Gemeente leudal

Bestemmingsplan **Berikstraat-Roermondseweg Zevenellen**

Toelichting

NL.IMRO.1640.BP22HnZevenellen-ON01

Afbeelding: plangebied Berikstraat-Roermondseweg Zevenellen

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

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

Hoofdstuk 2 **Beleidskader** **8**

Hoofdstuk 3 **Planomschrijving** **21**

Hoofdstuk 4 **Randvoorwaarden** **26**

Hoofdstuk 5 **Juridische aspecten** **43**

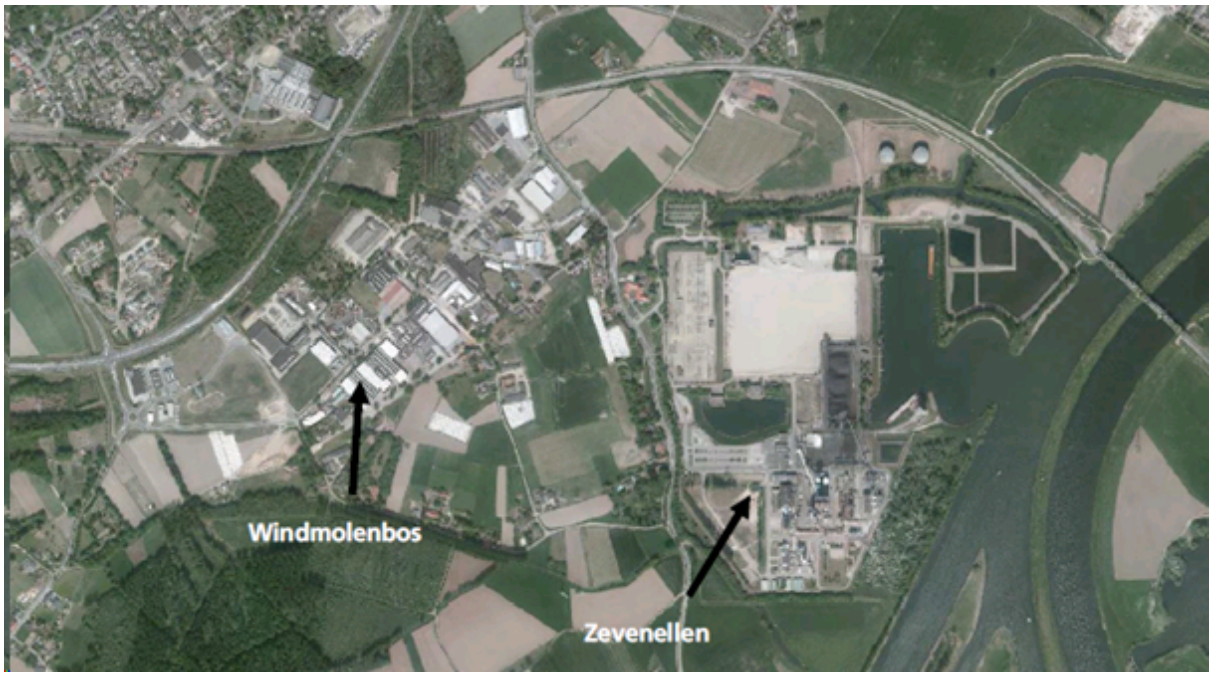
Hoofdstuk 6 **Uitvoerbaarheid** **46**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

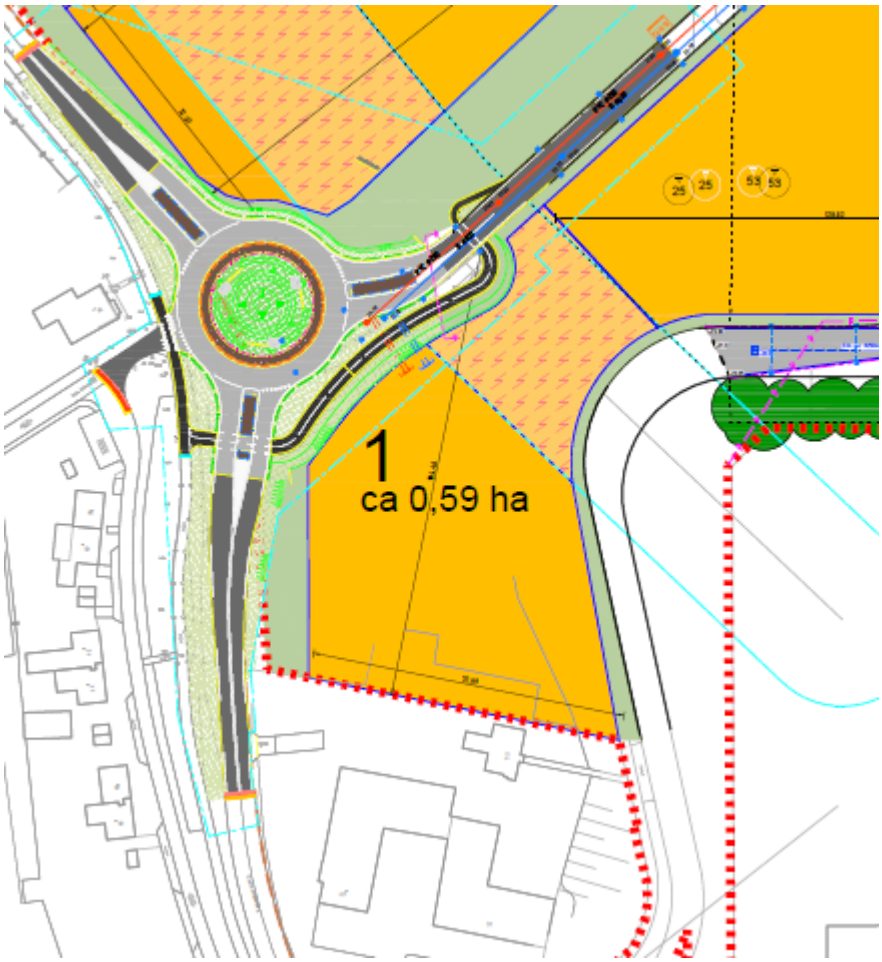
Op 25 juni 2013 heeft de gemeente Leudal het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Haelen' vastgesteld. Dat bestemmingsplan regelt het planologisch regime voor de bedrijventerreinen Windmolenbos en Zevenellen, zoals onderstaand op de luchtfoto is weergegeven.



Luchtfoto en ligging plangebied

Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg (OML) herontwikkelt bedrijventerrein Zevenellen te Haelen tot een duurzaam multifunctioneel bedrijvenpark. Het bedrijventerrein was verouderd en de indeling sloot niet meer aan bij de marktvraag. Inmiddels is er een inrichtingsplan opgesteld inclusief een verkavelingsplan. Ter hoogte van kavel I (zie de onderstaande afbeelding) is in het bestemmingsplan geen bouwvlak aanwezig.

Inmiddels heeft de OML principeakkoord verkregen van de gemeente Leudal om ter plaatse het bestemmingsplan aan te passen en een bouwvlak toe te voegen, op de gewenste locatie nabij de kruising Berikstraat - Roermondseweg. Voorliggend bestemmingsplan is daartoe opgesteld.



Ligging en afmetingen nieuwe kavel

1.2 Leeswijzer

In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt uiteengezet dat het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk twee wordt het beleidskader toegelicht, waarbij wordt stilgestaan bij het relevante rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk drie wordt het plan voor het toevoegen van een bouwvlak nader beschreven met een uitleg van het gewenste gebruik en hoe het bouwvlak bijdraagt aan een beter functionerend ruimtelijk geheel op het bedrijventerrein. Hoofdstuk vier zoomt vervolgens in op de (milieukundige) onderzoeksaspecten, zoals bodem, lucht, water en verkeer. Vervolgens worden in hoofdstuk vijf de juridische aspecten besproken, waarin wordt toegelicht op welke wijze de planregels zijn opgesteld. De maatschappelijke en economische haalbaarheid wordt besproken in hoofdstuk zes, waarbij tevens de procedure wordt toegelicht. Hoofdstuk zeven bevat tot slot een toelichting op het aspect handhaving.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Neder-land. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO?-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor

water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

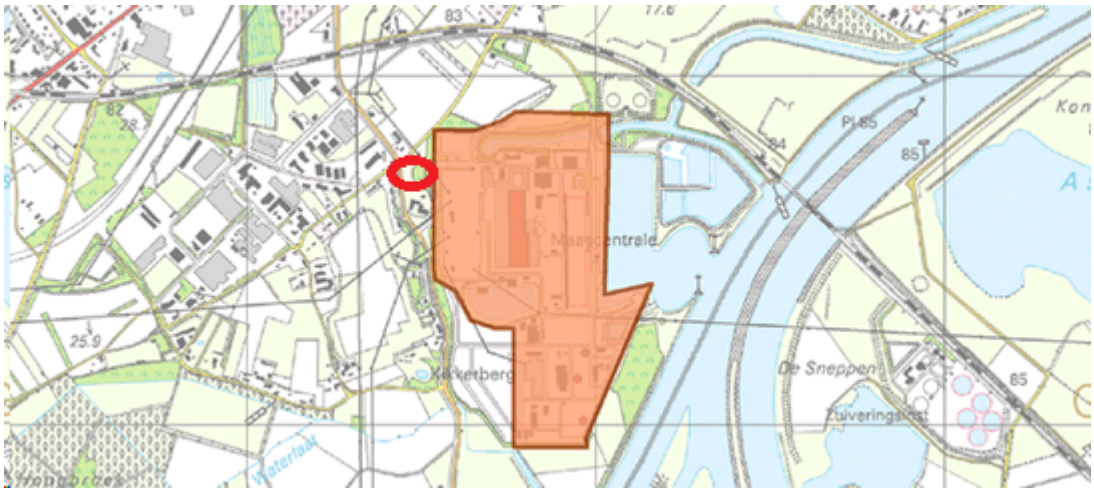
2.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 september 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, evenals op 1 februari en 1 juli 2014.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen:

- rijksvaarwegen;
- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het plangebied is gelegen direct naast de in de Barro aangewezen vestigingsplaats voor grootschalige energieopwekking in Buggenum. Hier was voorheen de Maascentrale (Willem-Alexander centrale) gevestigd, die op 1 april 2013 buiten gebruik is genomen.



Kaart vestigingsplaats voor grootschalige energieopwekking - Buggenum

De bovenstaande figuur is afkomstig uit bijlage 5.14 bij het Barro. Aangezien het plangebied niet binnen deze zone is gelegen, bestaat er vanuit het Barro geen direct doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Binnen het plangebied zijn tevens hoogspanningsverbindingen aangewezen. Ten aanzien van de in het Barro opgenomen hoogspanningsverbindingen wordt in artikel 2.8.6 aangegeven dat een aansluiting tussen een vestigingsplaats, als hierboven bedoeld, en het hoogspanningsnet wordt gelijkgesteld met een hoogspanningsverbinding.

