een functiewijziging. Met het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen verandert er functioneel niets op de betreffende percelen. In beide situaties is er sprake van wonen in dezelfde omvang. De aard en omvang van deze functiewijziging is zodanig beperkt van invloed, dat deze niet classificeert als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling.

De wijziging van de toegestane milieucategorieën is tevens een functiewijziging. Hoewel dat op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is, is het afhankelijk van de aard en invloed op de omgeving of het in het kader van de ladder toch als zodanig benaderd moet worden. Met de nieuwe systematiek, gebruikmakend van de op het plangebied toegesneden VNG Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging, worden uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen in milieucategorie 1 en 2 én staan benoemd in de Staat voor bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging onder categorie A en B én voor zover die activiteiten reeds waren toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Voor de categorie C activiteiten die eerder wel waren toegestaan, kan op grond van de regels vergunning worden verleend, mits wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op deze wijze is het gebruik van de bedrijfspercelen verder toegesneden op de functie van het gebied; een overgang tussen woonwijk en bedrijventerrein. Het aantal mogelijke bedrijfstypen is verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en beter passend bij een gebied waarin zowel wordt gewoond als gewerkt. Aangezien de aard en omvang van deze functiewijziging is er derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast blijft de ruimtelijke uitstraling van het gebied feitelijk gelijk.

Gelezen het voorgaande hoeft geen toetsing aan de ladder plaats te vinden. Een en ander is in lijn met recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.1.4 Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 heeft de Minister van I&M het 'Nationaal Waterplan' vastgesteld. Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen.

Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en opgenomen in dit nieuwe Nationaal Waterplan voor de periode 2016–2021.

Het kabinet heeft de afgelopen jaren over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energieakkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (onder meer Structuurvisie Infrastructuur en

Ruimte, Bestuursakkoord Water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in het Nationaal Waterplan. De betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht.

Met de vaststelling van het NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

Het kabinet bereidt, aansluitend bij de Omgevingswet, een Nationale Omgevingsvisie voor die sectorale visies en beleidsplannen vervangt. Het NWP is daar een belangrijke bouwsteen voor. De Nationale Omgevingsvisie wordt een samenhangende visie op strategisch niveau.

In het nieuwe NWP komt een aantal onderwerpen uit het vorige NWP niet terug. Alleen de onderwerpen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) als rijksbelang zijn aangemerkt, staan in dit NWP.

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg als onderdeel van een integrale omgevingsvisie het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014' (hierna POL 2014) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld. Het POL 2014 is op 16 januari 2015 in werking getreden.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

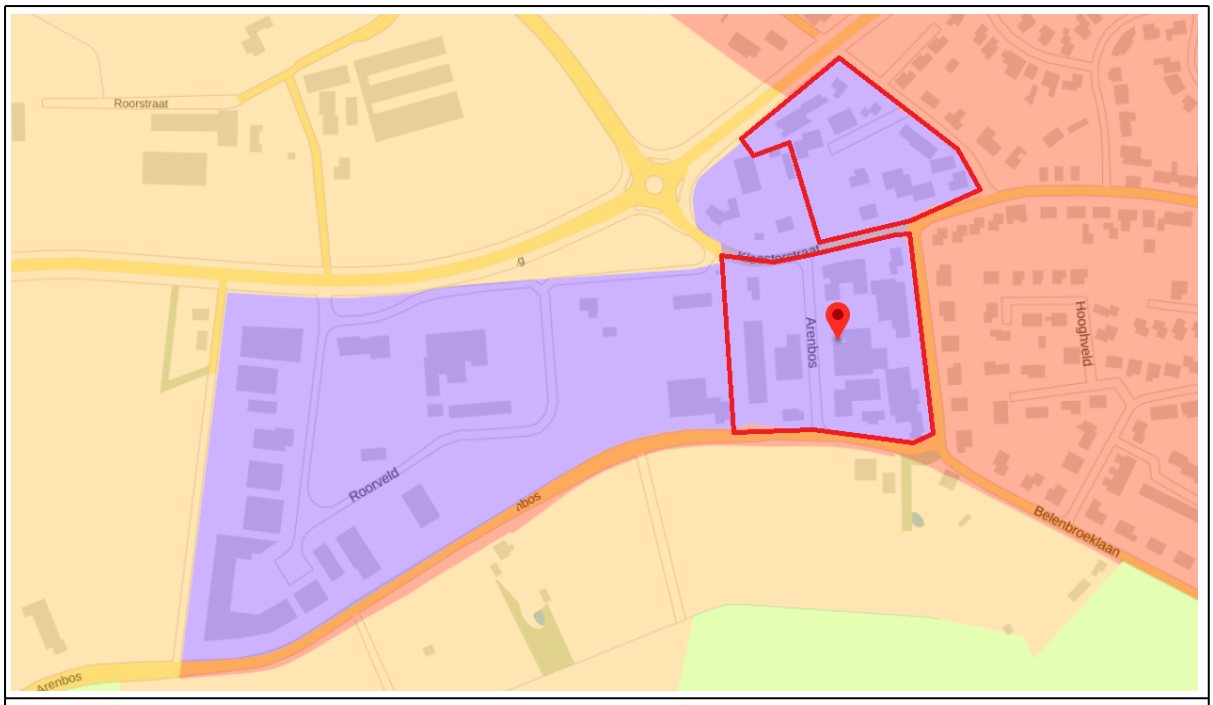
Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum;
- bedrijventerrein;
- overig bebouwd gebied.

In het landelijk gebied gaat het om de zones:

- goudgroene natuurzone;
- zilvergroene natuurzone;
- bronsgroene landschapszone;
- buitengebied.

Volgens de POL kaart 'Integrale zonering Limburg' is het plangebied gelegen in bebouwd gebied binnen de zone 'bedrijventerrein'. Onderstaand is het plangebied rood aangegeven.



Afbeelding 3.1. Zonering Limburg, POL2014. Paars = Bedrijventerrein, Geel = Buitengebied.

De zone bedrijventerrein betreft specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid met ruimte voor bedrijvigheid en met het accent op optimale bereikbaarheid en duurzame inrichting en gebruik.

Op de POL-kaart 'Economie' is het bedrijventerrein Heythuysen aangeduid als 'overige bedrijventerrein'. Dit zijn alle bedrijventerreinen die niet zijn aangeduid als campus, als terrein met havenfaciliteiten, als terrein voor vestiging van HMC (hogere milieucategorie) of als grootschalig logistiek bedrijventerrein en/of productgielocatie van (boven)regionaal belang. De overige bedrijventerreinen completeren daarmee het bedrijventerreinenpalet, waarbij met name de bedrijventerreinen in stedelijk gebied kansen bieden voor meer functiemenging.

Op de bedrijventerreinen streeft Limburg naar dynamisch voorraadbeheer en duurzaam ruimtegebruik. Opties die passen bij een zorgvuldig ruimtegebruik zijn onder meer:

- Multi-use bouw, ofwel het casco zo weinig mogelijk bedrijfsspecifiek bouwen, zodat het snel geschikt te maken is voor de vestiging van andere bedrijven;
- 'Alles op de eigen kavel' (alle aan het bedrijf gerelateerde activiteiten vinden plaats op de eigen kavel inclusief opslag en parkeren);
- Delen van gezamenlijke voorzieningen en dubbel ruimtegebruik in de tijd (bijvoorbeeld parkeervoorzieningen voor functies die niet gelijktijdig van die voorzieningen gebruik maken);
- Geen overmatige reserveruimte verkopen aan bedrijven;
- Terughoudend omgaan met de vestiging van (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen, zodat deze geen obstakel vormen voor het functioneren van bedrijven en bij eventuele herstructureringsoperaties; eventuele vestiging van nieuwe bedrijfswoningen moet wel passen binnen de regionale woningbouwprogrammering;
- Stimuleren dat bedrijven die weinig hinder (milieucategorieën 1 en 2) met zich meebrengen zich vestigen in de woonomgevingen en niet op bedrijventerreinen.

De ruimte op bedrijventerreinen dient zorgvuldig en duurzaam gebruikt te worden. Functiemenging op bedrijventerreinen kan bijdragen aan de kwaliteit van die terreinen en aan een optimaal ruimtegebruik. Dat geldt zeker op campussen waar een menging van functies bijdraagt aan een uitnodigende werkomgeving. Op grote logistieke en productielocaties is functiemenging minder voor de hand liggend. Daar moet juist heel zorgvuldig omgegaan worden met de invulling van het terrein, rekening houdend

met de specifieke functie en segment daarvan. De bedrijventerreinen met een overwegend lokale functie bieden juist weer meer mogelijkheden.

Het onderhavige bestemmingsplan, waarmee een deel van een lokaal bedrijventerrein wordt omgevormd tot gebied met functiemenging (wonen en werken) past daarmee binnen de provinciale beleidskaders en de Limburgse uitgangspunten voor de bedrijventerreinen zoals die zijn vastgelegd in het POL 2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld en in werking getreden. Nadien is een aantal wijzigingen vastgesteld, waarna op 30 december 2016 een geconsolideerde versie van de verordening inclusief de wijzigingsverordeningen is geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de Omgevingsverordening zijn de ambities uit de Omgevingsvisie juridisch bindend doorvertaald.

De voorheen geldende, op 1 januari 2011 in werking getreden Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening.

De Omgevingsverordening is in 2014 gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) opgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document. Tenslotte is van de gelegenheid gebruik gemaakt om diverse technische aanpassingen en verbeteringen in de overige onderdelen aan te brengen.

Toetsing

Uit de verordening zijn enkele passages relevant voor het bestemmingsplan. Zo moet er rekening worden gehouden met de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg mag namelijk niet voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. De gronden waaraan in dit bestemmingsplan een woonbestemming wordt toegekend betreft de reeds bestaande locaties van bedrijfswoningen. Per saldo worden geen nieuwe woningen toegevoegd.

Ook voor bedrijventerreinen zijn de bestuursafspraken van belang. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg mag namelijk ook 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 algemene opgaven en 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. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van nieuwe vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen, en is daarmee niet in strijd met de Omgevingsverordening.

Verder is het plangebied gelegen in boringsvrije zone Roerdalslenk zone III. Binnen deze zone is het verboden een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Ook verboden is het uitvoeren van werken op of in de bodem waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter tot aan de Bovenste Brunssumklei moet vier weken tevoren schriftelijk worden gemeld aan gedeputeerde staten.

In het bestemmingsplan is het verboden de grond te roeren dieper dan 80 meter beneden het maaiveld. Dit verbod is niet van toepassing op werken waarvoor GS ontheffing heeft verleend.

Conclusie

In het vervolg van de Omgevingsverordening zijn nog enkele instructieregels opgenomen over de normering van regionale wateroverlast (1:100) waarop de bergings- en afvoercapaciteit van regionale wateren moet zijn afgestemd, ontgrondingen en grondwateronttrekking. Deze zijn voor het voorliggende bestemmingsplan echter niet relevant. Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de bepalingen uit de provinciale omgevingsverordening.

3.2.3 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 (LKM 2012) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM 2012 regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen mogelijk zijn. Het LKM 2012 vormt geen nieuw ruimtelijk beleid maar was oorspronkelijk een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL2006 en de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour. Met de inwerkingtreding van het POL 2014 zijn POL 2006 en de genoemde POL-aanvulling komen te vervallen.

Het Limburgs kwaliteitsmenu is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld. In 2012 is dit geactualiseerd tot het LKM 2012. De provincie Limburg heeft de Limburgse gemeenten verzocht om het LKM 2012 over te nemen en uit te werken in het eigen gemeentelijke ruimtelijk beleid. In de gemeente Leudal is hieraan invulling gegeven middels de vaststelling van de 'Structuurvisie Leudal' en de 'Nota Kwaliteit'.

3.2.4 Provinciaal Waterplan

Op 11 december 2015 hebben Provinciale Staten van Limburg het provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 'Samen werken aan water' vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2010-2015 en een uitwerking van het strategisch waterbeleid in POL2014, teneinde te voldoen aan de vereisten van de Europese Kaderrichtlijn Water en aanvullende nationale kaders, waaronder het Nationaal Waterplan en het Deltaprogramma. Samen met het Nationale Waterplan 2016-2021 van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg 2016-2021 van het Waterschap Limburg vormt het een onderdeel van het tweede Stroomgebiedbeheersplan Maas 2016-2021.

In het plan wordt ingegaan op de volgende inhoudelijke opgaven voor het regionale waterbeleid:

Een veilige en aantrekkelijke Maasvallei. Dit gaat over hoogwaterbescherming langs de Maas, nu en in de toekomst als gevolg van de klimaatverandering, mede in het licht van het Nationaal Deltaprogramma en in relatie tot behoud en ontwikkeling van de woon- en werkomgeving.

Een veerkrachtig en klimaatbestendig regionaal watersysteem. Hierin staat de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort in landelijk en stedelijk gebied centraal, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationaal Deltaprogramma.

Behoud en herstel natte natuur en verbetering waterkwaliteit. Dit onderdeel handelt over de verbetering van het ecologische functioneren van onze beken en plassen (ecologische doelen van oppervlaktewateren, beek(dal)herstel) en natte natuurterreinen (herstel van verdroogde grondwaterafhankelijke natuur), als ook de verbetering van de fysisch-chemische kwaliteit van het oppervlaktewater, deels vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water en Natura 2000.

Duurzame drinkwatervoorziening en grondwaterbeheer. Centraal in dit hoofdstuk staat de bescherming van hoeveelheid en kwaliteit van onze grondwatervoorraden ten behoeve van diverse functies, met speciale aandacht voor het gebruik voor menselijke consumptie, waaronder de voorraden en bescherming daarvan voor de openbare drinkwatervoorziening, e.e.a. eveneens mede als opdracht vanuit

de Europese Kaderrichtlijn Water.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie 2008 - 2028: Het oog van Midden-Limburg

In de 'regiovisie “Het oog van Midden-Limburg”' is de gebiedsvisie uitgewerkt in een achttal beleidsthema's. Dit zijn: Toerisme en Recreatie, Maasplassen, Natuurontwikkeling, Landschap en Ecologie, Landbouw, Bedrijvigheid, Wonen, Zorg en Mobiliteit. Vervolgens zijn deze thema's in het najaar van 2008 verdiept en verder uitgewerkt in de programmalijnen: Maasplassen, Ontwikkelingsas N280 Weert-Roermond, Wonen, Natuur en Recreatie.

De visie op de regio is te vertalen tot drie onontkoombare, concrete strategische keuzes:

- Benutten en versterken regionale economie. In dat kader onder andere de inrichting van regionale bedrijventerreinen;
- Versterking van de sociale structuur. In dat kader onder andere leefbaar houden van het platteland;
- Verbetering van het vestigingsklimaat. In dat kader onder andere herstructurering van bedrijventerreinen;

Midden-Limburg is sterk in het midden- en kleinbedrijf; er zijn nauwelijks grote bedrijven. De innovatiekracht van die bedrijven is beperkt, de gebondenheid aan Midden-Limburg gering. Investeringen zijn nodig om de ondernemingskracht te vergroten. Dat betekent allereerst een investering in goede bedrijfsterreinen: slimme profilering, geen onderlinge concurrentie tussen gemeenten met leegstand als gevolg, herstructurering van zwakke terreinen en daarmee de creatie van ruimte voor andere functies, als ook de ontwikkeling van een aantal goed ontsloten hoogwaardige regionale bedrijfsterreinen.

Over de gemeente Leudal is het volgende opgenomen: “De gemeente Leudal vormt het hart van Midden-Limburg. Het bestaat uit zestien dorpen en een groot buitengebied dat wordt geroemd om z'n ruimte, kwaliteit en woonklimaat. Heythuysen vormt een subregionale kern met een sterke centrumfunctie voor een groot verzorgingsgebied. Het is van belang dat deze centrumfunctie wordt versterkt en het voorzieningenniveau op peil blijft. Daarnaast heeft Leudal diverse dorpskernen waar de voorzieningen onder druk staan. Een actief kleine kernenbeleid is noodzakelijk waarin aandacht gegeven wordt aan de leefbaarheid en een adequate woningvoorraad".

De centrale ligging van Leudal maakt dat het profiteert van bijna alle ontwikkelingen die worden voorgesteld in deze regiovisie. Gelegen aan de Maasplassen liggen er volop kansen om recreatieve en toeristische activiteiten te ontwikkelen en deze te verbinden met het natuurgebied Leudal en het te ontwikkelen regiopark.”

3.3.2 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2018 - 2021

Op 11 november 2014 heeft de raad van Leudal de intergemeentelijke 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' vastgesteld. Naast de gemeente Leudal hebben ook de regiogemeenten Echt-Susteren, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert deze structuurvisie vastgesteld.

De 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' vormde de basis voor het geven van sturing aan en voeren van regie over het in de regio te voeren beleid op het vlak van wonen, zorg en woonomgeving. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen.

Op 25 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Leudal de opvolger van deze structuurvisie vastgesteld, met het thema 'Bouwen aan de toekomst'.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn bedrijfswoningen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Enkele bedrijfswoningen zijn omgezet naar reguliere woning of kunnen middels het voorliggende bestemmingsplan worden omgezet naar burgerwoning, gebruikmakend van

een wijzigingsbevoegdheid in de regels. Het aantal woningen is per saldo gelijk en het toevoegen van nieuwe (bedrijfs-)woningen is niet toegestaan.

De 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2018 - 2021' vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

3.3.3 Regionaal Beleidskader Werklocaties Midden-Limburg

3.3.3.1 Inleiding

In de regionale bestuursafspraken POL 2014 is vastgelegd dat er een Visie Werklocaties zal worden opgesteld. Hieraan wordt invulling gegeven middels het 'Regionaal Beleidskader Werklocaties Midden-Limburg', vastgesteld door de raden van de gemeenten in de regio Midden-Limburg. De gemeenteraad van Leudal heeft het beleidskader vastgesteld op 21 mei 2019.

Het doel van het regionaal beleidskader is om vraag en aanbod van werklocaties in de regio naar de toekomst toe in balans te brengen en de bijbehorende afspraken vast te leggen. Daarnaast is het gewenst mogelijkheden te bieden voor sterke economische initiatieven en kansen op dat vlak te benutten.

3.3.3.2 Uitgangspunten toekomstige structuur

Het Regionaal Beleidskader Werklocaties is opgesteld in de geest van de uitgangspunten van het POL 2014. De essentie van de thematische uitgangspunten worden als inhoudelijke basis onderschreven in de regionale uitwerking:

I. Bestaande bedrijvigheid als basis voor sterke toekomststructuur
II. Prioriteit bovenregionale clusters
III. Onderscheid stedelijke gemeenten t.o.v. landelijke gemeenten.
IV. De marktvraag blijft bepalend.

3.3.3.3 Verschillende uitgangssituaties

Om zowel met respect met bestaande gebruikers en locaties om te gaan, als ook naar een betere toekomstige vraag-aanbod verhouding toe te groeien, wordt er op verschillende wijzen omgegaan met verschillende categorieën van ruimtelijke situaties. Het sturingsvraagstuk is hierbij belangrijk. Er wordt onderscheid gemaakt in:

Bestaande voorraad:

In de bestaande voorraad zijn de bedrijven gevestigd die de economische basis van Midden-Limburg vormen. De kwaliteit van het vestigingsmilieu bepaalt mede de ontwikkelingskansen van die bedrijven. Deze locaties en de gevestigde bedrijven worden gerespecteerd en blijven daarmee behouden.

Bestaande (harde) plannen:

Harde plannen betreffen plannen waarvoor een vastgesteld bestemmingsplan geldt. Op deze plannen rusten bouwtitels en ze maken onderdeel uit van exploitaties van gemeenten en particulieren. Ten aanzien van bestaande harde plannen geldt dat deze in beginsel worden gerespecteerd. Eventueel is wel denkbaar dat bestaande harde plannen uit de markt worden genomen, teneinde de ontwikkeling van nieuwe terreinen elders mogelijk te maken (verevening).

Nieuwe plannen:

Alle type nieuwe plannen worden hetzelfde behandeld. Initiatieven met een omvang boven de drempelwaarden worden via de regionale afstemmingsprocedure behandeld. Daarbij dient voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied conform de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te worden onderbouwd waarom het initiatief niet in bestaande voorraad kan worden opgevangen. Tevens dient te worden onderbouwd waarom achterblijvende locaties niet tot onaanvaardbare leegstand leiden.

Drempelwaarden:

Voor nieuwe plannen (die niet passen binnen bestaande bestemmingsplannen) geldt dat bij de benodigde ruimtelijke procedure de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen dient te worden. Hierbij dient een initiatiefnemer aan te tonen dat het nieuwe plan voorziet in een behoefte, wat betekent dat er sprake is van een marktvraag en dat deze niet in de bestaande voorraad kan worden opgevangen.

3.3.3.4 Dynamisch voorraadbeheer

In het kader van het dynamisch voorraadbeheer worden in Midden-Limburg vier hoofdlijnen uitgezet die moeten leiden tot een passende kwantitatieve en kwalitatieve verhouding tussen vraag en aanbod. Het tegengaan van overaanbod en voorkomen van tekorten zijn daarbij de uitgangspunten.

'Bestaand vóór nieuw' als uitgangspunt.

Voor alle typen ruimtevragers wordt het principe van 'bestaand vóór nieuw' toegepast, waarbij eerst (in samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente) naar ruimte in bestaand vastgoed wordt gezocht om de behoefte op te vangen. Vervolgens wordt restcapaciteit op bestaande werklocaties benut.

Saldering.

Bij de uitwerking van het dynamisch voorraadbeheer in het POL2014 is het inwisselen van bestaand programma voor nieuw programma onderdeel van het beschikbare instrumentarium.

Voorzienbaarheid.

Het afbouwen van niet benutte bestemmingen en bouwtitels op bestaande werklocaties zal bijdragen aan het realiseren van een gezonder en meer marktconforme vraag-aanbodverhouding.

Afbouwen solitaire locaties.

Gemeenten maken werk van het afbouwen van verspreid gelegen solitaire locaties, zowel bestaande bebouwing als onbebouwde percelen. Nieuwe solitaire vestigingen worden niet meer toegestaan. Initiatieven worden opgevangen op de bestaande werklocaties, binnen leegstand, restcapaciteiten op bestaande werklocaties en harde plannen.