In artikel 2.8.7 (bestemming hoogspanningsverbinding) zijn de volgende voorwaarden ten aanzien van de in het Barro aangewezen hoogspanningsverbindingen opgenomen:

- Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een hoogspanningsverbinding als bedoeld in artikel 2.8.6, eerste of derde lid, bevat het tracé van die hoogspanningsverbinding en laat het gebruik als hoogspanningsverbinding toe.
- Een bestemmingsplan wijst geen ander tracé van de hoogspanningsverbinding aan.
- In afwijking van het tweede lid kan, na schriftelijk advies van de beheerder van het hoogspanningsnet, een ander tracé van de hoogspanningsverbinding worden aangewezen, mits de hoogspanningsverbinding als zodanig in het bestemmingsplan wordt gehandhaafd, het bestemmingsplan het gebruik van dat gewijzigde tracé als hoogspanningsverbinding toelaat en het tracé aansluit op het tracé van de hoogspanningsverbinding in de naastliggende bestemmingsplannen.

Afweging

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt aan de bovenstaande voorwaarden voldaan. Voor het overige hebben de bovenstaande nationale belangen geen directe consequenties voor het plangebied.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Bij het doorlopen van de ladder moet achtereenvolgens worden onderbouwd of het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, wat het ruimtelijke verzorgingsgebied is en of er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 bestaat de ladder niet meer uit 'treden', maar is de tekst van art. 3.1.6. lid 2 Bro als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Kortgezegd komt het er op neer dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling moet worden onderzocht. En als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, moet eerst worden onderzocht of de ontwikkeling niet (deels) binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

Inventarisatie

Voor het Regionaal beleidskader werklocaties Middel-Limburg heeft Locatus in 2018 regionaal vraag- en aanbodonderzoek uitgevoerd naar werklocaties. Het totale uitgeefbare aanbod in Leudal bedraagt per 1 november 2018 67,4 hectare. Afgezet tegen de indicatieve vraag t/m 2030 van circa 16 hectare (exclusief beleidsinspanningen) is daarmee in kwantitatieve zin het aanbod zeer ruim. Van dit aanbod is circa 62,2 hectare te vinden op Zevenellen. Het overige aanbod is verspreid over de terreinen Arenbos (1,8 ha), Laak-Roggel (1,9 ha) en Windmolenbos (1,5 ha), als in onderstaande tabel te zien.

Inventarisatie bestaande locaties

#	Terrein	Kern	Bruto	Netto	Rest	Categorie
1	Zevenellen	Buggenum	91,8	65,4	38,7	Logistiek / industrieel BT
2	Kelpen - Oler	Kelpen-Oler	26,8	24,6	0,0	BT landelijk gebied
3	Windmolenbos	Haelen	33,7	29,5	1,47	BT landelijk gebied
4	Op de Kouk	Heythuysen	3,6	3,2	0,1	BT landelijk gebied
5	St Antoniusstraat	Baexem	2,8	2,4	0,0	BT landelijk gebied
6	Heythuyserweg	Horn	3,4	3,4	0,0	BT landelijk gebied
7	Ittervoort	Ittervoort	61,0	53,3	0,0	BT landelijk gebied
8	Soerendonck	Neer	5,2	4,8	0,0	BT landelijk gebied
9	Laak Roggel	Roggel	18,5	15,3	1,9	BT landelijk gebied
10	Heldenseweg Neer	Neer	7,6	6,0	0,0	BT landelijk gebied
11	Arenbos	Heythuysen	9,1	7,3	1,8	BT landelijk gebied
Totaal			263,6	215,2	43,9	

Inventarisatie plannen

#	Initiatief	Kern	Bruto	Netto	Status	Categorie
13	Ittervoort fase IV	Ittervoort	14,0	8,0	zacht	BT landelijk gebied
14	Laak Roggel Romar Voss	Roggel	1,2	1,0	zacht	BT landelijk gebied
15	Laak Roggel uitbreiding overig	Roggel	2,0	1,8	zacht	BT landelijk gebied
Totaal			17,2	10,8		

Inventarisatie bedrijventerreinen Leudal op 1 november 2018

Ten aanzien van het kwantitatieve overaanbod in de gemeente Leudal dient te worden opgemerkt dat voor bedrijventerrein Zevenellen, hoewel het qua bestemming een multifunctioneel bedrijventerrein is, in het bijzonder wordt ingezet op de speerpunten biobased agriculture en circulaire bedrijvigheid. Daarnaast is er (schaarse) ruimte voor (zeer) zware milieucategorieën en watergebonden bedrijven. Vanuit beleidsinspanningen op deze speerpunten mag additionele vraag worden verwacht, boven de indicatieve vraag op basis van de historische uitgifte. Op basis van het gezamenlijke onderzoek naar de herstructureringsbehoefte bij gemeenten kan een beeld worden geschetst van aantallen en omvang van te verplaatsen(watergebonden) bedrijvigheid.

Ingezoomd op kernen-niveau is in een aantal kernen krapte te zien. Omdat de bedrijvigheid in de kleinere kernen overwegend lokaal georiënteerd is, valt niet te verwachten dat deze bedrijven zullen uitwijken naar kavels elders in Leudal.

Het ruime aanbod van bedrijventerreinen in Leudal is een punt van aandacht bij de onderbouwing voor nieuwe plannen voor bedrijventerreinen in de gemeente en/of regio. Hierbij dient te worden aangemerkt dat gezien de decentrale ligging en suboptimale Zevenellen er beperkte concurrentie van uitgaat met de overige regionaal georiënteerde bedrijventerreinen. Er is sprak van een relatief omvangrijk aanbod van minder courante bedrijfsbebouwing, waarvan een deel verspreid aanbod betreft. Het aanbod van courante bedrijfsruimte is relatief krap. Eventueel kan aanbod op centrale locaties (o.a. Heldenseweg Neer) worden opgeofferd ten gunste van kleinere initiatieven bij kleine kernen.

Terreinnaam	TU tot	NTU tot	Restcapaciteit totaal	Bruto oppervlakte in ha	Milieucategorie	Bereikbaarheid	Wegingfactor	Concurr. aanbod in de omg.	Aansluiting op (boven)lok. vraag	Score 'aanbod vs vraag' totaal	Wegingfactor	Wegingfactor totaal	Score stap 2 totaal	Relatie met regionale opgaven	Conclusie / advies
Windmolenbos	1,5	0,0	1,5	33,7	3	2	1	2	2	2	1	2	2,0		Komt tegemoet aan lokale vraag.
Heldenseweg Neer	0,0	0,0	6,2	7,6	3	2	1	2	1	1,5	1	2	1,8		Komt tegemoet aan lokale vraag.
Arenbos (Heythuysen)	1,8	0,0	1,8	9,1	3	2	1	2	2	2	1	2	2,0		Komt tegemoet aan lokale vraag.
Zevenellen (EPZ Buggenum)	38,2	24,0	62,2	91,8	5	1	2	2	0	1	2	4	1,0	J	Primair focus op biobased / circulair behouden. Mogelijk gedeeltelijk t.b.v. reguliere lokale vraag.

Beoordeling bedrijventerreinen met restcapaciteit > 1 hectare

Voor Zevenellen geldt dat de acquisitie voor het terrein zich primair richt op Biobased Agriculture, maar dat het bestemmingsplan een bredere doelgroep toelaat. Op Zevenellen kan ook ruimte worden geboden aan reguliere lokale bedrijvigheid. Eventueel kunnen ook andere grootschalige verplaatsers (>5 ha) worden gehuisvest, met de kanttekening dat de locatie vanwege de ligging op afstand van de snelweg voor een aantal bedrijfstypen minder goed scoort in verhouding tot andere locaties in en buiten de regio.

Afweging

Bedrijventerrein Zevenellen bekleedt een unieke functie als regionaal bedrijventerrein binnen de gemeente Leudal. De specifieke focus op biobased agriculture en watergerichte bedrijvigheid in de zwaardere milieucategorieën maakt dat het zowel lokaal als regionaal een onderscheidend ecosysteem kent, dat niet concurreert met andere, meer reguliere lokale en regionale bedrijventerreinen. Aangezien de focus van het terrein ligt bij de grotere bedrijfskavels, kan het toevoegen van een kleiner kavel van 0,59 hectare zowel voorzien in bedrijven in de gezochte doelgroep, als bedrijven huisvesten met een meer reguliere, lokale vraag. Gezien het feit dat er op de lokale bedrijventerreinen veelal slechts incourant en verouderd vastgoed voorhanden is, het bouwvlak wordt gesitueerd binnen de bestaande contouren van het bedrijventerrein en er vanuit de beleidsmatige inspanningen een extra vraag mag worden verwacht, kan worden gesteld dat het plan voorziet in een behoefte en in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2023. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het lande-lijk- als in het bebouwde gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opga-ven voor de diverse thema's;
- een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Werklocaties

Op het gebied van werklocaties dienen in Limburg keuzes te worden gemaakt. De vestiging of uitbreiding van bedrijven kan problematisch zijn door onvoldoende beschikbare ruimte of ruimte die niet aan de eisen voldoet. Die eisen kunnen bovendien in de toekomst veranderen door digitalisering, verduurzaming, globalisering of robotisering van bedrijfsprocessen.

Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen wordt geopteerd voor compacte werklocaties, is de voorkeursvolgorde: eerst opknappen of herontwikkelen van verouderde werklocaties, daarna pas bieden we de gelegenheid om

nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen. Dit gebeurt dan bij voorkeur via uitbreiding van bestaande terreinen.

Afweging

Onderhavige ontwikkeling ziet op het toevoegen van een bouwvlak binnen een bestaand bedrijventerrein. Dit is derhalve in lijn met de ontwerp Provinciale omgevingsvisie

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Par. 2.2 Duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

De ladder van duurzame verstedelijking is besproken in paragraaf 2.1.3.

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

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

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

Hoofdstuk 4: Milieubeschermingsgebieden

Het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk zone III. Binnen deze zone geldt een verbod op boringen en het roeren van grond dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Voor boringen dieper dan 80 meter geldt een meldplicht bij het bevoegd gezag (Gedeputeerde Staten). Onderhavig plan voorziet in het aanpassen van het bouwvlak. Voor het bouwen zal een vergunningsaanvraag moeten worden gedaan. Daaruit zal moeten blijken dat niet dieper dan 80 meter wordt geboord of er zal een melding moeten worden gedaan indien dit wel het geval is.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling ziet op het toevoegen van een bouwvlak binnen een bestaand bedrijventerrein. Het bouwvlak sluit aan bij de huidige behoefte. Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening 2014.