Uitwisselbaarheid programma.

Om middels saldering elders een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken is het, indien het gaat om transformatie, van belang dat bestaand programma kan worden ingewisseld voor andere vormen van gebruik. Op die manier kan een locatie (een deel van) de waarde behouden. Zonder nieuwe programmatische mogelijkheden verliest de locatie vrijwel haar gehele waarde. Die mogelijkheden zijn vaak beperkt. Voor te transformeren of uit de markt te nemen locaties is dan ook van belang om mogelijke nieuwe programmavormen in beeld te brengen.

3.3.3.5 Visie bedrijventerreinen

Aanvullend op de hiervoor genoemde uitgangspunten, gelden voor bedrijventerreinen de volgende uitgangspunten:

- Het aanbod aan restcapaciteiten, leegstand, onbenutte (maar wel uitgegeven) kavels en plannen biedt in kwantitatief opzicht voldoende mogelijkheden om nog geruime tijd in de behoefte aan bedrijfslocaties te voorzien. De bestaande locaties en plannen zijn het vertrekpunt van waaruit naar een verbeterd evenwicht tussen vraag en aanbod (het dynamisch voorraadbeheer) wordt toegewerkt.
- Met het oog op het voorkomen van concurrentie met regionaal of lokaal georiënteerd aanbod aan bedrijventerreinen handhaven gemeenten met bovenregionale bedrijventerreinen het bijzondere profiel van deze bedrijventerreinen (voor grootschalige logistieke bedrijven of 'biobased agriculture');
- Gemeenten moeten ruimte kunnen blijven bieden aan behoud en de groei van bestaande bedrijven;
- Groei van bestaande gevestigde bedrijven wordt voor zover mogelijk binnen de eigen gemeente

opgevangen, indien hier op bestaande locaties, in de restcapaciteit, leegstand of binnen de harde plannen ruimte voor is.
- Bovenregionale terreinen zijn de natuurlijke opvanggebieden voor nieuwe grootschalige vestigers en grootschalige verplaatsers binnen de thematisering van de bovenregionale / regionale terreinen.
- Onder bedrijfsruimte wordt niet verstaan ruimten bedoeld voor de uitoefening van een ‘beroep aan huis’.

3.3.3.6 Afspraken

In het beleidskader is een aantal afspraken vastgelegd. Voor wat betreft de bedrijventerreinen zijn de enkele afspraken van belang, zoals dat vraag en aanbod van werklocaties minimaal jaarlijks worden gemonitord, om tijdig in te kunnen spelen op gewijzigde verhoudingen en eventuele bijstelling van de regionale visie en afspraken. Daarnaast vormt de regionale monitor een vertrekpunt voor gemeentelijke aanpak van herstructurering of transformatie van werklocaties..

3.3.3.7 Afweging regionaal beleidskader

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een bestemmingsplan, waarmee geen nieuwe bedrijfskavels worden mogelijk gemaakt, maar waarmee een gedeelte van een bedrijventerrein spreekwoordelijk van kleur verschiet. Door het oostelijk deel van bedrijventerrein Heythuysen aan te merken als gemengd gebied voor wonen en werken, wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het gebied en ontstaat er een logische planologische overgang van de woonkern Heythuysen naar het aangrenzende bedrijventerrein. Hiervoor is een nieuwe visie op het gebied vastgesteld, waarin is gekozen voor een andere indeling van de toegestane milieucategorieën, passend bij een gemengd gebied. Op deze wijze wordt, in lijn met de visie, een verbeterde balans tussen vraag en aanbod gecreëerd, zonder dat bestaande bedrijven in hun bedrijfsvoering of ontwikkelwensen worden beperkt. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de ambities uit de regionale visie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Beleidsnotitie Transformatie Bedrijventerrein Heythuysen, deelgebieden Kloosterstraat en Arenbos

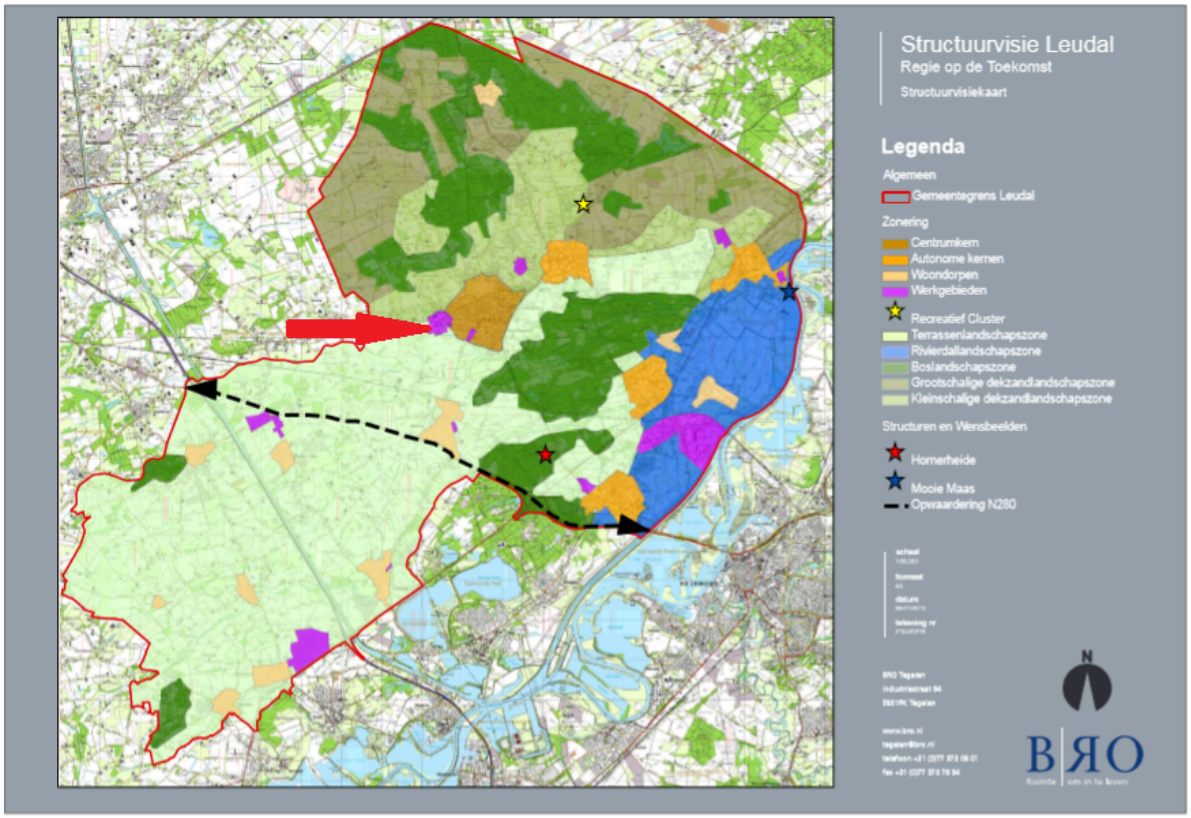
Op 24 maart 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Leudal de beleidsnotitie voor de transformatie van bedrijventerrein Heythuysen, deelgebieden Kloosterstraat en Arenbos, vastgesteld. Voor onderhavig plangebied geldt dat geen sprake meer is van sec een bedrijventerrein. Het betreft een gemengd gebied waarin feitelijk al sprake is van een grote verwevenheid tussen de functies wonen en werken, waarbij diverse bedrijfswoningen in de huidige situatie feitelijk al worden gebruikt als burgerwoning. Er wordt niet verwacht dat de komende jaren deze woningen alsnog weer in gebruik genomen zullen worden als bedrijfswoning. Daarmee blijft sprake van een met het bestemmingsplan strijdige situatie, waartegen in beginsel handhavend opgetreden zou moeten worden. Dit leidt tot onverkoopbare woningen en mogelijk zelfs tot besluiten op grond waarvan eigenaren/bewoners gedwongen hun huis zullen moeten verlaten.

Omdat het plangebied direct grenst aan woongebied is gekozen om beide deelgebieden 'van kleur te laten verschieten' en om beide deelgebieden niet meer te beschouwen als sec een bedrijventerrein maar als een gemengd woon-/werkgebied (gebied met functiemenging) waarin een behoorlijke mate van verwevenheid bestaat tussen beide functies. Binnen die visie voor het gebied past het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen en toevoeging van de mogelijkheid om ook de lagere milieucategorie 1-bedrijvigheid toe te staan binnen beide deelgebieden. Het voorliggende bestemmingsplan is de uitwerking van de beleidsnotitie.

3.4.2 Structuurvisie Leudal

Op 2 februari 2010 is de 'Structuurvisie Leudal' vastgesteld. Met de structuurvisie 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 zelfs 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.

Op de kaart behorende bij de structuurvisie is het volledige plangebied aangeduid als werkgebied. In de structuurvisie wordt voor wat betreft het beleid voor economie en werkgelegenheid aangegeven dat de kwaliteit in Leudal wordt bepaald door een compleet aanbod voor wonen, werken, voorzieningen en recreatie. De gemeente wil ook een economisch sterke gemeente in de regio zijn. Ruimte voor dynamiek en ruimtelijke ontwikkeling is gericht op het op peil houden van het aantal arbeidsplaatsen in Leudal en een sterke positionering in de regio Midden-Limburg.



Afbeelding 3.2. Structuurvisiekaart 'Structuurvisie Leudal, met aanduiding van het plangebied (rode pijl).

In het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen die niet eerder al juridisch-planologisch zijn geregeld, behoudens de gewijzigde regeling voor enkele bedrijfswoningen. Ondanks dat binnen het plangebied nu enkele reguliere woningen aanwezig zijn, classificeert het gebied nog altijd als werkgebied, door het mengen van de werkfunctie met woonfuncties, aansluitend bij de feitelijke situatie aan de rand van Heythuysen. Aangezien ook dit gedeelte reeds in de structuurvisie is aangewezen als werkgebied, is het bestemmingsplan in lijn met de structuurvisie.

3.4.3 Nota Parkeernormen

In verband met een wijziging van de Woningwet zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening vervallen. Het is niet meer mogelijk te verwijzen naar landelijke naslagwerken zoals publicaties van het CROW. Dit betekent dat parkeernormen moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen.

In de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen, die allen vóór 2015 zijn vastgesteld, zijn nog geen normen opgenomen. In het onderhavig bestemmingsplan is de parkeernormering wel geregeld.

In plaats van de normen op te nemen in de regels van het bestemmingsplan zelf, wordt in dit plan verwezen naar de als bijlage bij de regels gevoegde gemeentelijk vastgestelde parkeernormen/beleidsregels. Dat heeft het voordeel dat in geval van wijziging(en) van de normen\beleidsregels gedurende de werking van het bestemmingsplan ook rekening moet worden gehouden met die wijzigingen. Om die reden is de Nota Parkeernormen door de raad vastgesteld.

In de nota zijn de parkeernormen opgenomen die de gemeente Leudal hanteert voor nieuwe bouwplannen en (her)ontwikkelingen. Onderscheid is gemaakt naar ontwikkelingen binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Parkeernormen zijn nodig om een hoge parkeerdruk in openbaar gebied te voorkomen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De parkeernormen zijn niet bedoeld voor reeds bestaande bouwwerken en functies. Indien bestaande situaties worden gewijzigd of uitgebreid, dan moeten deze parkeernormen wel worden toegepast. De parkeernorm geldt dan alleen voor het te wijzigen of uit te breiden deel.

Voor meer informatie wordt kortheidshalve verwezen naar de bij raadsbesluit van 5 juli 2016 vastgestelde 'Nota Parkeernormen 2016' (bijlage 2 van de regels).

3.4.4 Nota Kwaliteit

In de 'Structuurvisie Leudal' is de 'Nota Kwaliteit' opgenomen. De Nota Kwaliteit bevat beleid over het kwaliteitsmenu en het groenfonds. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen, zoals bijvoorbeeld woningbouwplannen of uitbreiding van bedrijven komt nadat een planologische afweging is gemaakt of een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar is op een bepaalde locatie een kwaliteitsbijdrage in beeld. Het kwaliteitsmenu van de provincie (uitgewerkt in verschillende modules) geldt hierbij als een minimumvereiste.

Landschappelijke inpassing van de locatie van een initiatief vormt altijd een voorwaarde naast de kwaliteitsverbeterende maatregel of een bijdrage in het groenfonds.

3.4.5 Uitvoeringsbeleid evenementen gemeente Leudal

Op 14 juni 2011 hebben burgemeester en wethouders van Leudal het 'Uitvoeringsbeleid evenementen gemeente Leudal (2011)' vastgesteld. Op 26 juli 2012 hebben burgemeester en wethouders de 'Beleidsnota evenementen gemeente Leudal' vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is overeenkomstig de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leuidal 2017' de lijn van de actuele jurisprudentie omtrent evenementen niet strikt gevolgd. Dat zou namelijk tot gevolg hebben dat:

1. er gebieden/locaties moeten worden aangewezen waarvan in het bestemmingsplan wordt vastgelegd hoeveel evenementen er zijn toegestaan, welke soort evenementen en met welke frequentie;
2. al voor de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden onderbouwd/onderzocht dat de onder 1. genoemde soorten en aantallen geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat.

Om die redenen is ervoor gekozen om:

a. onderscheid te maken tussen ruimtelijk relevante en ruimtelijk niet relevante evenementen;
b. ruimtelijke niet-relevante evenementen rechtstreeks toe te staan binnen alle bestemmingen;

c. ruimtelijke relevante evenementen in alle bestemmingen aan te merken als strijdig gebruik. Hiervan kan worden afgeweken middels een omgevingsvergunning (Algemene afwijkingsregels, lid 13.4), mits wordt aangetoond dat de waarden van de onderliggende en de omliggende bestemmingen niet onevenredig worden aangetast en dat het evenement geen onevenredig nadelige invloed heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving, voor wat betreft verkeersveiligheid, parkeren en geluidsuitstraling.

De evenementen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie c.q. onderliggende bestemming. De regeling maakt derhalve niet mogelijk dat er een evenemententerrein wordt gerealiseerd, waar het houden van evenementen als hoofdactiviteit is is toegestaan.

3.4.6 Handboek Ruimtelijke Plannen

Omwille van onder meer uniforme planregels en –opzet heeft de gemeente Leudal een Handboek Ruimtelijke Plannen opgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan is daarop zo veel mogelijk afgestemd.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Omdat in het plangebied geen directe bouw- en/of gebruikstitels worden geboden voor nieuwe ontwikkelingen die niet ook al mogelijk waren volgens het geldende bestemmingsplan, dan wel feitelijk reeds aanwezig en/of vergund zijn, heeft dit bestemmingsplan geen nadelige consequenties voor de verkeersafwikkeling in de kernen.

In de regels van dit bestemmingsplan is in de 'Overige regels' vastgelegd dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen (nieuwe ontwikkelingen) en/of voor functiewijziging geldt dat moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen, welke zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2016' (Bijlage 2 bij regels), vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2016. Dit geldt niet indien sprake is van verbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen en/of functiewijziging waardoor de parkeerbehoefte niet toeneemt. Bij uitbreiding of verandering van functie geldt de Nota wel, maar niet voor het deel dat er al was en blijft bestaan/niet verandert.

De gewijzigde plansystematiek uit het voorliggende bestemmingsplan heeft ook consequenties voor de toepassing van de parkeernormen. Door het afsplitsen van woningen bij bedrijven, kan namelijk sprake zijn van een toename van de parkeerbehoefte. Dubbelgebruik van de beschikbare parkeerplaatsen voor zowel de woning als het bedrijf is dan immers niet meer mogelijk. In de regels van de wijzigingsbevoegdheid is daarom voorwaardelijk gesteld dat na de bestemmingswijziging voldaan moet worden aan de Nota Parkeernormen 2016. Bij de woningen die nu direct worden afgesplitst in dit bestemmingsplan is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om te voldoen aan de parkeernorm van 2,7 parkeerplaatsen per woning.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie bij nieuwe geluidgevoelige objecten. Voor wegen die deel gaan uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in prinvcipe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel echter niet worden overschreden.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van het nieuwe bestemmingsplan, derhalve in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe direct geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximale snelheid van 50 km/u of meer geldt.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden enkele bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen. Echter, zowel bedrijfswoningen als reguliere woningen classificeren als geluidgevoelig object. Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan waarbinnen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt, is het uitvoeren van akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Zonering van een industrieterrein volgens de Wet geluidhinder is het ruimtelijke scheiden van (grote) lawaaimakers en geluidsgevoelige objecten. Deze scheiding ontstaat door het vaststellen van een zone rondom het industrieterrein waarin het toelaten van geluidsgevoelige objecten enkel onder voorwaarden mogelijk is. Het bestemmingsplan staat geen grote lawaaimakers toe, voorziet niet in geluidgevoelige objecten en is niet gelegen in de zone van geluidgezoneerde industrieterreinen. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek industrielawaai is niet noodzakelijk. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect geluid van bedrijvigheid in relatie tot de aanwezige woningen.

4.3 Luchtkwaliteit

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" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

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

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Hierdoor is er geen sprake van een gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit in het plangebied. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit in het plangebied in beeld gebracht.

Stof	**Streefwaarde**	**Gemeten waarde (2020)**
NO_2	40.00	14.13
PM_{10}	40.00	19.17
$PM_{2,5}$	25.00	12.66

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'". In de publicatie is een lijst opgenomen met

bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Toetsing

Bij de realisatie van bedrijfswoningen nabij bedrijven of bedrijven nabij bedrijfswoningen moet beoordeeld worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat:

1. Enerzijds onderbouwd moet worden dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoeringsmogelijkheden als gevolg van de functiewijziging van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Bij de toegestane milieucategorie 2-bedrijvigheid is het aspect geluid in de meeste gevallen de meest bepalende factor. Van de 62 toegestane soorten bedrijven is in drie gevallen het aspect geur de meest bepalende factor. De aspecten stof, geur en gevaar zijn in een aantal gevallen gelijk bepalend aan de factor geluid, maar vormen voor het overige in géén van toegestane soorten bedrijven de meest bepalende factoren.
2. Anderzijds in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat in de woningen waarvan de functie wijzigt naar burgerwoning.

Ad 1:

De Wet geluidhinder kent gelet op de definitie in artikel 1 geen onderscheid tussen een bedrijfswoning en burgerwoning. In het Activiteitenbesluit is voor de definities aangesloten bij de Wet geluidhinder. Derhalve vormt zowel een bedrijfswoning als een burgerwoning een gevoelige object ingevolge deze regelgeving. Dit betekent dat een burgerwoning ten opzichte van nabijgelegen bedrijven dezelfde bescherming geniet als een bedrijfswoning van een derde.

Daarmee worden omliggende bedrijven vanuit het aspect geluidhinder niet belemmerd in hun bedrijfsvoeringsmogelijkheden.

Anders is de situatie als een bedrijfswoning als burgerwoning wordt afgesplitst van het bedrijf waar de woning als bedrijfswoning bij hoort. Een bedrijfswoning maakt namelijk deel uit van de inrichting en geniet op grond daarvan géén bescherming ten opzichte van de bedrijfsmatige activiteiten op het eigen bedrijf. Als beide worden losgekoppeld kan de situatie ontstaan dat het eigen bedrijf belemmerd wordt in de bedrijfsvoeringsmogelijkheden, aangezien de bedrijfswoning dan een woning van een derde wordt, die vaak ook nog de woning is die het dichtste bij het bedrijfsgebouw ligt en daarmee de meest bepalende factor wordt voor toetsing aan de milieuregels. Dit heeft de aanvrager echter zelf in de hand. Bij loskoppeling zal hij de consequentie moeten aanvaarden dat hij weliswaar ruimere gebruiksmogelijkheden krijgt voor zijn woning, maar voor wat betreft de milieuregelgeving mogelijk beperktere gebruiksmogelijkheden voor zijn bedrijfsgebouw.

Ad 2:

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is gebruikelijk om ter onderbouwing daarvan gebruik te maken van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze brochure bevat richtafstanden tussen bedrijven en woningen. In de VNG-brochure staat dat de richtafstandenlijsten niet zonder meer kan worden toegepast als gevoelige functies óp een bedrijventerrein voorkomen. Het gaat hier om historisch gegroeide situaties waar burgerwoningen (verspreid of gegroepeerd) zijn vermengd met milieubelastende bedrijvigheid.

Uit een oogpunt van milieuzonering is omvorming naar een woon-/werkgebied alleen mogelijk wanneer de bestaande bedrijven een dusdanige milieu-invloed hebben op de omgeving, dat woonbebouwing als passend kan worden ervaren. In de regel voldoen categorie 1 en 2 bedrijven hieraan, zeker omdat in dit geval geen sprake is van een 'rustige woonwijk' maar van een 'gebied met functiemenging'. In de VNG-brochure is voor gebieden met functiemenging gekozen voor een andere categorieaanduiding dan de algemene richtafstandenlijst. De reguliere toetsafstanden zijn dan niet meer van toepassing. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C:

A. Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn toereikend.
B. Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
C. De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. Productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. De activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Het uitgangspunt is dat zich in gemengd gebied met wonen alleen bedrijven zullen vestigen, die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor ligging in een gebied met functiemenging inclusief wonen.

Het bedrijventerrein is in de gemeentelijke Nota Gebiedsgericht geluidbeleid aangeduid als akoestisch gebiedstype 'Bedrijven'. Voor dit gebiedstype is een na te streven geluidkwaliteit 'matig' vastgelegd. Dit betekent dat er voor wat betreft geluid geen sprake hoeft te zijn van een 'goed woon- en leefklimaat', maar van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De in de VNG-brochure opgenomen voorbeeld Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, is afgeleid van de richtafstandenlijst. Naast de hiervoor genoemde randvoorwaarden zijn bij de selectie van activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- Voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1.
- Voor categorie B gaat het om activiteiten:
  1. In milieucategorie 1 voor het aspect gevaar;
  2. In maximaal milieucategorie 2 voor de aspecten stof en geur;
  3. In maximaal milieucategorie 3.1 voor het aspect geluid;
  4. Met een index voor verkeer van maximaal 1G en 2P.
- Voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, echter met een index voor verkeer van maximaal 2G en 3P.