2.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is op 17 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2023 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'Bedrijventerrein'. Conform artikel 12.5 van de omgevingsverordening gelden de volgende instructieregels bij de toevoeging van vestigingsmogelijkheden van bedrijventerreinen:

1. Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad of planvoorraad bedrijventerreinen alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, de regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg.
2. Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad of planvoorraad bedrijventerreinen alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, het beleidskader werklocaties Midden-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.
3. Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad of planvoorraad bedrijventerreinen alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.
4. De motivering bij een omgevingsplan bevat:
    a. een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het eerste, tweede of derde lid;
    b. een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Afweging

Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2021 dient het initiatief te voldoen aan het regionale beleidskader. In paragraaf 2.3 wordt aan dit beleid getoetst. Uit de onderbouwing blijkt dat aan de Regionale visie wordt voldaan. Daarnaast wordt in deze toelichting voldoende het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en de afstemming beschreven. Onderhavig initiatief voldoet derhalve aan de Omgevingsverordening Limburg 2021.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg

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

Binnen de bedrijventerreinstructuur is sprake van enkele locaties die zijn gericht op bovenregionale bedrijvigheid. De overige bedrijventerreinen betreffen lokale terreinen.

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

Afweging

Het voorliggende initiatief vindt plaats binnen het bestaande bedrijventerrein Zevenellen. Er wordt een bouwvlak toegevoegd die aansluit bij de huidige behoefte. Het bedrijventerrein zelf wordt niet vergroot. Hierdoor wordt gebruik gemaakt van bestaande restcapaciteit op een bestaande werklocatie. Aangezien in het beleidskader wordt gesteld dat bedrijventerrein Zevenellen voornamelijk is bedoeld voor grote bedrijfsvestigingen, wordt de beoogde indeling van kavel 1 in lijn geacht met de afspraken uit het 'Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg'.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Strategische visie op Leudal 2020 - bijstelling september 2013

In de op 11 december 2007 door de gemeenteraad van Leudal vastgestelde Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal', geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen op de langere termijn voor Leudal van belang zijn en waar de gemeente naar toe wil. De toekomstvisie is daarmee richtinggevend voor de beleidsontwikkeling in de komende jaren.

De rol en positie van de gemeente ten opzichte van de Leudalse gemeenschap en haar omgeving is erg aan verandering onderhevig. Daartoe heeft er ook een bijstelling moeten plaatsvinden op de strategische beleidsvisie 2020 "Leven in Leudal". In september 2013 heeft de gemeenteraad van Leudal de koers en aanpak van de strategische visie opgefrist.

Afweging

Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt gesteld dat werkgelegenheid, bedrijvigheid en bedrijfslocaties prioriteit krijgen. Zevenellen/Windmolenbos is het belangrijkste bedrijfsterrein in Leudal en is ook een provinciaal speerpunt. Op Zevenellen liggen grote kansen voor de regio op het gebied van het sluiten van stof- en energiekringlopen. Restproducten uit onder andere de landbouw en veeteelt kunnen worden omgezet in (bio)energie en nieuwe grondstoffen. De regionale samenwerking wordt ver-breed naar het sociale en economische domein naast het bestaande fysieke domein. Met Keyport, OML en het bedrijfsleven werkt Leudal samen aan de versterking van de economische grondslag van de regio. Het

voorliggende plan is een initiatief van OML om het bedrijventerrein te revitaliseren. Het plan is daarmee in lijn met de strategische visie van de gemeente Leudal.

2.4.2 Beleidskader werklocaties Midden-Limburg

Structurele veranderingen in de economie hebben geleid tot een overaanbod aan bedrijventerreinen, winkels en kantoren in Midden-Limburg. Tegelijkertijd veranderen de behoeften van gebruikers en consumenten en blijven vernieuwing en innovatie noodzakelijk. De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg hebben daarom een beleids- en afsprakenkader uitgewerkt dat recht doet aan deze uitdagingen, en aan de veelzijdigheid van het aanbod aan werklocaties in Midden-Limburg qua ligging, omvang, uitstraling, verzorgingsfunctie en toekomstperspectief.

Het doel van het beleidskader is balans brengen in vraag en aanbod van de werklocaties. Aan de hand van de toekomstige structuur is dit evenwicht vertaald in afspraken en procedures. Daarom worden nieuwe ontwikkelingen met regionale effecten ook regionaal afgestemd, en maken gemeenten werk van het in kaart brengen en eventueel verwijderen of veranderen van onbenutte bestemmingsplanmogelijkheden voor winkels en kantoren. Daarnaast wordt meer regionaal samengewerkt bij de vestigingsaanvragen van bedrijven, en het aanbieden van de locaties met nadruk op logistieke, biobased agriculture en nautische bedrijvigheid.

De aanpak onderscheidt zich door de horizontale en verticale integraliteit. Horizontaal, omdat naast de drie typen werklocaties bedrijventerreinen, winkels en kantoren, relevante dwarsverbanden met andere beleidsvelden nadrukkelijk zijn meegenomen, zoals het vestigen van bedrijven in vrijkomende agrarische bebouwing. Verticaal, omdat in Midden-Limburg vanuit realistische, regionale beleidsuitgangspunten de vertaling wordt gemaakt naar concrete projecten (maatwerk in juridisch-planologische procedures).

Afweging

Middels de regionale afspraken heeft de gemeente Leudal zich geconformeerd aan een 15-tal afspraken op het gebied van detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen. De afspraken richten zich voornamelijk op het tegengaan van overaanbod, wegbestemmen van ongebruikte capaciteit en het regionaal afstemmen van bedrijfsvestigingen op locaties waar dat op basis van het beleidskader niet is gewenst.

"Op Zevenellen kan ook ruimte worden geboden aan reguliere lokale bedrijvigheid. Eventueel kunnen ook andere grootschalige verplaatsers (>5 ha) worden gehuisvest, met de kanttekening dat de locatie vanwege de ligging op afstand van de snelweg voor een aantal bedrijfstypen minder goed scoort in verhouding tot andere locaties in en buiten de regio." - regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg, Samenwerkingsverband Midden-Limburg, herziene versie, p. 12.

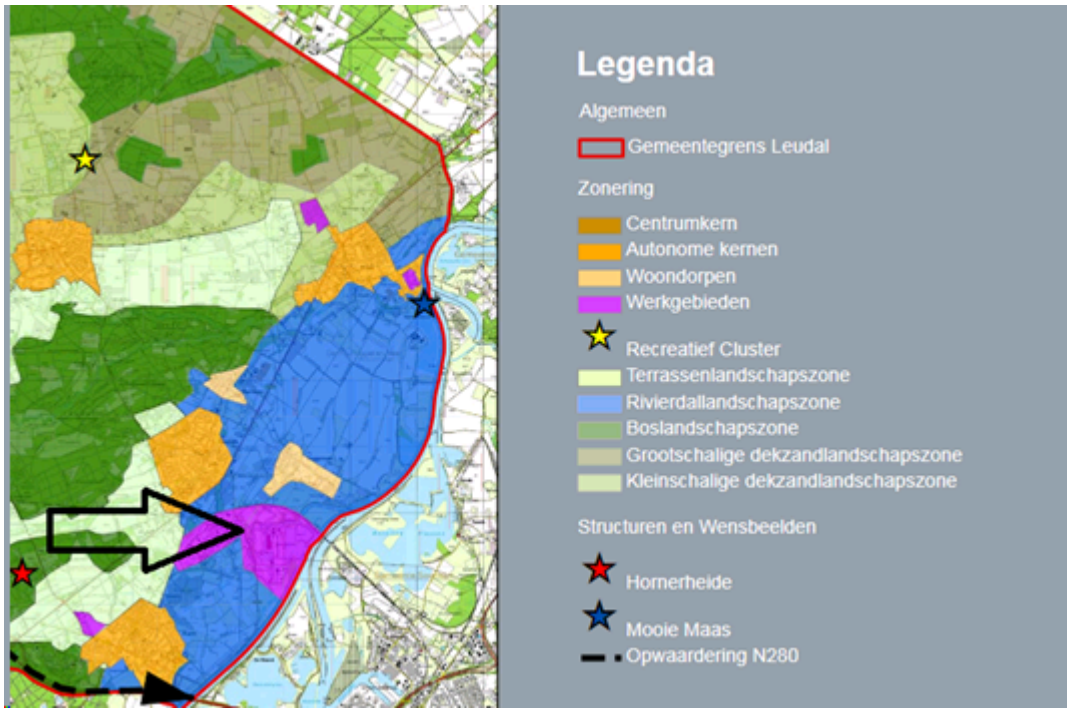
Aangezien in het beleidskader wordt gesteld dat bedrijventerrein Zevenellen voornamelijk is bedoeld voor grote bedrijfsvestigingen (< 5 ha), maar hier ook kan worden voorzien in kleinere kavels voor regionale bedrijven, wordt het toevoegen van een bouwvlak van 0,59 hectare in lijn geacht met de afspraken uit het beleidskader, in samenhang bezien met het gestelde onder het kopje Ladder voor duurzame verstedelijking, eerder in dit hoofdstuk.

2.4.3 Structuurvisie Leudal

Op 2 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Leudal de 'Structuurvisie Leudal - regie op de toekomst' 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 zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan Leudal wil de gemeente voorkomen.

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

Leudal is niet alleen een woongemeente, maar ook zeker een agrarische gemeente. De agrarische achtergrond is ook in de kernen nog terug te vinden. Leudal bestaat uit 16 kernen in een fraai buiten-gebied. De 16 kernen zijn in drie verschillende typen onder te verdelen. De centrumkern is Heythuysen. In Heythuysen zijn de meeste voorzieningen gelegen. Daarnaast zijn een aantal autonome woonkernen aanwezig: Haelen, Horn, Roggel, Neer en Ittervoort. De overige kernen zijn woondorpen.



Verbeelding Structuurvisie Leudal

Op de kaart behorende bij de structuurvisie is het 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.

Ten aanzien van bedrijventerreinen zet de structuurvisie in op het beperken van het toevoegen van nieuwe bedrijventerreinen. De nadruk moet liggen bij het hergebruiken van de bestaande terreinen, waarbij herstructurering of revitalisering wordt toegepast. Als er toch een bedrijventerrein wordt uitgebreid, wordt dit zoveel mogelijk ruimtelijk aangesloten op een bestaand terrein.

Afweging

Met het toevoegen van een bouwvlak binnen de bestaande begrenzing van bedrijventerrein Haelen wordt er invulling gegeven aan de uitgangspunten van de structuurvisie. Het vormt een uitwerking van de

grotere revitalisering van het bedrijvenpark Zevenellen en draagt op die manier bij aan een beter vestigingsklimaat voor bedrijven, waarbij de ruimte duurzaam wordt hergebruikt.

2.4.4 Handboek ruimtelijke plannen gemeente Leudal

Omwille van onder meer uniforme planregels en -opzet heeft de gemeente Leudal een handboek opgesteld voor ruimtelijke plannen. Dit bestemmingsplan voor een extra bouwvlak op bedrijventerrein Zevenellen is daarop afgestemd.