De volgens het vorige bestemmingsplan toegestane soorten bedrijven vallen allemaal onder de categorie A of B, behoudens enkele categorieën. Uit de inventarisatie blijkt dat 29 van de 62 toegestane bedrijfstypes niet valt onder categorie A of B, maar onder categorie C. Daarvan zijn er vier die onder categorie C vallen omdat ze voor het aspect gevaar milieucategorie 2-bedrijven zijn. Daarnaast vallen vijf bedrijfstypes onder categorie C vanwege de index voor verkeer 3P. De overige bedrijfstypes vallen allemaal onder categorie C vanwege de index voor verkeer 2G.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is gekozen om voor de beide deelgebieden in deze herziening van het bestemmingsplan niet meer uit te gaan van de indeling in milieucategorieën (zoals in het vorige bestemmingsplan), maar van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met gebieden voor functiemenging conform de VNG-brochure, waarbij wordt vastgelegd dat uitsluitend bedrijven uit de categorie A en B zijn toegestaan, met dien verstande dat géén bedrijven worden toegestaan die volgens de huidige systematiek voor wat betreft het aspect geluid vallen onder categorie 3.1, omdat dit anders een uitbreiding van vestigingsmogelijkheden zou zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Daarmee wordt niet alleen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd voor de op het bedrijventerrein aanwezige (bedrijfs)woningen, maar óók voor de woningen binnen de woongebieden ten oosten van de Belenbroeklaan en ten oosten en zuiden van de Kloosterstraat.

Voor de bedrijven die nu wél zijn toegestaan volgens de staat van bedrijfsactiviteiten bij het geldende bestemmingsplan, is in dit bestemmingsplan de volgende lijn toegepast:

1. De bedrijfstypes met een index voor verkeer van 3P niet meer toe te staan in de nieuwe systematiek, aangezien géén sprake is van een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur;
2. De bedrijfstypes met een categorie 2 voor het aspect gevaar, eveneens niet meer toe te staan in de nieuwe systematiek, omdat binnen 30 meter afstand van bedrijfskavels bestaande woningen zijn gelegen, zowel óp het bedrijventerrein als in de aangrenzende woonwijken;
3. Voor de overige bedrijfstypes, die in de nieuwe categorie-indeling vallen onder type C, een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen, op grond waarvan deze bedrijfstypes kunnen worden gevestigd, mits wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Een uitzondering is gemaakt voor de hondenkennel aan de Kloosterstraat 88. Dit bedrijf is in het vorige bestemmingsplan toegestaan middels een specifieke functieaanduiding. Het betreft een milieucategorie 3.2-bedrijf met een richtafstand tot woningen van 100 meter in een rustige woonwijk en 50 meter in gemengd gebied. In casus is sprake van een gemengd gebied. Binnen deze afstand van 50 meter zijn twee bedrijfswoningen gelegen: de bij het bedrijf behorende woning aan de Kloosterstraat 88 en de bedrijfswoning aan de Kloosterstraat 90, behorende bij het bedrijfsgebouw op hetzelfde perceel. Binnen deze twee woningen is in principe op voorhand geen goed woon- en leefklimaat te garanderen vanwege de ligging binnen de invloedssfeer van de hondenkennel.

Echter is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor de wijziging in de bestemming 'Wonen' mogelijk is indien middels een akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat in de woningen ondanks de aanwezigheid van de hondenkennel toch sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het is dan niet noodzakelijk dat de functieaanduiding voor de hondekennel geschrapt wordt.

Akoestisch onderzoek omgevingslawaai, Kloosterstraat 90

In navolging van de bovenstaande bevindingen heeft de eigenaar van de woning aan de Kloosterstraat 90 een akoestisch onderzoek omgevingslawaai (Bijlage 1) laten uitvoeren. Uit dit onderzoek kunnen de navolgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) op de gevels van de nieuwe burgerwoning kan worden gesteld dat zelfs bij een worst-case benadering wordt voldaan aan zowel de geluidgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave als de 5 dB minder strenge richtwaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid voor het van toepassing zijnde occupatiepatroon ‘Bedrijventerrein’.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (LAmax) op de te toetsen gevels van de nieuwe burgerwoning kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A)

etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.
- Aangezien aan de geluidnormen van stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave wordt voldaan, wordt automatisch ook voldaan aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar het hondenpension kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Uit de bovenstaande conclusies blijkt dat ondanks de aanwezigheid van de hondekennel ter plaatse van de woning aan de Kloosterstraat 90 akoestisch gezien een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Vanuit akoestisch perspectief is dan ook aangetoond dat in de woning aan de Kloosterstraat 90 sprake is van een goed woon- en leefklimaat, waardoor de bestemming van deze woning in het kader van onderhavig bestemmingsplan al wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

Voor wat betreft het landbouw- en tuinmechanisatiebedrijf en detailhandel in tuinartikelen aan de Leveroyseweg 1 en Arenbos 4a is van belang dat dit middels een specifieke functieaanduiding positief werd bestemd in het vorige bestemmingsplan. Dit bedrijfstype is niet expliciet genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij de regels van dat bestemmingsplan, maar valt onder bedrijfstype 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (bedrijfsvloeroppervlakte >500 m²)'. Daarmee is sprake van een milieucategorie 3.1-bedrijf (in de richtafstandensystematiek) voor het aspect geluid. Dit alléén leidt binnen de systematiek voor gebied met functiemenging niet tot de consequentie dat er dan sprake is van een type C-bedrijf. Desondanks is er wél sprake van een categorie C-bedrijfstype, en wel vanwege de index voor verkeer van 2G (potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking). Dit betekent dat op voorhand niet direct een goed woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor de drie bedrijfswoningen aan de oostzijde van de weg Arenbos, maar ook niet voor de eventueel tot 'Wonen' te bestemmen bedrijfswoningen aan de Leveroyseweg 1A en Arenbos 4A. Dit vergt een nadere onderbouwing over het aspect 'potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking'. In principe zijn deze woningen derhalve niet rechtstreeks te bestemmen tot 'Wonen'.

Echter is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de wijziging in de bestemming 'Wonen' mogelijk is, met als voorwaarde dat o.a. aangetoond dient te worden dat de verkeersaantrekkende werking geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Verkeerskundig onderzoek Lemmen Tuin en Park, Arenbos 4

In navolging van de bovenstaande bevindingen heeft een verkeerskundige beoordeling (Bijlage 2) van de weg Arenbos in relatie tot de bedrijfsactiviteiten van Lemmen tuin en park, gelegen aan de Arenbos 4 plaatsgevonden. Binnen deze rapportage is nader ingegaan op de vraag wat de verkeerskundige aantrekking is van de bedrijfslocatie Arenbos 4 en welke effecten die heeft op de weg Arenbos alsmede de aan deze weg gelegen objecten.

Uit dit onderzoek kunnen de navolgende conclusies worden getrokken:
- Geconcludeerd kan worden dat de algemene typering van de bedrijfsactiviteiten ('potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking' voor het onderdeel landbouw en tuinmechanisatie en 'potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking' voor het toegestane tuincentrum) niet overeenkomen met de praktijk (feitelijke situatie) op Arenbos 4. Er is sprake van een (zeer) beperkte verkeersaantrekkende werking als gevolg van de aanwezige bedrijfsactiviteiten. Ook de toekomstige en theoretische situatie zal niet zorgen voor een potentieel aanzienlijke of grote verkeersaantrekkende werking.
- De verkeersaantrekkende werking kan gelijk worden gesteld met lagere categorieën (B) uit de brochure Bedrijven en milieuzonering.
- Er is gemotiveerd aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de lagere categorie B voor wat betreft verkeersaantrekkende werking.
- Daar komt bij dat de alle twee de huizen behorende bij het bedrijf (Leveroyseweg 1 ligt aan de noordelijk gelegen Kloosterstraat en Arenbos 4A ligt op 'Zuid') aan de andere kant liggen van 'Arenbos-Oost'. Deze woningen hebben daarmee weinig tot geen last van het verkeer op

Arenbos-Oost.

Uit de bovenstaande conclusies blijkt dat in voldoende mate is aangetoond dat in de woningen aan de Levenroyseweg 1 en Arenbos 1, 4 en 7 sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming van deze woningen derhalve al omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Volledigheidshalve dient opgemekt te worden dat de eigenaar van de woning Arenbos 3 in het kader van een uitgevoerde inventarisatie vooraf niet heeft verzocht om de bestemming te wijzigen. Voor deze woning kan derhalve de bestemming als bedrijfswoning gehandhaafd blijven.

Invloedsgebied Lpg-tankstation

Een aandachtspunt betreft de ligging van nagenoeg alle bestaande woningen binnen het invloedsgebied voor externe veiligheid van het lpg-tankstation aan de Kloosterstraat ong. (bij de woning Kloosterstraat 120a). De woningen liggen níet binnen de contouren voor plaatsgebonden risico volgens het Bevi, maar dus wel binnen invloedsgebied. Door de wijziging van bedrijfs- naar burgerwoning wijzigt er niets met betrekking tot de personendichtheid in het invloedsgebied. Ook zijn een bedrijfswoning en een burgerwoning gelijk qua beschermingsniveau; beide zijn kwetsbare objecten. Dit betekent dat er ten aanzien van externe veiligheidssituatie niets verandert en het aspect gevaar geen belemmering vormt.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.5 Geur agrarisch

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende veehouderijen mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Daarnaast dient bij de vestiging van een veehouderij rekening te worden gehouden met aan te houden afstanden tot bestaande geurgevoelige objecten.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeenteraad van Leudal heeft op 14 februari 2017 de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Leudal' vastgesteld. Hierin is bepaald dat binnen daartoe aangewezen gebieden een andere waarde van toepassing is dan de desbetreffende waarde genoemd in artikel 3, eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij. Het betreft de volgende gebieden en waarden:

- Kernrandzone: 6 OU/m³
- Buitengebied: 10 OU/m³
- Zorginitiatief Hornerheide: 3 OU/m³

Voor industrieterreinen buiten de kernen en grootschalige recreatieterreinen is de waarde 10 OU/m³ van toepassing.

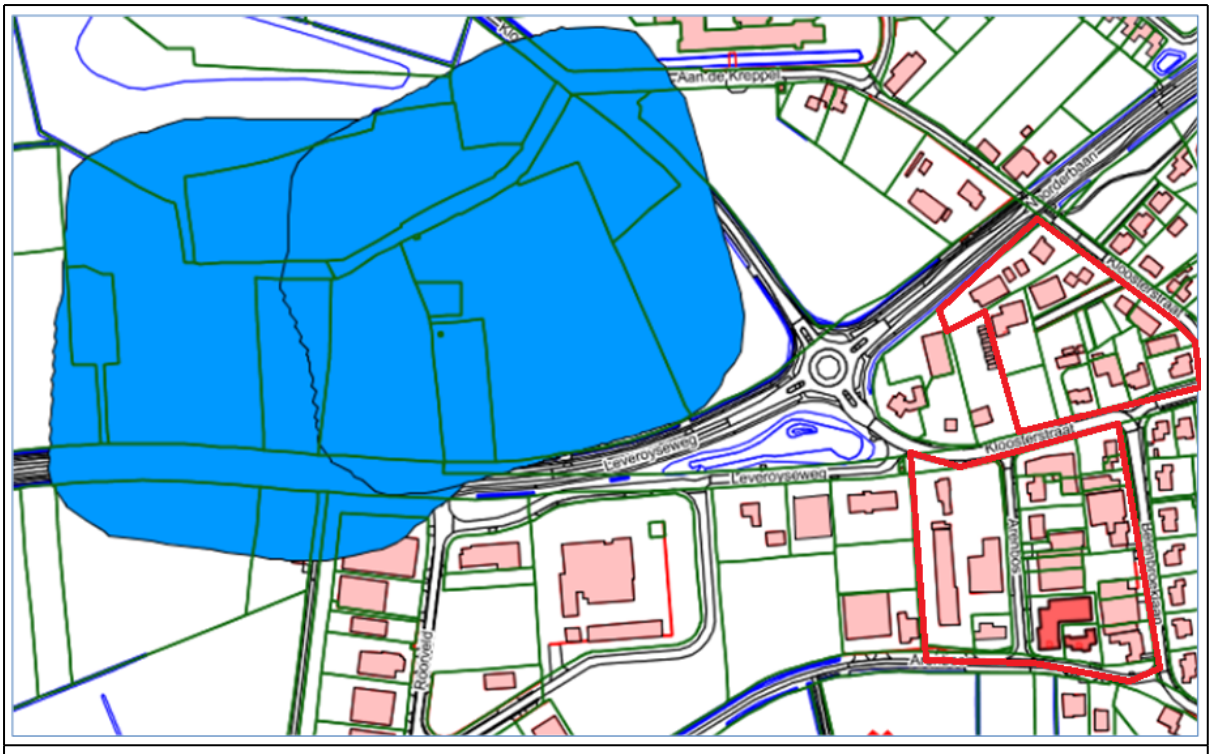
Het onderhavige plangebied is volledig gelegen binnen de kernrandzone.



Afbeelding 4.1. Begrenzing kernrandzone als bedoeld in de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2017 gemeente Leudal'. Plangebied indicatief rood omlijnd.

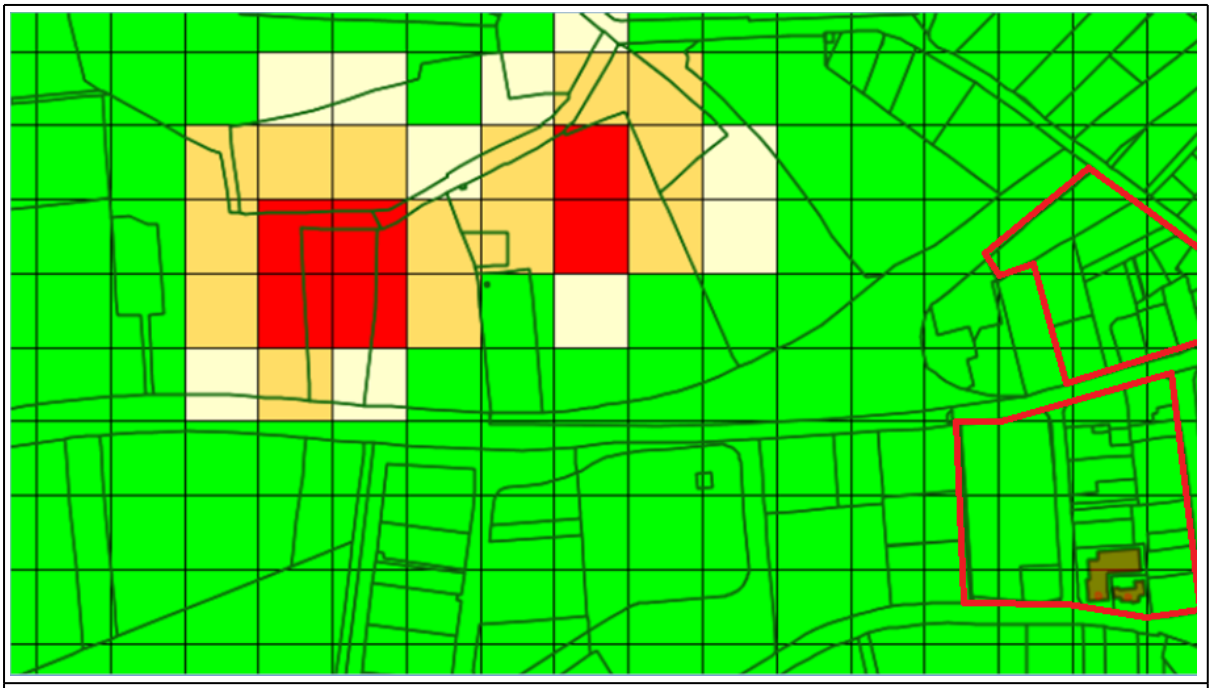
Naast geurnormen houdt de Wgv ook rekening met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, waaronder paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Deze afstand geldt ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

Ten noordenwesten van het plangebied bevinden zich twee intensieve veehouderijen, gelegen aan de Roorstraat ten noorden van de Leveroyseweg. Het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij is op ten minste 167 meter van het plangebied gelegen. Voor de geurgevoelige objecten binnen het plangebied wordt daarmee voldaan aan de vaste afstanden uit de Wgv. De onderstaande afbeelding toont de 10 OU/m³ contour van de betreffende veehouderijen.



Afbeelding 4.2. 10 OU/m³ geurhindercontour veehouderijen, plangebied rood omkaderd.

Het plangebied is volledig buiten de geurhindercontour van de veehouderijen gelegen. Om een oordeel te kunnen geven over de geursituatie, is het van belang inzicht te hebben in de gehanteerde geurbeleving van de geurbelasting in deze gebiedsvisie, oftewel de dosis-effect-relatie. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de voorgrondbelasting, wanneer er sprake is van één veehouderijbedrijf en achtergrondbelasting, wanneer er sprake is van meerdere veehouderijen.



Afbeelding 4.3. Kaart achtergrondbelasting geur veehouderijen, plangebied rood omkaderd.

De bovenstaande afbeelding toont de achtergrondbelasting rondom de veehouderijen. Het plangebied is rood omkaderd. Binnen het plangebied is sprake van een lage achtergrond belasting, waarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit geurhinder en veehouderijen bestaat derhalve geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen hoogspanningsverbindingen gelegen waarvan de beschermingszone binnen het plangebied valt. Verder blijkt op basis van het geldende bestemmingsplan en leidinggegevens van Gasunie dat binnen het plangebied geen gasleidingen met een planologische beschermingszone zijn gelegen. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen overige leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone.

Wel is er tegen de uiterst zuidwestelijke plangrens een rioolbuis gelegen, waarvoor in het vorige bestemmingsplan een dubbelbestemming was opgenomen.

Vanuit het aspect kabels en leidingen bestaat geen belemmeringen tegen het voorliggende bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

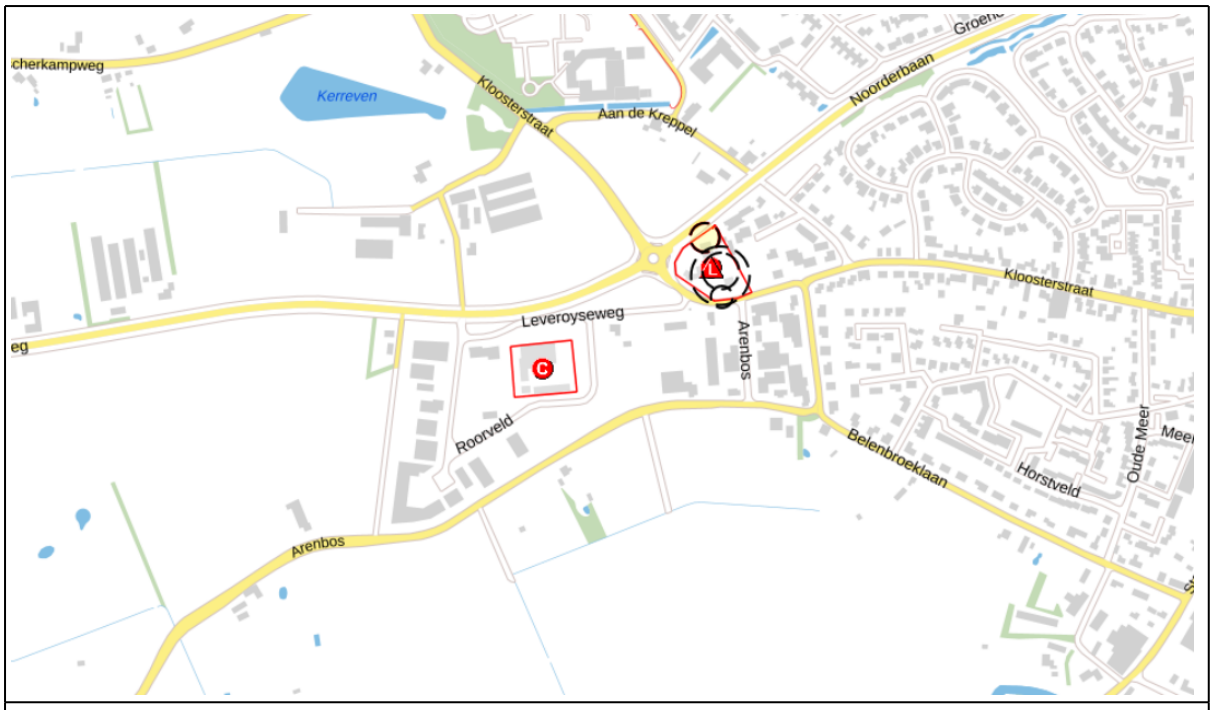
In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

- Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.



Afbeelding 4.4. Uitsnede provinciale risicokaart plangebied en omgeving.

Bovenstaande uitsnede van risicokaart.nl toont de risicovolle activiteiten (bedrijven, transportroutes, buisleidingen) binnen het plangebied en de omgeving. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere (bedrijfs)woningen, scholen, ziekenhuizen en hotels.

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. In de nabijheid van het plangebied zijn wel twee risicovolle inrichtingen gelegen. Het betreft Cillekens Brandstoffen BV (Lukoil), aan de Kloosterstraat 120, dat vanwege de propaantank en de LPG-tank, -vulpunt en afleverinstallatie een plaatsgebonden risicocontour van 150 meter heeft rondom het vulpunt. De risicocontour van het betreffende bedrijf is op de verbeelding opgenomen, waarbij er binnen de contour geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan. Daarnaast betreft het de bestrijdingsmiddelenopslag aan de Leveroyseweg 9. Deze inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

Wegen

Op circa 500 meter ten oosten van het plangebied is de N279 gelegen. Over deze weg vindt tranport van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de afstand en de beperkte hoeveelheid stoffen hoeft er op grond van het Basisnet geen nadere onderbouwing van het groepsrisico te worden gegeven. In het kader van het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en vormt de ligging ten opzichte van de N279 geen belemmering.