2.4.5 Kaderplan bestemmingsplannen bedrijventerreinen Leudal

Vooruitlopend op de daadwerkelijke actualisering van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen van de gemeente Leudal, is het 'Kaderplan bestemmingsplannen bedrijventerreinen Leudal' opgesteld. In het op 19 april 2011 vastgestelde 'Kaderplan bestemmingsplannen bedrijventerreinen' zijn de resultaten van de analysefase in het kader van de op te stellen bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in de gemeente Leudal beschreven en nader uitgewerkt. Hierbij zijn de resultaten van de uitgevoerde gebiedsverkenning samengevat en gewaardeerd. Tevens zijn een aantal onderzoeks- en beleidsaspecten kort beschreven.

De analyse heeft vervolgens een aantal vraagpunten opgeleverd, welke zijn aangevuld met vraagpunten uit de workshop-sessie met de ondernemers en Raadscommissie. De concrete inhoudelijke voorstellen aangaande de ontstane vraagpunten zijn in de onderstaande tabel kort samengevat. Deze voorstellen dienen als basis voor de in op te stellen bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in Leudal.

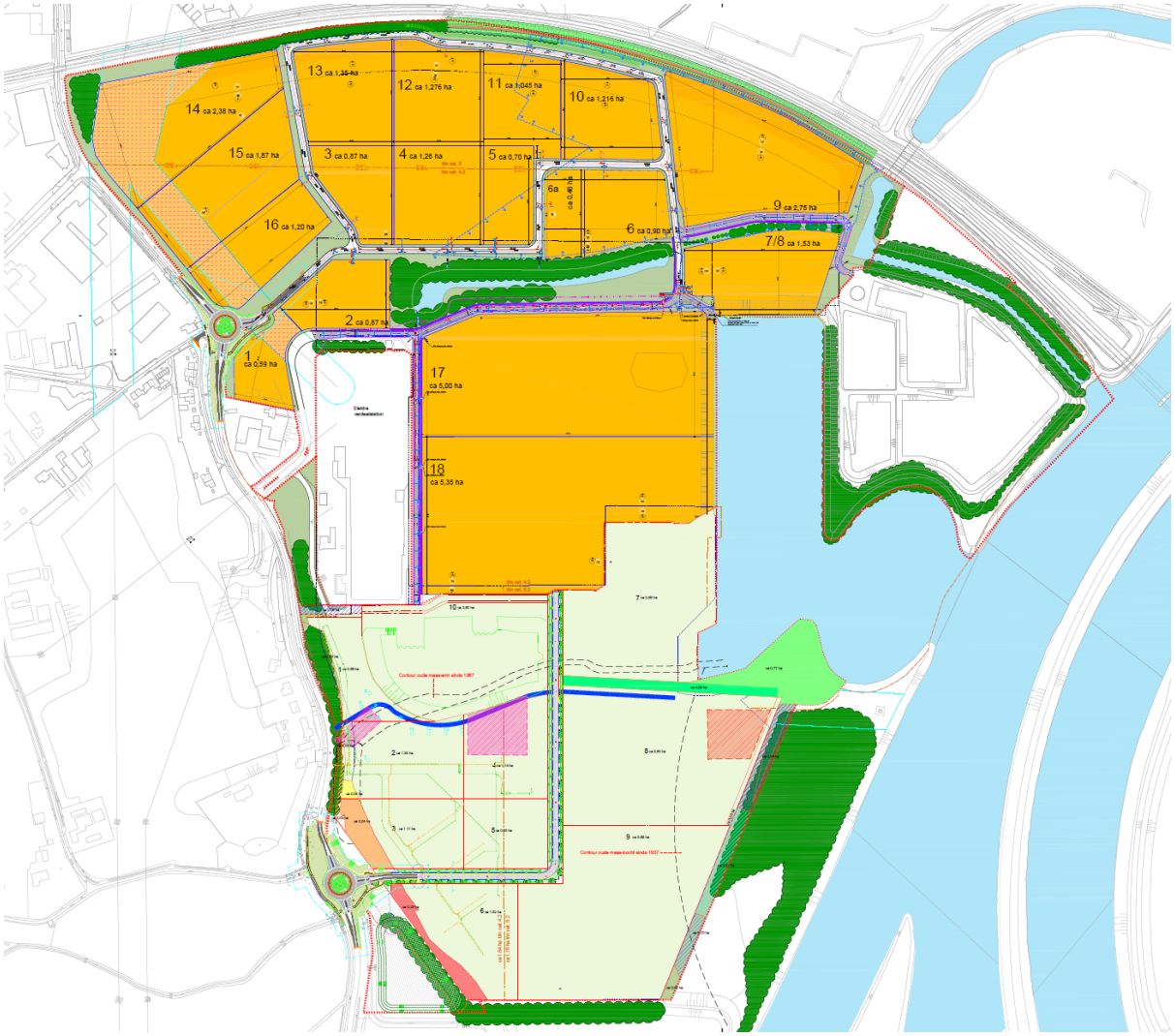
	• Geen maximale bouwhoogte, maar scheidingslijnen goothoogte (zonering bouwhoogte) • Ondergronds bouwen tot max. 1 bouwlaag. 2 bouwlagen mogelijk middels ontheffing
Vestiging bedrijven van buiten gemeente	Geen nadere regels
Maximale kavelmaten	• Voor alle bedrijven max. 10.000 m² • Uitbreiding c.q. grotere bedrijven dan 10.000 m² uitsluitend mogelijk middels ontheffing, behoudens ter plaatse van bedrijventerreinen waar de meerderheid van de kavels reeds groter is dan 10.000 m² (aangepaste maat opnemen)
Branchering	• Horeca en publiekgerichte kantoorfuncties uitgesloten (m.u.v. aan te wijzen "kantoorzone/randzone" langs N273 in Ittervoort, waar uitsluitend kantoren worden toegestaan • Bestaande detailhandelsvestigingen worden gehandhaafd (specifieke aanduiding op verbeelding) • Kleinschalige detailhandel uitgesloten (tenzij gekoppeld maar ondergeschikt aan bedrijfsactiviteiten) • Evenementen uitgesloten, behoudens bij bedrijven waar dit deel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten • Nieuwvestiging bouwmarkten/meubelboulevard etc. uitgesloten. Beleid wordt vastgelegd in Retailstructuurvisie
Bedrijfs- en burgerwoningen	• Bestaande bedrijfs- en burgerwoningen positief bestemmen middels aanduiding binnen Bedrijven-bestemming. • Nieuwe woningen uitgesloten (ook niet gerealiseerde bestaande rechten) • Bestaande burgerwoning omzetten in bedrijfswoning (middels ontheffing), andersom niet
Geldende rechten	Worden zoveel mogelijk gerespecteerd, tenzij strijdig met beleid (maatwerk). Geldt eveneens voor de afweging inzake handhaving/legalisering bij strijdig gebruik
Voldoende bedrijfseconomische ontwikkelingsruimte voor ondernemers	Begrenzing bouwvlak aan de hand van stedenbouwkundige en verkeerstechnische situatie Zie bepalingen aangaande kavelmaten Zie bepalingen beschikbare milieuruimte Zie bepalingen representatie
Externe veiligheid (Bevi)	• Nieuwe Bevi-inrichtingen alleen middels ontheffing • Bestaande vestigingen: risico-contour opnemen op verbeelding

In afwijking van het kaderplan is tussen de gemeente Leudal en de provincie Limburg ten aanzien van de toegelaten kavelgroottes afgesproken dat de maximale kavelmaat 5.000 m² bedraagt, met uitzondering van bedrijven waarvan de bedrijfskavel op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan reeds groter is dan 5.000 m². Voor deze bedrijven geldt het oppervlak op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan als maximum. Deze regeling geldt echter niet voor Zevenellen, waar het merendeel van de kavels reeds groter is dan 5.000 m2. Bij dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij onderliggend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Haelen', waarbij het bovenstaande kader reeds als uitgangspunt is gehanteerd.

Hoofdstuk 3 Planomschrijving

3.1 Projectkader

Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg (OML) herontwikkelt bedrijventerrein Zevenellen te Haelen tot een duurzaam multifunctioneel bedrijvenpark. Het bedrijventerrein was verouderd en de indeling sloot niet meer aan bij de marktvraag. Inmiddels is er een inrichtingsplan opgesteld inclusief een verkavelingsplan. Ter hoogte van kavel I is in het bestemmingsplan geen bouwvlak aanwezig.



Inrichtingsplan DMBZ

Inmiddels heeft de OML principeakkoord verkregen van de gemeente Leudal om ter plaatse het bestemmingsplan aan te passen en een bouwvlak toe te voegen, op de gewenste locatie nabij de kruising Berikstraat - Roermondseweg.

Duurzaam Multifunctioneel Bedrijvenpark Zevenellen (DMBZ) is gelegen aan de Roermondseweg te Haelen. Het terrein met een oppervlakte van circa 38 hectare ligt in het buitengebied van de gemeen-te

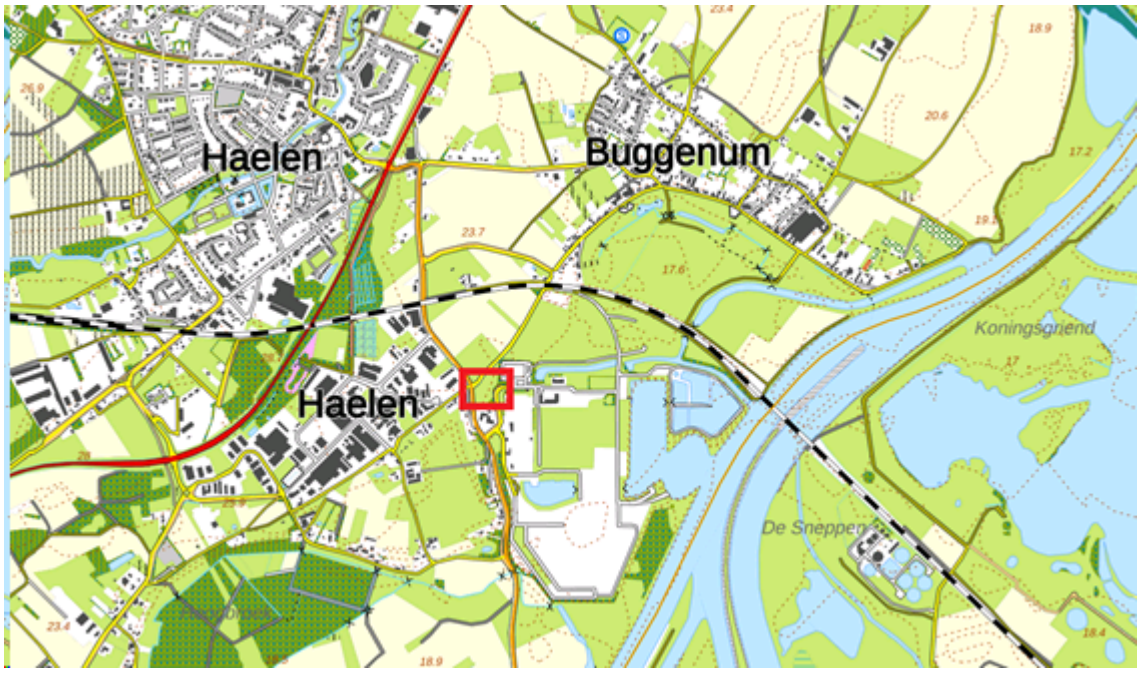
Leudal. Het park biedt ruimte aan bedrijven met activiteiten zoals logistiek, opslag, distributie, circulair en biobased ondernemen. De aanwezigheid van een haven en de centrale ligging bieden tal van mogelijkheden voor ambitieuze bedrijven.

Voorheen was het bedrijventerrein in gebruik ten behoeve van elektriciteitsopwekking met de Maas-centrale en de Willem Alexander centrale. De Maascentrale is een voormalige Nederlandse kolenge-stookte elektriciteitscentrale in Buggenum, vlak ten noorden van Roermond. De centrale, die van 1954 tot 1996 in gebruik was, was gelegen langs de rivier de Maas, waarnaar ze was vernoemd. De centrale werd op 20 december 1996 gesloten na 45 jaar. In 1951 werd gestart met de bouw en op 17 december 1954 trad de centrale voor het eerst in werking. De centrale was jarenlang beeldbepalend voor de omgeving met haar drie schoorstenen van 100 en 125 meter hoog. In 2006 is begonnen met de sloop van de centrale en de sanering van het terrein. Het project is in 2011 afgerond. Vlak naast de Maascentrale werd in 1994 door het bedrijf Demkolec de nieuwe Willem Alexander Centrale in werking gesteld, de eerste kolenvergassingscentrale ter wereld. In 2013 heeft NUON besloten de centrale te sluiten. Sindsdien is het terrein opgeruimd, gesaneerd en gestart met een nieuw toekomstperspectief voor het gehele terrein, resulterend in het inrichtingsplan, zoals te zien hierboven.

De inrichtingstekening is zo opgezet, dat zoveel mogelijk het bestaande, onderliggende bestemmingsplan uit 2014 van kracht kan blijven. Echter, ter plaatse van kavel 1, met een oppervlakte van 0,59 hectare, ontbreekt een bouwvlak. Om hier toch bedrijfsvestiging mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 3.760 $m^{2.}$

3.2 Situering plangebied

Het bedrijventerrein Haelen (bestaande uit Windmolenbos en Zevenellen) is gelegen in het westen van de gemeente Leudal, ten zuiden van de kernen Buggenum en Haelen, met aan de oostzijde het Lateraalkanaal Linne-Buggenum. Rond het bedrijventerrein zijn voornamelijk agrarische gronden gelegen.



Ligging plangebied en omgeving

Op de bovenstaande afbeelding is het plangebied rood omkaderd en in een breder ruimtelijk verband te zien. Kavel 1, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, is gesitueerd aan de westzijde van bedrijventerrein Zevenellen. Op de hoek van de Roermondseweg en de Berikstraat is het nieuwe kavel

gesitueerd. Volgens de straatnamenkaart zijn er twee straten met de naam Berikstraat, die beide op de Roermondseweg aantakken, op een onderlinge afstand van 360 meter. Kavel 1 is gesitueerd ten zuiden van de zuidelijkste aansluiting van de Berikstraat op de Roermondseweg. Aan de overzijde van de Roermondseweg, op zo`n 50 meter van het plangebied, zijn enkele woningen gelegen in het lint.



De woningen links en het plangebied rechts



Het perceel waar het bouwvlak wordt geplaatst op de kruising Berikstraat (l) en Roermondseweg (r)

Zoals op bovenstaande afbeeldingen is te zien, is het plangebied momenteel in gebruik als grasland. In het noordoosten van het perceel loopt een hoogspanningsleiding (150 kV) in beheer van Tennet.

Aan de straatzijde is een bushalte gelegen. De Roermondseweg kent ter plaatse een maximum snelheid van 80 kilometer per uur. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich twee kleinschalige bedrijfspanden, gericht op de sector dienstverlening. Ten westen van het plangebied zijn, aan de achterzijde van de woningen aan de Roermondseweg, de bedrijfspercelen gelegen van bedrijventerrein Windmolenbos. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Berikstraat, ten noorden waarvan de uitgeefbare kavelnummers 14, 15 en 16 van Zevenellen zijn gelegen. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied en de omgeving weergegeven.



Luchtfoto plangebied



Luchtfoto plangebied en omgeving t.o.v. Zevenellen (r) en Windmolenbos (l)

3.3 Nieuw bestemmingsplan

Met dit nieuwe bestemmingsplan worden eigenlijk alle bestaande bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen in stand gelaten, met de toevoeging van een bouwvlak tussen de hoogspanningsverbinding en de gasleiding. Aangezien het bouwvlak aanzienlijk dichter bij de woningen wordt gesitueerd, is de toegestane bedrijfscategorie verlaagd van 4.2 naar 3.1. Daarbij is voor het bouwvlak een maximum bebouwingspercentage van 80% opgenomen en geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. De regels van het bestemmingsplan zijn overgenomen uit het onderliggende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Haelen'

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Milieu

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten, zoals bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid, ecologie, natuur en archeologie.

4.1.1 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. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bodemfunctie niet gewijzigd. Desondanks is vooronderzoek bodem uitgevoerd om aan te kunnen tonen dat bodem geschikt is voor de beoogde situatie.

Het vooronderzoek bodem is uitgevoerd door Aeres Milieu B.V. Het volledige rapport is als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hierna wordt volstaan met een samenvatting.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek en de veldinspectie kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

Als de bodem van de locatie op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek "onverdacht" lijkt, dan kan in principe een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 achterwege blijven. In plaats van een bodemonderzoek uit te moeten voeren kan dan gebruik gemaakt worden van de gegevens zoals vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart van de gemeente. Het is nadrukkelijk de keuze van de initiatiefnemer of hij gebruik maakt van de bodemkwaliteitskaart of dat hij toch een bodemonderzoek laat uitvoeren. Voordat hij deze keuze maakt zal hij zich moeten vergewissen van de voor en nadelen en de eventuele risico's.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Geadviseerd wordt om vrijkomende grond te keuren conform het Besluit Bodemkwaliteit.

4.1.2 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan opgenomen in de Wet milieubeheer (Wmb), hoofdstuk 5. Artikel 5.16 geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal een van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze AMvB legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. Deze grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (zwevende deeltjes - PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof als NO2.

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt valt niet binnen de categorieën die staan genoemd in het Besluit NIBM (inrichtingen, infrastructuur, kantoren, woningen).

Dreigende overschrijding?

Aangezien het plan niet op voorbaat is toe te staan via het NSL of het Besluit NIBM, moet gekeken worden of er ter plaatse sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en de bijdrage van het project aan de concentraties relevante stoffen. Hiervoor is gekeken naar de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland en de luchtkwaliteitsindex van Luchtmeetnet, onderdeel van de Atlas leefomgeving van het RIVM.

Stof	Waarde 2020 (gegevens 2019)
Stikstofdioxide NO_2	10 tot 15 microgram/m^3
Fijnstof PM_{10}	<18 microgram/m^3
Fijnstof $PM_{2,5}$	10 tot 12 microgram/m^3
Ozon O_3	40 tot 45 microgram/m^3

Op basis van deze metingen is sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. De kwaliteit van de lucht kan ter plaatse worden aangemerkt als goed. Kijkend naar de toegestane milieucategorie en oppervlakte van het bouwvlak, kan met een aan zekerheid grenzende mate van waarschijnlijkheid worden gesteld dat een bedrijfsvestiging niet leidt tot een dreigende overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het project kan doorgang vinden op grond van artikel 5.16 lid 1, aanhef en onder a.

4.1.3 Geluid

Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet hoeft te worden uitgevoerd.

Door Kragten is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Voor de verkeersaantrekkende werking is aansluiting gezocht bij de CROW publicatie "Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen" in een niet stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom / buitengebied. Volgens de regels bij bestemmingsplan Zevenellen, kavel 1 is de kavel onder meer bestemd voor productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen), grove bouwmaterialen (géén bouwmarkt) en kantoorfuncties, direct gekoppeld aan productie-, handels-, distributie- en vervoersbedrijven. Om die

reden worden de CROW-kentallen gehanteerd voor "bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief" (industrie, laboratorium, werkplaats). Op basis hiervan wordt uitgegaan van gemiddeld 10 voertuigbewegingen per etmaal per 100 m2 b.v.o. Voor 4.800 m2 b.v.o. betekent dit 480 mvt/etm. De verdeling dag-, avond- en nachtperiode alsmede de verdeling over de verschillende voertuigcategorieën wordt ontleend aan gegevens uit het programma VI lucht en geluid. Bijlage B3 bij deze notitie geeft de bepaling van het aantal voertuigbewegingen.

De geluidbelasting (Lden) vanwege de verkeersaantrekkende werking van kavel 1 bedraagt ten hoogste 51 dB. In vergelijking tot de geluidbelasting vanwege het reguliere verkeer (62 dB) is dit een niet relevante bijdrage. Het verkeer komende van en gaande naar kavel 1 is daarmee niet akoestisch herkenbaar en vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Industrielawaai

Door Kragten is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Het volledige rapport is als separate bijlage toegevoegd aan deze toelichting. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

De exacte indeling van noch de uit te voeren activiteiten op de betreffende kavel zijn op dit moment niet bekend. Om die reden wordt voor te verwachten geluidproductie gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze publicatie geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft deze publicatie richtafstanden voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het lokale omgevingstype. De publicatie is een hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van plannen en vormt op basis van vaste jurisprudentie een goed vertrekpunt voor deze beoordeling.

Voor de beoordeling van een goede inpassing wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes. De twee omgevingstypes die de VNG hanteert, zijn enerzijds "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en anderzijds "gemengd gebied". Gezien de omgeving (bedrijventerrein) wordt in deze situatie uitgegaan van een gemengd gebied.

Voor een milieucategorie 3.1 in een gemengd gebied hanteert genoemde publicatie een richtstafstand van 30 m.

Overeenkomstig de VNG-publicatie bedraagt de geluidbelasting vanwege een bedrijf met milieucategorie 3.1, ongeacht het omgevingstype, 45 dB(A) op een afstand van 30 meter, gemeten vanaf elk willekeurig punt vanaf de grens van de kavel.