Spoor

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijn betreft de spoorlijn Roermond-Weert op circa 1.475 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien deze afstand vormt de spoorlijn geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen ondergrondse leidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Leidingen vormen zodoende geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, bestaan er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. Weliswaar worden enkele bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoning, maar aangezien het Bevi geen onderscheid maakt tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning, betreft het beide kwetsbare objecten. Hierdoor wijzigt er niets ten aanzien van het te hanteren veiligheidsregime. Er worden geen nieuwe woningen of bedrijfskavels toegevoegd, waardoor het aantal personen binnen het invloedsgebied van de LPG-installatie gelijk blijft. Externe veiligheid vormt daardoor geen belemmering voor de gekozen plansystematiek. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijsteling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied. Het dichtsbijzijnde Natura2000-gebied, Leudal, is op circa 2,00 kilometer ten oosten van het plangebied gelegen. Effecten met betrekking tot oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging en verdroging kunnen worden uitgesloten, aangezien het plangebied niet is gelegen binnen het Natura2000-gebied. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die niet al op grond van het voorgaande bestemmingsplan mogelijk waren, kan worden gesteld dat onderhavig bestemmingsplan geen negatieve effecten heeft op het natuurgebied, met betrekking tot verstoring door geluid, licht, trilling, optische verstoring of mechanische effecten.

Natuurnetwerk Nederland (vormalige EHS) is in Limburg uitgewekt in de goudgroene natuurzone en zilvergroene natuurzone. Op basis van de kaarten behorende bij de provinciale omgevingsverordening kan worden geconcludeerd dat het plangebied en de directe omgeving buiten de begrenzing van deze beschermde gebieden zijn gelegen.

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan heeft de vaststelling ervan geen invloed op het aspect soortenbescherming.

Gezien het feit dat het plangebied voor een groot deel is verhard en reeds wordt verstoord door menselijk gebruik, kan worden aangenomen dat binnen het plangebied weinig tot geen beschermde dier- en/of plantensoorten voorkomen.

In het voorliggende bestemmingsplan worden verder geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Tegen de voorgenomen actualisatie bestaan op basis van ecologische, landschappelijke en overige groene waarden geen belemmeringen.

4.9 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

Middels het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

4.10 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

4.10.1 Beleid

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Duurzaam waterbeheer 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e 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.

Het principe van vasthouden, bergen en afvoeren is van belang. 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 wordt afgevoerd, 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.

Waterwet 2009

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet is een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het voormalige Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr).

4.10.2 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: bodem en grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem en afval- en hemelwater.

Grondwater

Het plangebied is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied Roerdalslenk III. De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone. De hier van nature aanwezige afgeschermde (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld, bijvoorbeeld ten behoeve van het slaan van grondwaterputten, zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad alleen toegestaan na voorafgaande schriftelijke melding aan GS.

De bodemdoorlatendheid van het gebied wordt uitgedrukt in een K-waarde. De K-waarde van het plangebied is 0,45 tot 0,75 meter per dag, conform de Bodemdoorlatendheidkaart van Waterschap Limburg, en is daarmee redelijk goed te noemen. Infiltratie is hier mogelijk, mits de grondwaterstand voldoende laag is (circa 1 meter of dieper).

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied bevinden zich geen oppervlaktewateren die zijn opgenomen in de Legger van Waterschap Limburg. Ook voor het overige is er binnen het plangebied en de directe omgeving geen oppervlaktewater gelegen.

Hemelwater

Op het bedrijventerrein ligt een gescheiden rioolstelsel, waarop het hemelwater van de openbare ruimte en diverse private percelen is aangesloten. Bij toekomstige ontwikkelingen wordt echter als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf.

Waterneutraal bouwen

Hiervan is sprake indien als gevolg van de verharding geen grotere lozing op het watersysteem wordt aangeboden dan in de situatie dat sprake is van onverhard.

In het hele beheersgebied van het waterschap, met uitzondering van het Heuvelland, wordt uitgegaan van een bui van 100 mm in 24 uur. Dit betekent dat een berging/infiltratie moet worden gerealiseerd die van een zodanige omvang is dat de hoeveelheid hemelwater die op het watersysteem wordt aangeboden niet groter is dan in de onverharde situatie. Bij de omvang van de benodigde berging/infiltratie mag rekening worden gehouden met de leegloop en de infiltratie gedurende 24 uur, zoals vastgelegd in de Beleidsregel van het dagelijks bestuur van Waterschap Limburg houdende regels omtrent de beleidsregels van de keur Beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019 deel 1.

Afvalwater

Het plangebied is voorzien van een rioolstelsel voor afvalwater.

Overleg waterbeheerder

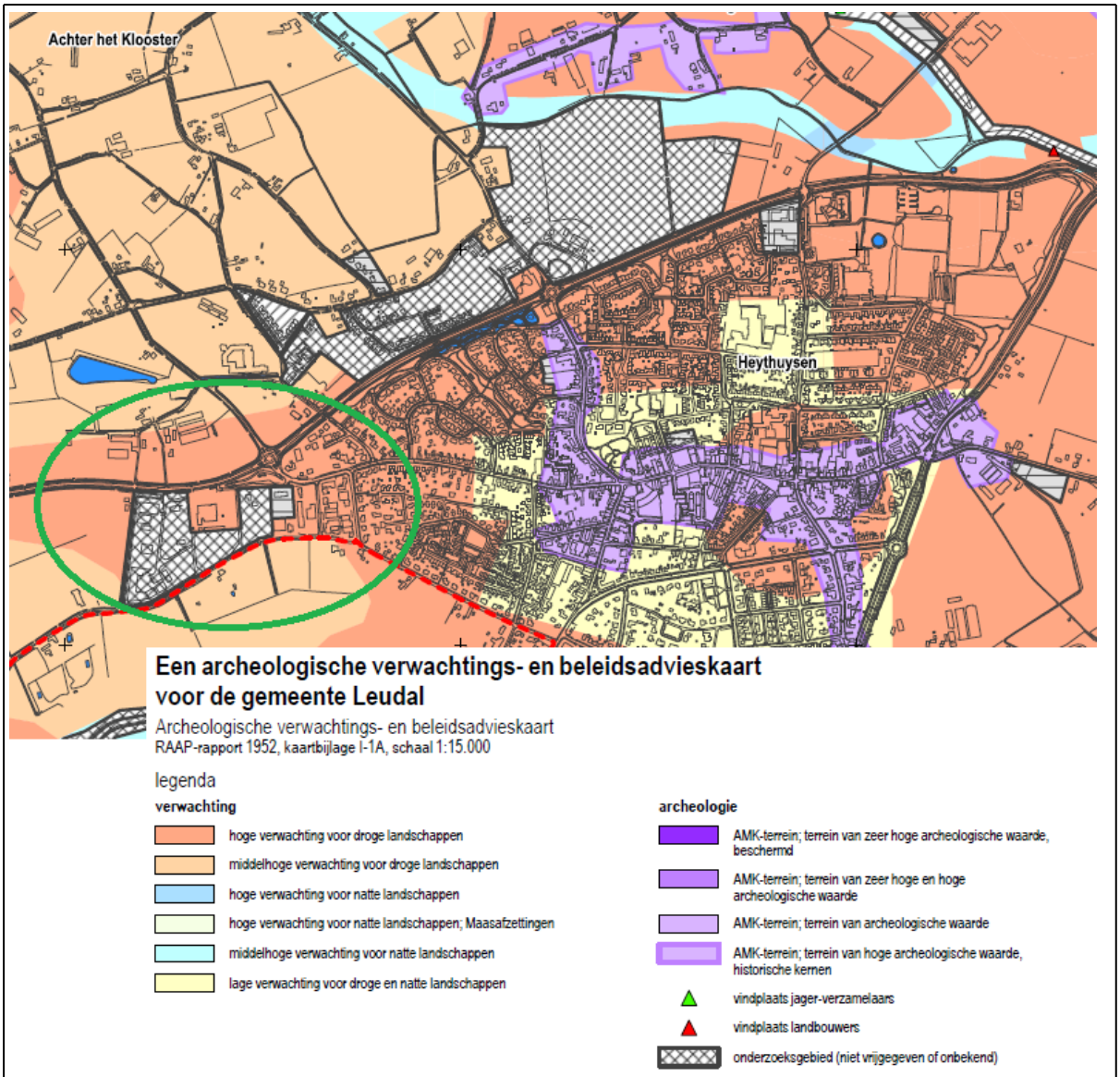
Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke plannen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (waterneutraal ontwikkelingen volgens het stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten. In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan aan het Waterschap worden voorgelegd.

4.11 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2022 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De gemeente Leudal heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten vervaardigen, welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal op 8 februari 2011. Het eerste en belangrijkste doel hiervan is om ten behoeve van toekomstige planvorming en planuitvoering inzicht te verschaffen in de (te verwachten) aanwezigheid en het karakter van de archeologische resten binnen het grondgebied van de gemeente. Door aan de verwachte en bekende archeologische en historische resten een concreet beleidsadvies te koppelen, vormt de kaart een eerste praktisch handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering.



Afbeelding 4.5. Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart voor het plangebied en omgeving.

Voor het gehele plangebied is in verband met de hoge verwachting de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen, waarin de voorwaarden uit het gemeentelijk archeologisch beleid worden verankerd. Op deze wijze is geborgd dat bij een bouwplan de genoemde dubbelbestemming gehandhaafd moet blijven, tenzij middels archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat het wijzigingsgebied kan worden vrijgegeven door het bevoegd gezag middels een selectiebesluit. Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in deze fase niet noodzakelijk is.

4.12 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Limburg sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Op grond van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is bekeken of er historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied aanwezig zijn. Hieruit zijn geen noemenswaardige elementen naar voren gekomen, waarmee binnen het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen tegen het voorliggende bestemmingsplan.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die niet al mogelijk waren op grond van het voorgaande bestemmingsplan. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of een ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

In onderdeel C van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein komt niet voor in onderdeel C. Het plan is derhalve niet m.e.r.-plichtig.

In bijlage D van het besluit milieueffectrapportage 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.