Uit de berekeningen blijkt dat op elk immissiepunt in de omgeving de geluidbelasting vanwege een milieucategorie 3.1-bedrijf minder bedraagt dan toegestaan volgens het zonemodel. Het aspect geluid - industrielawaai vormt daarmee geen belemmering van dit plan.

Afweging

Het aspect 'geluid' vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen. Daarnaast is Bedrijventerrein Zevenellen, waarbinnen onderhavig initiatief is gelegen, een gezoneerd bedrijventerrein. In bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Haelen' is een zonebeheerplan opgenomen. Aan dit beheerplan moet het toekomstige bedrijf voldoen. Het toekomstige bedrijf zal middels een akoestisch onderzoek en een toets aan het zonemodel aan moeten tonen dat wordt voldaan aan het zonebeheerplan.

4.1.4 Bedrijven en Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG- publicatie "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009.

De grootste afstand van de milieucomponenten (geluid, geur, stof, gevaar) vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elke bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning of andere milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Afweging

De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 april 2014.

Onderhavig bestemmingsplan ziet op het toevoegen van een bouwvlak. De perceelsgrens van het bestemmingsvlak wijzigt niet. Vanuit het oogpunt van milieuhygiëne bestaan er derhalve geen problemen.

Desalnietemin dient een zonetoets uitgevoerd te worden. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1.3 'Geluid'.

4.1.5 Externe veiligheid

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

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

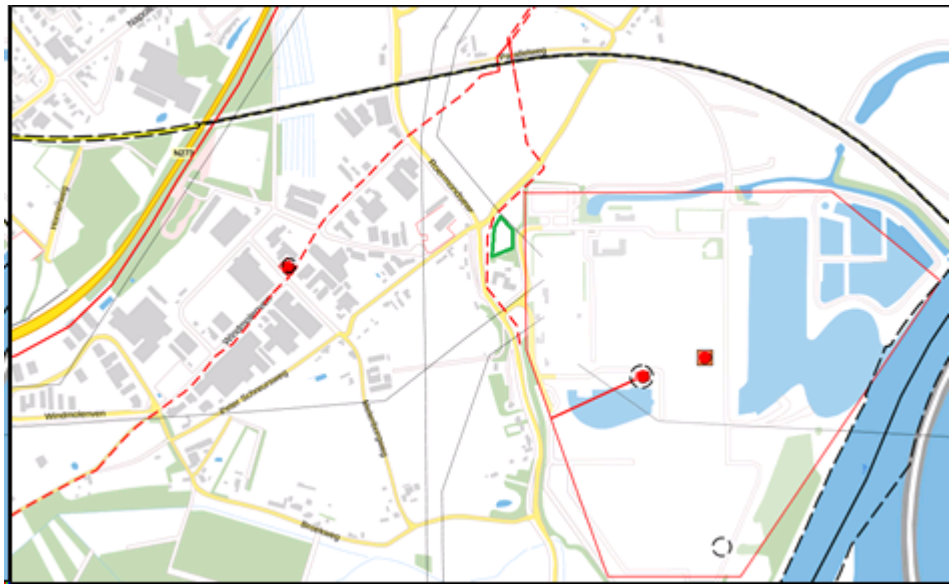
GR

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Deze verantwoordingsplicht geldt alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer/ veiligheidsregio.

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen en scholen. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder andere kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels, sporthallen, speeltuinen, kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden.

Afweging



Uitsnede risicokaart plangebied en omgeving (plangebied groen omkaderd)

Rondom het plangebied zijn enkele risicovolle inrichtingen gelegen. Het betreft de volgende inrichtingen:

- Gasontvangstation van de Gasunie, op het terrein Windmolenbos aan de Windmolenven, met een PR-contour van 15 meter.
- Gasontvangstation van de Gasunie, op het terrein Zevenellen aan de Roermondseweg 55 met een PR-contour van 20 meter.
- Een bovengrondse propaantank op het terrein van Nuon Power Buggenum BV, met een Pr-contour van 20 meter.

De N273, de spoorlijn en de gasleidingen hebben geen 10^{-6} contour. In de uiterwaarden van de Maas (hoofdvaarroute) geldt verder een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter. Deze transportroutes zijn dus niet van invloed op het plangebied ten aanzien van het PR.

Door Kragten is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan. Het volledige rapport is als separate bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding (Z-513-01 deel 1). Onderzocht is of deze buisleiding een belemmering vormt voor het plangebied. Tevens is bepaald welke effecten het plan heeft op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleiding. De berekeningen hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA.

Het plangebied is derhalve niet gelegen binnen een plaatsgebonden 10^{-6}-risicocontour van een buisleiding. Het plangebied is wel gelegen binnen de 100%-letaliteitsafstand voor externe veiligheid van buisleiding Z-513-01 deel 1, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleidingen is bepaald.

Voor de buisleidingen is de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie minder dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt.

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe

veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie kan volstaan kunnen worden met een beperkte verantwoording voor de betreffende buisleidingen. Voor een verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/Veiligheidsregio.

Door Kragten is een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico opgesteld. De volledige verantwoording is als separate bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die specifiek voor verminderd zelfredzame personen bedoeld zijn. Dit betekent dat het uitgangspunt is dat de aanwezige personen zich bij een eventuele dreigende situatie zelfstandig (of met hulp van overige aanwezigen) in veiligheid kunnen brengen.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

De mogelijkheden voor ontvluchting van het gebied, de ontvluchting van gebouwen en de schuilmogelijkheden in gebouwen worden bij de onderscheidenlijke risicobronnen beschouwd aangezien deze afhankelijk zijn van het ongevalsscenario.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

<u>Bevb - Transport door buisleidingen</u>

Het maatgevende ongevalsscenario voor een hoge druk aardgasleiding is een fakkelbrand, die na een beschadiging van een buisleiding ontstaat als gevolg van een ontsteking.

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht voor de buisleiding, waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

1. Aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
2. Het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
3. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of

zwaar ongeval;
4. De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Ad 1)

Het plangebied is binnen de 100% letaliteitsafstand voor externe veiligheid van buisleiding Z-513-01 deel 1.

De planlocatie bestaat in de huidige situatie uit weilanden. Voor deze situatie is er dan ook van uitgegaan, dat binnen het plangebied geen personen aanwezig zijn.

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied sprake van een bedrijfskavel met 4.800 m2 b.v.o. Volgens de regels bij bestemmingsplan Berikstraat-Roermondseweg Zevenellen is de kavel onder meer bestemd voor productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen), grove bouwmaterialen (géén bouwmarkt) en kantoorfuncties, direct gekoppeld aan productie-, handels, distributie- en vervoersbedrijven. Voor de personendichtheid wordt aangesloten bij de kentallen voor industriegebieden met een hoge personeelsdichtheid (80 pers./ha) conform de PGS1 (deel 6) met een aanwezigheidspercentage van 100% in de dagperiode en 50% in de nachtperiode.

Als gevolg van de planontwikkeling is derhalve sprake van een toename van 38,4 personen in de dagperiode en 19,2 personen in de nachtperiode.

Ad 2)

Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico blijkt het de hoogte van het groepsrisico van de buisleiding zowel in de huidige als toekomstige situatie lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Ad 3)

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaatsvindt, zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeg gelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokte leidingdeel leeg is gelopen.

Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' spelen hierin een rol.

Ad 4)

Het maatgevende scenario voor ongevallen met aardgastransportleidingen is fakkelbrand. Slachtoffers kunnen vallen door de warmtestraling en een drukgolf. Alle aanwezigen die door de vuurbal worden getroffen komen te overlijden. Hiernaast kunnen rondvliegende brokstukken en glasscherven plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen.

De mogelijkheden om zelfredzaamheid te vergroten

Het risico op een incident met een hoge druk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding.

Een belangrijke bronmaatregel om het risico te verkleinen is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de aardgastransportleiding. Daarnaast is in het bestemmingsplan reeds opgenomen dat binnen de belemmeringsstrook aan weerszijden van de leiding een bouwverbod geldt. Tot slot wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden, zoals heien, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico verder gereduceerd.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat het zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario´s waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is daarvoor te groot. Personen die aanwezig zijn binnen de 100% letaliteitsgrens komen te overlijden. Indien het incident op grotere afstand van het plangebied plaatsvindt zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid, voor het gebied dat buiten de 100% letaliteitsgrens valt, groter. Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden, van de buisleiding af.

Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen voor advies te worden voorgelegd aan de regionale Brandweer dan wel de Veiligheidsregio. De aanvullende adviezen van de brandweer of veiligheidsregio dient de gemeente Leudal mee te wegen in haar besluitvorming.

In de bestemmingsregels van dit bestemmingsplan is bepaald dat het vestigen van risicovolle inrichtingen niet is toegestaan. Als risicovolle inrichting staat gedefinieerd een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Gezien het bovenstaande, kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Er zijn geen knelpunten voor wat betreft het plaatsgebonden risico en er zijn geen aandachtspunten voor wat het groepsrisico betreft.

4.2 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Waterschap Limburg

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Limburg beschrijft de uitwerking van het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma. Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zin om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met dit waterbeheerprogramma geeft Waterschap Limburg richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027. De taken van het waterschap, welke doelen zij per taak wil bereiken en welke maatregelen zij daarvoor inzet, is beschreven in het Waterbeheerprogramma. Daarbij is onderscheid gemaakt in de taken hoogwaterbescherming, klimaatadaptatie, waterkwaliteit en zuiveren.

Keur waterschap Limburg

Op waterstaatswerken en watergangen (waterlopen) is de Keur van het waterschap Limburg van toepassing. In de Keur worden enkele handelingen in het watersysteem beperkt, waaronder het lozen van water in het watersysteem en het realiseren van werken c.q. bebouwing binnen de keurzones van een waterstaatswerk of watergang.

Het beleid van het Waterschap Limburg schrijft voor de afhandeling van regenwater de trits 'opvangen, bergen en infiltreren' voor. Dit beleid is opgenomen in de Keur van het waterschap. De norm houdt in dat 100mm/24 uur per m^2 verhard oppervlak opgevangen dient te worden binnen het plangebied.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2017-2021 van de gemeente Leudal geeft inzicht in hoe de gemeente om wenst te gaan met stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater. Voor deze aspecten zijn dertien ambities geformuleerd. Deze zijn hieronder samengevat.

1. Samenhang in de afvalwaterketen is het vertrekpunt voor samenwerking. Gemeenten, waterschap en WML zijn gelijkwaardige partners. Inbreng van burgers en bedrijven is van belang, ook is een goede samenwerking met provincie en Rijkswaterstaat nodig.
2. Het is niet mogelijk om de onderwerpen water, riolering, watersysteem, leefomgeving en ruimtelijke ordening los van elkaar te zien. Ingrepen in het ene systeem zullen effect hebben in de andere systemen. Grote keuzes die worden gemaakt worden daarom overlegd en afgestemd met de belangrijkste betrokkenen.
3. Betrokken partners delen elkaars kennis en kunde, wat uiteindelijk leidt tot een meer gespecialiseerd en minder kwetsbaar personeelsbestand voor de gehele Limburgse Peelen. Dit geldt ook voor operationele taken. Om kwetsbaarheid te verminderen proberen we functies zoveel mogelijk te 'dubbelen'.
4. Uitgaande van de steeds nauwere samenwerking, wordt door betrokken partijen besloten dat de financiële uitgangspunten van de gemeenten zoveel mogelijk gelijk moeten zijn.
5. Om de beschikking te hebben over voldoende en veilig drinkwater, beschermen we het oppervlaktewater en het grondwater in de waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden. Waar nodig beperken we de activiteiten met verontreinigingsrisico en zorgen we ervoor dat schadelijke stoffen niet in de bodem komen. We voorkomen de nadelige beïnvloeding van de grondwater en de kwaliteit daarvan. Door grondwatergegevens te monitoren houden we zicht op de hoeveelheden en de kwaliteit.
6. Door betrokken partijen wordt afvalwater beschouwd als een potentiële bron van water, energie en grondstoffen, ons beleid wordt hierop afgestemd. We ondersteunen waar nuttig en doelmatig initiatieven om afvalwater op kleine schaal te zuiveren, als bestrijding bij de bron en om water in ons gebied te houden.
7. Betrokken partijen zijn het erover eens dat negatieve effecten van afvalwater niet worden afgewenteld. We nemen hierin ieder onze verantwoordelijkheid en geven gezamenlijk invulling aan het ambitiedocument 'Van helder naar schoon water'.
8. We ondersteunen waar nuttig en doelmatig initiatieven om afvalwater op kleine schaal te zuiveren, als bestrijding bij de bron en om water in ons gebied te houden.
9. Burgers en bedrijven hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het hemelwater dat op eigen

terrein valt, de gemeente voor het hemelwater op openbaar gebied. De gevolgen van klimaatverandering (overlast en droogte) vangen we op door robuuste systemen aan te leggen, waarbij zowel ondergronds als bovengronds meer ruimte wordt gemaakt voor water. Burgers en bedrijven doen dat, als dat redelijkerwijs mogelijk is op eigen terrein.

10. Burgers en bedrijven hebben in eerste instantie de verantwoordelijkheid voor hun eigen perceel en bebouwing. Voldoende en schoon grondwater is nodig voor de natuur, landbouw en drinkwaterwinning. Potentiële bronnen van verontreiniging worden daarom kritisch bekeken en zoveel mogelijk verminderd. Ook wordt voorkomen dat er tekorten aan grondwater ontstaan. Door hemelwater te infiltreren in de bodem proberen we grondwatertekorten te voorkomen. Bij grondwateroverlast brengen we de betrokken partijen bij elkaar en proberen een zo goed mogelijke uitkomst te bereiken.
11. Gemeenten en waterschap zijn van elkaar afhankelijk om voldoende oppervlaktewater van goede kwaliteit te hebben, zowel binnen als buiten bebouwd gebied. Dit bereiken we door doelmatig beheer van zowel het water en de waterbodem als door het beperken van ongewenste lozingen op het oppervlaktewater zoals riooloverstortingen.
12. Samen zetten we ons in - om ieder vanuit onze eigen verantwoordelijkheid - de gewenste bescherming tegen wateroverlast vanuit beken en buffers voor onze inwoners, bebouwing, landerijen en infrastructuur voor 2021 grotendeels te realiseren.

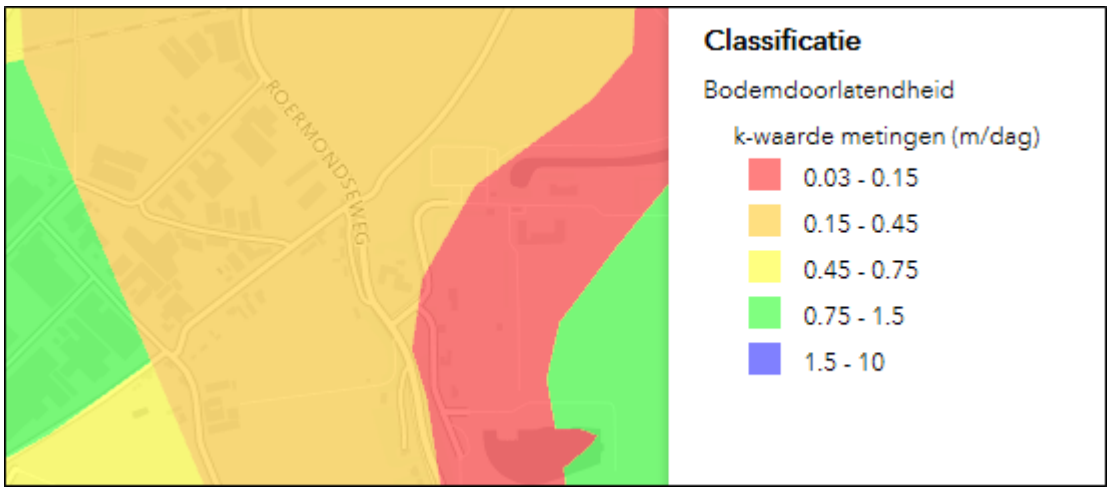
Kenmerken van het watersysteem

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

Waterparagraaf Zevenellen

Voor het noordelijke gedeelte van bedrijventerrein Zevenellen is reeds in 2019 een waterparagraaf opgesteld. Deze paragraaf is als Bijlage 6 aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt enkel ingegaan op onderstaand plangebied.

Grondwater en bodem
Uit de kaart 'milieubeschermingsgebieden' behorende bij het Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied 'Roerdalslenk'. De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone. De hier van nature aanwezige afschermende (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (zoals ten behoeve van het slaan van waterputten) zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad alleen toegestaan na voorafgaande schriftelijke melding aan GS.



Bodemdoorlatendheid

De bodem in dit deel van Limburg kenmerkt zich door de kleigronden in de nabijheid van de Maas. Uit bodemonderzoeken die in de nabijheid van het plangebied (geraadpleegd via DINO Loket van TNO) in de afgelopen jaren zijn uitgevoerd, blijkt de ondergrond te bestaan uit een mix van zandige en kleiachtige gronden. De klei typeert als zwak humeus en zwak siltig, het zand aan de oppervlakte typeert als fijn zand. Dieper dan 10 meter onder maaiveld typeert het zand als grof en grindig. Dit resulteert in een bodemdoorlatendheid dia als matig kan worden aangemerkt. Bij het dimensioneren van infiltratievoorzieningen moet voldoende retentie/vertraging worden ingebouwd.

Oppervlaktewater

In het plangebied en de directe omgeving is geen primair oppervlaktewater aanwezig.

Hemel- en afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater dient conform het GRP te worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het hemelwater zal op het eigen terrein worden geïnfiltreerd. Op het plangebied ligt een voormalig koelwaterkanaal. In deze bestaande laagte is ruimte om hemelwater te bergen. Het bergend vermogen van het koelwaterkanaal is voldoende om de benodigde berging te behalen. Op het perceel zal bovendien ook nog bergingsvoorzieningen worden aangelegd. Tezamen is dit ruim voldoende om het hemelwater voor het plangebied conform de eisen van Waterschap Limburg te kunnen bergen.

De waterbuffer is tevens een kwaliteitsbuffer.De buffer heeft meerdere functies. De buffer is naast de opvang van regenwater, maar ook een levend element op het bedrijventerrein. In de buffer zwemmen vissen en diverse watervogels. Verder zorgt de watermassa voor verkoeling in de zomer.

Als het waterniveau stijgt is de buffer groot genoeg om dit water op te vangen. Van de oevers is de k-waarde bepaalt, en het overtollige water infiltreert in de bodem. De buffer loopt langzaam leeg tot het gebruikelijke niveau. Mocht er te veel water in de buffer komen is er een overstort voorziening gemaakt zodat de buffer kan overstorten in de haven.

Overleg waterbeheerder

Het plangebied is niet gelegen in een speciaal aandachtsgebied van het waterschap. De hoeveelheid bebouwing en verharding zal toenemen ten opzichte van de bestaande (onbebouwde en onverharde) situatie. Het bestemmingsplan dient daarom voor advies voorgelegd te worden aan het waterschap.

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het Waterschap Limburg. Het waterschap gaf aan dat het meest recente beleid nog niet was opgenomen. Daarnaast is gevraagd een verwijzing te maken naar het rapport waterparagraaf die is geschreven voor het noordelijke gedeelte van het industrieterrein. Tot slot is gevraagd een doorkijk te geven naar de toekomst. De opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting.

Afweging

Er bestaan geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot duurzaam waterbeheer.

4.3 Ecologie

4.3.1 Beleid

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig. De provinciale groenstructuur is vastgelegd in de het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Beschermde houtopstanden

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

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

Stappenplan soortenbescherming

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

4.3.2 Toetsing

Om te beoordelen of het initiatief in overeenstemming met de natuurwetgeving en het natuurbeleid kan worden uitgevoerd, heeft BRO in het plangebied een bureaustudie flora en fauna uitgevoerd op basis van openbare gegevens. De resultaten van de verkenning zijn hieronder samengevat.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Leudal', bevindt zich op circa 3 kilometer afstand ten noordwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Omdat de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van één bedrijfskavel betreft, is een toename aan verkeersbewegingen te verwachten.

Door Kragten is een stikstodepositieberekening uitgevoerd ten aanzien van de gebruiksfase. Het volledige rapport is als separate bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

Ten aanzien van de aanlegfase is door BRO een stisktofdepositieberekening uitgevoerd. Het volledige rapport is als separate bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hierna worden de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de bouwfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 0,7 kilometer ten noordwesten en noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities aldaar redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszone. Vervolgonderzoek op basis van het provinciaal natuurbeleid wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Geheel aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich enkele bomen, die tevens als erfafscheiding dienen. Aangezien het bouwvlak binnen het plangebied geen (onderdelen van) houtopstanden bevat, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Wel dient rekening gehouden te worden met het gemeentelijk kapbeleid indien toch bomen worden gekapt.

Soortenbescherming

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

- Ten aanzien van broedvogels dient het bouwrijp maken van het terrein buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;

- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Uit de provinciale flora- en faunagegevens (https://natuurgegevensprovincielimburg.nl/) blijkt dat het plangebied niet volledig is onderzocht in verband met de ligging binnen bestaand bebouwd gebied. Rondom het plangebied zijn een aantal gedateerde meldingen opgenomen van waargenomen broedvogels. Verder heeft OML in 2011 een flora- en faunaonderzoek laten uitvoeren voor terrein Zevenellen, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Hieruit bleek dat alleen de buizerd en de das in het gebied aanwezig waren. Door OML is hiervoor een ontheffing aangevraagd, en deze is ook verleend, waarbij de in de ontheffing genoemde te nemen maatregelen ook reeds zijn uitgevoerd.