Op grond van categorie D11.3 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg, uitbreiding of wijziging van een industrieterrein, indien sprake is van een oppervlakte van 75 ha. of meer. Het plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, aangezien de oppervlakte van het plangebied ruimschoots onder de genoemde drempelwaarde van 75 ha. blijft. Op grond van D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Aangezien er met dit bestemmingsplan geen nieuw ruimtebeslag wordt mogelijk gemaakt en de functionele indeling van het plangebied slechts marginaal wijzigt door de omzetting van enkele bedrijfswoningen naar burgerwoningen, kan worden gesteld dat er geen m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

Het plan voorziet niet in de aanleg van nieuw industrieterrein en er worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Hoewel in het Besluit milieueffectrapportage het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een industrieterrein staat benoemd, en het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft op een bedrijventerrein, kan vanwege het bestendigende karakter worden gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten voor het milieu. Het opstellen van een (vormvrije) milieubeoordeling is niet nodig, waardoor volstaan kan worden met de beoordeling van de omgevingsaspecten uit de voorgaande paragrafen.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar faciliteert enkel een gewijzigde plansystematiek voor het plangebied met betrekking tot de bedrijfswoningen en milieucategorie-indeling. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn in beginsel overgenomen.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

1. bestemmingsomschrijving;

2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. afwijken van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. afwijken van de gebruiksregels;
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

1. anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
2. algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
3. algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
4. algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en kunnen dus van toepassing zijn binnen meerdere bestemmingen. Het gaat om de volgende aanduidingen: veiligheidszone, vrijwaringszone. In een volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen per aanduiding nader beschreven.
5. algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
6. algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
7. algemene procedureregels, met betrekking tot het toepassen van de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen;
8. overige regels, met betrekking tot parkeren, het toevoegen van kwaliteit en de verhouding tussen de bestemmingen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en

de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

5.3.1 Totstandkoming bestemmingen

De met dit bestemmingsplan bewerkstelligde beleidswijziging voor het oostelijke deel van bedrijventerrein Heythuysen, is specifiek voor het plangebied geformuleerd. Het betreft grotendeels een beleidsneutrale omzetting, waarbij echter de nodige nuances zijn aangebracht. Daartoe zijn de volgende onderdelen gewijzigd:

1. De bestemming 'Bedrijventerrein' vervalt, aangezien geen sprake meer is van een bedrijventerrein maar van een gemengd woon-/werkgebied;
2. De binnen het plangebied gelegen bedrijfswoningen worden bestemd tot 'Wonen', indien de eigenaar daarom heeft verzocht én de woning niet is gelegen binnen de invloedssfeer van de hondenkennel of het landbouw- en tuinmechanisatiebedrijf en detailhandel in tuinartikelen;
3. Voor de bedrijfswoningen waarvoor de eigenaren in dit stadium géén functiewijziging wensen, danwel waarvoor in dit stadium nog geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (i.v.m. ligging binnen invloedssfeer van de hondenkennel en het landbouw- en tuinmechanisatiebedrijf en detailhandel in tuinartikelen) wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om in een later stadium de bestemming alsnog te kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen', een en ander onder de opgenomen voorwaarden;
4. De bedrijfskavels worden bestemd tot 'Bedrijf', met in de bestemmingsomschrijving de regel dat uitsluitend bedrijven in de categorie A en B zijn toegestaan, volgens de bij de regels te voegen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijven met functiemenging'. In deze bijlage worden géén bedrijven opgenomen die volgens de voorgaande systematiek voor het aspect geluid vallen onder milieucategorie 3.1, behalve ter plaatse van het landbouwmechanisatiebedrijf omdat bestaande rechten op dit vlak gerespecteerd moeten worden. Hiervoor is derhalve –net als in het vorige bestemmingsplan- een specifieke functieaanduiding opgenomen;
5. Voor de bedrijven die in de vorige plansystematiek wél zijn toegestaan, maar in deze nieuwe systematiek vallen onder categorie C vanwege de index voor verkeer van 2G, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt deze bedrijfstypes tóch te kunnen vestigen, mits wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (randvoorwaarden nader te benoemen).

Voor het perceel aan de Kloosterstraat 88 (hondenkennel) is een andere systematiek toegepast. Het omzetten van de op dit perceel gelegen bedrijfswoning naar burgerwoning kan alleen worden gemotiveerd in combinatie met een wijziging van het geldende bestemmingsplan, waarbij de specifieke functieaanduiding voor de hondenkennel van de verbeelding en uit de regels wordt geschrapt. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven toe te staan uit categorie C, mits kan worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

5.3.2 Wijzigingen ten aanzien van woonbestemmingen

Binnen het plangebied zijn de nodige bedrijfswoningen gelegen, waarvan de eigenaren hebben verzocht om een bestemmingswijziging. De onderstaande keuzes zijn gemaakt per bedrijfswoning.

1. Kloosterstraat 88: bestemming Bedrijf met specifieke functieaanduiding voor de hondenkennel (conform vigerend bp) en aanduiding bedrijfswoning (bw).
2. Kloosterstraat 90: bestemming Bedrijf met aanduiding bedrijfswoning (bw): woning afgesplitst van bedrijf en bestemd tot Wonen.
3. Kloosterstraat 96: woning afgesplitst van bedrijf en bestemd tot Wonen.
4. Kloosterstraat 100: bestemming Bedrijf met aanduiding bedrijfswoning (bw): geen verzoek tot bestemmingswijziging ontvangen.

5. Kloosterstraat 102: woning afgesplitst van bedrijf en bestemd tot Wonen.
6. Kloosterstraat 106: woning afgesplitst van bedrijf en bestemd tot Wonen.
7. Arenbos 1: bestemming Bedrijf met aanduiding bedrijfswoning (bw): woning afgesplitst van bedrijf en bestemd tot Wonen.
8. Arenbos 3: bestemming Bedrijf met aanduiding bedrijfswoning (bw): woning ligt binnen invloedssfeer van het landbouwmechanisatiebedrijf en tuincentrum aan de overzijde.
9. Arenbos 4: bestemming Bedrijf met aanduiding (bw): woning afgesplitst van bedrijf en bestemd tot Wonen.
10. Arenbos 7: bestemming Bedrijf met aanduiding bedrijfswoning (bw): woning afgesplitst van bedrijf en bestemd tot Wonen.
11. Arenbos 7a: bestemming Wonen (had eerst de bedrijfsbestemming functieaanduiding 'wonen').
12. Leveroyseweg 1: bestemming Bedrijf met aanduiding bedrijfswoning (bw): woning afgesplitst van bedrijf en bestemd tot Wonen.
13. Belenbroeklaan 57: bestemming Bedrijf met aanduiding bedrijfswoning (bw): woning afgesplitst van bedrijf en bestemd tot Wonen.
14. Belenbroeklaan 61a: bestemming Bedrijf met aanduiding bedrijfswoning (bw): geen verzoek tot omzetting ontvangen.
15. Belenbroeklaan 63: bestemming Bedrijf met aanduiding bedrijfswoning (bw): geen verzoek tot omzetting ontvangen.
16. Belenbroeklaan 65: bestemd tot Wonen.

Kloosterstraat 90

In paragraaf 4.4 Bedrijven en milieuzonering heeft een akoestische afweging plaatsgevonden ten aanzien van de woningen aan de Kloosterstraat 90 en de aanwezigheid van de hondekennel. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de woning aan de Kloosterstraat 90 akoestisch gezien een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. De bestemming van deze woning wordt in het kader van onderhavig bestemmingsplan derhalve omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

Levenroyseweg 1 en Arenbos 1, 4 en 7

In paragraaf 4.4 Bedrijven en milieuzonering heeft ook een verkeerskundige beoordeling van de weg Arenbos in relatie tot de bedrijfsactiviteiten van Lemmen tuin en park, gelegen aan de Arenbos 4 plaatsgevonden. Binnen deze rapportage is nader ingegaan op de vraag wat de verkeerskundige aantrekking is van de bedrijfslocatie Arenbos 4 en welke effecten die heeft op de weg Arenbos alsmede de aan deze weg gelegen objecten. Uit de verkeerskundige beoordeling blijkt dat in voldoende mate is aangetoond dat in de woningen aan de Levenroyseweg 1 en Arenbos 1, 4 en 7 sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming van deze woningen derhalve omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

Kloosterstraat 88 en Arenbos 3

Voor de Kloosterstraat 88 en voor Arenbos 3 wordt de bestemming 'B' met aanduiding (bw) en wijzigingsbevoegdheden gehandhaafd.

5.3.3 Opbouw bestemmingen

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 bouwwerk 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.

Voor wat betreft de nadere eisen regeling zoals deze bij diverse bestemmingen is opgenomen, geldt dat deze aangeeft wanneer en waaraan nadere eisen gesteld kunnen worden, binnen de in de gebruiks- en bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen reeds aangegeven begrenzingen van het bestemmingsplan.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Bedrijf

Voor alle bedrijfskavels is de bestemming Bedrijf opgenomen. Hierbinnen is in principe bedrijvigheid toegestaan in de categorie A en B van de bij de regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijven met functiemenging. Hiervoor is niet de volledige standaard Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG gebruikt, aangezien daarin ook bedrijven staan genoemd die niet thuishoren in een gemengd gebied, maar bijvoorbeeld in een centrumgebied. Denk daarbij aan bepaalde vormen van detailhandel en horeca.

Reeds legaal aanwezige bedrijven uit een hogere categorie zijn specifiek bestemd/aangeduid, zodat de bestaande rechten worden gerespecteerd. Bedrijfswoningen zijn als zodanig aangeduid, en middels een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar Wonen, mits wordt voldaan aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Naast de algemeen toegestane bedrijvigheid als hierboven benoemd, geldt voor enkele kavels dat aanvullend hierop ook nog specifieke soorten bedrijvigheid zijn toegestaan. Het betreft hier bijvoorbeeld een zelfstandig kantoor of een bouwmarkt, ter plaatse van de betreffende aanduidingen.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn onder andere voorzieningen ten behoeve van verkeersdoeleinden toegestaan, alsmede groenvoorzieningen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor alle bestaande bedrijfswoningen die konden worden omgezet naar burgerwoningen. Woningen die nog wel deel uitmaken van een bedrijf worden geregeld middels een bestemming waarin ook het bedrijf geregeld is. De regeling is zeer flexibel gehouden, met als gevolg dat er bij het bouwen, verbouwen of veranderen van een woning aan maar weinig voorwaarden voldaan hoeft te worden. Hiervoor is aansluiting gezocht met de regeling uit bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'.

Waarde - Archeologie 5

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing, met een bepaalde ondergrens voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek.

Aanduidingen

Over het midden van het plangebied is, van het noordwesten naar het zuidoosten, ook een vrijwaringszone voor het straalpad voor telecommunicatie gelegen. Daarvoor wordt ook in dit bestemmingsplan weer een gebiedsaanduiding opgenomen, waarbinnen niet hoger dan 60 meter mag worden gebouwd.

In de 'Algemene aanduidingsregels' zijn regels opgenomen ten behoeve van het voorkomen van kwetsbare objecten binnen veiligheidszones in verband met een LPG-tankstation en de vrijwaring van het straalpad voor de telecommunicatieverbinding.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve gebleken dat er hoofdzakelijk kosten optreden verband houdende met het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één 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;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. Nieuwe bouwplannen als bedoeld in het Bro worden niet mogelijk gemaakt. Kostenverhaal is dan ook niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

17. Vooroverleg;
18. Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

Bij voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.1.1 Bro overleg plaatsgevonden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft met ingang van 15 oktober 2020 tot en met 25 november 2020 het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heythuysen – oostelijk terreindeel' ter inzage gelegen.

Met de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan is de formele procedure voor de vaststelling van start gegaan. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor het inbrengen van zienswijzen. Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan de reeds betrokken gemeenten, provincie, waterschappen en uitvoeringsdiensten van het Rijk. In deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Echter hebben er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wel ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. In de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (Bijlage 3), zijn deze ambtshalve wijzgingen nader uiteengezet. Deze ambtshalve wijzigingen bestaan uit de volgende aspecten:

- Aan artikel 3, sublid 3.7.1 onder k. van de regels toe te voegen 'danwel indien anderszins kan worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat';
- De huidige bedrijfswoningen aan de Kloosterstraat 90, Leveroyseweg 1 en Arenbos 1, 4 en 7, te bestemmen tot 'Wonen'.
- Artikel 11.5 van de regels dient te worden geschrapt.

Voorliggend bestemmingsplan (regels/verbeeling) is in navolging van de bovenstaande wijzigingen aangepast.