Conclusie

Gezien het feit dat het plangebied reeds behoort tot het bedrijventerrein en wordt verstoord door menselijk gebruik, kan worden aangenomen dat zich binnen het plangebied weinig tot geen beschermde dier- en/of plantensoorten voorkomen. Op basis van het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van een nieuw bedrijfskavel. Ten aanzien van het onderdeel soortenbescherming dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden en dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

4.4 Archeologie en Cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Haelen' is op onderhavige perceel geen dubbelbestemming opgenomen inzake archeologie. Dit betekent dat het betreffende gebied van het bedrijventerrein is vrijgegeven voor nader archeologisch onderzoek. Een archeologisch onderzoek voor de voorgenomen uitbreiding van het bouwvlak is dan ook niet noodzakelijk.

Op het plangebied heeft al een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit onderzoek is het gebied vrijgegeven.

4.4.2 Cultuurhistorie

In het plangebied en in de directe omgeving zijn blijkens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen. Uit een oogpunt van cultuurhistorie bestaan er hiermee geen belemmeringen voor de realisatie van een bouwvlak voor een nieuw bedrijfskavel.

4.5 Kabels en leidingen

Direct ten westen van het plangebied loopt een hogedrukaardgasleiding die in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Haelen' een dubbelbestemming heeft. Deze leiding valt net buiten het plangebied. Blijkens dit bestemmingsplan en gegevens van Tennet ligt binnen het plangebied hoogspanningsverbindingen (150 kV) met een planologische beschermingszone. Voor deze hoogspanningsverbinding wordt op de verbeelding en in de regels de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' opgenomen, waarmee de verbinding en bijbehorende planologische beschermingszones worden verankerd.

4.6 Verkeer en parkeren

De ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg gaat in samenwerking met de gemeente Leudal invulling geven aan de uitbreiding van het bedrijventerrein Zevenellen. Deze ontwikkeling heeft invloed op de verkeersgeneratie. Het uitbreiden van het bedrijventerrein betekent automatisch dat er meer verkeer gegenereerd wordt. De impact hiervan op de Roermondseweg en de aansluitingen naar het plangebied is onderzocht door Sweco.

Kenmerken Roermondseweg

Het bedrijventerrein kent in de huidige situatie één ontsluiting op de Roermondseweg, ter hoogte van Attero Zuid B.V.. De Roermondseweg ontsluit het bedrijventerrein richting de N273 en de N280. Op de Roermondseweg is de intensiteit in 2030, omgerekend met een autonoom groeipercentage van 1% per jaar vanaf het jaar 2016, 641 pae/uur in de spits. Op basis van de wegkenmerken van de Roermondseweg (type weg, snelheid, wegontwerp etc.) volgt dat de theoretische capaciteit in de spits onder ideale omstandigheden 2.800 pae/etmaal is. Dit betekent dat zonder realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein er op de Roermondseweg een behoorlijke restruimte is. De feitelijke capaciteit hangt onder andere af van de vormgeving van de kruispunten. Dit is meegenomen in de toekomstige situatie.

Onderbouwing kengetallen

Voor woon- en werkgebieden maken de kencijfers verkeersgeneratie het mogelijk om op globaal niveau te kunnen rekenen aan de effecten van plannen. De kencijfers zijn beschreven in de CROW publicatie "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden" (CROW, tekst gepubliceerd op 01-12-2018). Het type werkmilieu bepaalt in belangrijke mate de vervoersbehoefte. De ontwikkelaars, de gemeente en Sweco hebben de keuze gemaakt om per voertuigtype (personenauto en vrachtauto) te bepalen welk type werkmilieu daar het beste bij past. Deze keuze volgt uit expert judgement, eerdere ervaringen, de typen bedrijven die zich gaan vestigen en een inschatting van het aantal vervoersbewegingen door de ontwikkelaars. Deze keuze heeft geleid tot maatwerk voor de intensiteiten die gegenereerd worden door de uitbreiding van het bedrijventerrein Zevenellen.

Intensiteiten ten gevolge van de uitbreiding van het bedrijventerrein

In de tussenfase is uitgegaan van de realisatie van de zuidelijke en noordelijke percelen. Hierdoor wordt een maatgevende situatie gecreëerd voor de tussenfase. Op basis van de CROW kengetallen volgt dat de bedrijven van de noordelijke en zuidelijke percelen, ca. 40 ha, 4.629 pae/etmaal genereren. In de eindsituatie wordt uitgegaan van een volledig gereailseerd bedrijventerrein, dus inclusief de 10 ha bedrijventerrein van de middelste percelen die in eigendom zijn van de ontwikkelmaatschappij Attero. In totaal genereert het bedrijventerrein van ca. 50 ha in de eindsituatie 6.014 pae/etmaal.

Kruispuntberekeningen

Per fase is berekend wat de maximale intensiteit op elk kruispunt is dat door de uitbreiding van het bedrijventerrein gegenereerd wordt. Hiervoor is een maximale verdeling gemaakt van de verkeersafwikkeling richting de kruispunten. Vervolgens zijn de intensiteiten in drie scenario's berekend in welke richting het verkeer op gaat of vandaan komt.

Bij de eerder genoemde intensiteiten wordt uitgegaan van de maximale situatie (CROW kengetallen, de uitgangspunten voor de berekeningen en de maximale verdeling van het verkeer op de kruispunten). Om ook een minimale situatie te creëren is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. De intensiteiten zijn vermenigvuldigd met een factor 0,8 (-20%). Op basis van een minimale situatie en een maximale situatie kan de impact beter onderbouwd worden en daarmee de keuze voor mogelijke maatregelen.

Resultaten kruispuntberekeningen

Uit de berekeningen volgt dat door de uitbreiding van het bedrijventerrein, in zowel de tussen fase als de eindsituatie, op het kruispunt Roermondseweg - Berikstraat de capaciteit onvoldoende is en er een maatregel getroffen moet worden. Voor de nieuw te realiseren zuidelijke aansluiting volgt dat met de toekomstige intensiteiten een voorrangskruispunt ook niet volstaat en een maatregel dus nodig is. Voor de middelste aansluiting geldt dat in de eindsituatie de capaciteit van de huidige vormgeving wel voldoende is. Hierdoor wordt geadviseerd om voor dit kruispunt geen maatregel te treffen.

Maatregelen

Om de capaciteit op een kruispunt te vergroten kan een rotonde of een VRI (verkeersregelinstallatie) worden toegepast. Een rotonde vergroot de capaciteit waardoor de doorstroming tijdens en na realisatie van het bedrijventerrein gegarandeerd blijft. Een rotonde verbetert daarnaast de verkeersveiligheid. Het kruispunt met de nieuw te realiseren zuidelijke ontsluiting heeft door de vormgeving van de weg (bochtig) en de bebossing slechte zichtlijnen. Een rotonde zorgt dat de snelheid van het verkeer op het kruispunt laag ligt en creëert overzicht doordat de voorrangsregels duidelijk zijn. Een rotonde is door het ruimtebeslag wel een kostbare maatregel t.o.v. verkeerslichten. Anderzijds moeten verkeerslichten om de 15 jaar vervangen worden en heeft een rotonde geen beheerkosten (de gemeente Leudal heeft op dit moment ook nog geen verkeerslichten in beheer). Op basis van bovenstaande argumenten wordt geadviseerd om voor zowel de aansluiting met de Berikstraat als de nieuw te realiseren zuidelijke aansluiting een rotonde op de Roermondseweg toe te passen.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan voor het bouwvlak op kavel 1 van bedrijventerrein Zevenellen is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

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

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

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden, zoals bouwhoogtes en bebouwingspercentages. De verbeelding vormt samen met de regels het voor eenieder bindende deel van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan ten behoeve van het bouwvlak aan de Berikstraat-Roermondseweg te Zevenellen is opgesteld conform het gemeentelijk handboek voor ruimtelijke plannen, de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP2012), alsmede de Wro, Wabo en het Bro.

5.2 Opzet planregels

De regels zijn opgesteld conform de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt kort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en wijze van meten.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, waarmee de op de verbeelding opgenomen bestemmingen worden geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, met daarin de antidubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels en de regels omtrent afwijken van het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, die het overgangsrecht en de slotregel vervatten.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

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

Wijze van meten (art. 2)

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden;
- 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.

Bedrijventerrein (art. 3)

Voor het gehele plangebied is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.1, zoals voorkomend op de bij de regels gevoegde lijst van bedrijfsactiviteiten.

Leiding - Hoogspanningsverbinding (art. 4)

De bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' is opgenomen in verband met de hoogspanningsverbindingen binnen het plangebied met inbegrip van de beschermingszones zoals deze aan weerszijden van de hoogspanningsverbindingen van toepassing zijn. De hoogspanningsverbindingen, die in noordzuid richting door het plangebied loopt, is in het Barro is opgenomen. Middels de dubbelbestemming wordt voldaan aan de voorwaarden zoals deze in het Barro gesteld worden ten aanzien van de hoogspanningsverbinding.

5.2.3 Algemene regels

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

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

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

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

In de navolgende regel zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

In het artikel Overige regels zijn de verhoudingen tussen de opgenomen dubbelbestemmingen opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Dit bestemmingsplan betreft een ontwikkelplan, waarmee de realisatie van een nieuw hoofdgebouw wordt mogelijk gemaakt. Derhalve is een kostenverhaal verplicht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Door OML is een omgevingsdialoog uitgevoerd. Het verslag hiervan is als Bijlage 8 aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hier wordt volstaan met een samenvatting.

Op maandag 25 april 2022 is een omgevingsdialoog gehouden. Tijdens het dialoog zijn door de aanwezigen een aantal vragen gesteld. Deze vragen gingen over de nieuwe richtlijnen rondom kavel 1 maar ook vragen over de inrichting van de rest van het Zevenellen terrein. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog zal initiatiefnemer controleren of alle aanwezigen op de mailinglijst, zodat zij op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen middels een nieuwsbrief. Ook zal contact op worden genomen met de omwonenden die geïnteresseerd zijn om aan de klankbordgroep deel te nemen. Tot slot wordt het laatste verslag van de klankbordgroep via de mailinglijst rondgestuurd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van dd mm 2022 tot en met dd mm 2022. Gedurende deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad schriftelijk een zienswijze naar voren te brengen op het plan.

6.3 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.
De procedure ziet er als volgt uit:

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

6.4 Handhaving

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

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

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen. Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

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

6.5 Communicatie

De communicatie met betrekking tot dit bestemmingsplan zal via de geijkte kanalen plaatsvinden. Publicatie zal plaatsvinden op de gemeentelijke website, www.ruimtelijkeplannen.nl en het lokale nieuwsblaadje.