

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Wielen'

Gemeente Meijel

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Wielen'

Gemeente Meijel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x02547
Datum:	7 december 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. I. Hanssen, Gemeente Meijel
Projectteam BRO:	Dhr. drs. Frank Janssen en dhr. drs. Bas Zonnenberg
Concept:	04 december 2008
Voorontwerp:	06 februari 2009
Ontwerp:	20 juli 2009
Vaststelling:	7 december 2009
Trefwoorden:	bestemmingsplan, bedrijventerrein, De Wielen, gemeente Meijel
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	In het kader van een actualisering van het bestemmingsplan voor het bestaande bedrijventerrein De Wielen en de geplande uitbreiding in noordelijke richting, is een nieuw bestemmingsplan voor het

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	5
1.2 Situering en planbegrenzing	6
1.3 Geldende plannen	8
1.4 Opzet plantoelichting	8
2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid	11
2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg [2006]	11
2.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	19
2.3.3 Limburgs Kwaliteitsmenu	20
2.3.4 Programma Werklocaties	21
2.3.5 Stimuleringsplan Natuur, bos en landschap [Herziening VII 2008]	22
2.4 Gemeentelijk beleid	23
2.4.1 Vigerende bestemmingplannen	23
2.4.2 Structuurplan Buitengebied Regio Peel en Maas [2008]	27
2.4.3 Structuurvisie Meijel [2006]	28
2.4.4 Toekomstvisie Meijel 2020 'Prachtdorp in de Peel'	29
3. BESTAANDE SITUATIE	31
3.1 Inleiding	31
3.2 Historische schets	31
3.3 Functionele aspecten	32
4. ONTWIKKELINGSRICHTING	39
4.1 Motivering	39
4.2 Ontwikkelingsrichting	39
4.2.1 Verkaveling	39
4.2.2 Beeldkwaliteit	41
4.3 Limburgs Kwaliteitsmenu	43
5. ONDERZOEK	45

5.1 Milieuhygiënische aspecten	45
5.1.1 Geluid	45
5.1.2 Luchtkwaliteit	45
5.1.3 Bodem	47
5.1.4 Milieu-invloed bedrijvigheid	48
5.1.5 Externe veiligheid	50
5.2 Economische uitvoerbaarheid	52
5.3 Natuur en landschap	52
5.4 Flora en fauna	52
5.5 Waterhuishouding	53
5.6 Kabels en leidingen	56
5.7 Archeologie	57
5.6 Beschermde en beeldbepalende elementen	59
5.7 Verkeer en parkeren	60
 6. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN	 61
6.1 Inleiding	61
6.2 De bestemmingsregeling	62
6.3 Beschrijving per bestemming	63
 7. INSPRAAK EN OVERLEG	 67
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	67
7.2 Resultaten inspraak	72
7.3 Zienswijzen	75
 8. PROCEDURE	 77

Separate bijlagen:

- Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek Hof te Meijel*; AM08085, 15 december 2008;
- ARC, *Een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van proefsleuven op locatie Kruisstraat te Meijel, gemeente Meijel (L.)*; ARC-Rapporten 2009-165, oktober 2009.
- BRO, *Uitbreiding bedrijventerrein De Wielen, gemeente Meijel*, 23 januari 2009;
- BRO, *Verkeersonderzoek bedrijventerrein De Wielen*, 20 juli 2009;
- BRO, *Verkennd Flora- en faunaonderzoek, uitbreiding De Wielen, Meijel Gemeente Meijel*, 18 juni 2009;

- Synthegra BV, *Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen, Kruisstraat te Meijel, Gemeente Meijel, rapportnummer S083408, 2 februari 2009;*
- Synthegra, *S090154_PvE IVO-P Kruisstraat te Meijel definitief, mei 2009;*
- Overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Limburg voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Wielen in Meijel.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeente Meijel is voornemens om voor het bedrijventerrein 'De Wielen' een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Door de gemeente wordt een integrale herziening van de bestaande bestemmingsplannen "Bedrijventerrein De Wielen" uit 1992 en het bestemmingsplan "Herziening en uitbreiding bedrijventerrein De Wielen" uit 1999 om een aantal redenen noodzakelijk geacht.

Allereerst kan de gemeente momenteel niet voldoen aan de vraag naar bedrijfslocaties op het bedrijventerrein De Wielen. In de huidige situatie heeft het bedrijventerrein een omvang van circa 12 hectare. Naar aanleiding van de vraag naar bedrijfslocaties heeft de gemeente gronden ten noorden van het bedrijventerrein aangekocht om een uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk te maken. De omvang van de geplande uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in noordelijke richting beslaat een gebied ter grootte van circa 7 hectare.

Realisatie van de uitbreiding is verdeeld over twee fasen. De eerste fase, met een omvang van circa drie hectare, betreft het gebied ten westen van de Kruisstraat, de tweede fase beslaat het gebied ten oosten van de Kruisstraat. In dit bestemmingsplan wordt alleen de eerste fase van de uitbreiding meegenomen. De betreffende gronden hebben momenteel echter overwegend een agrarische bestemming. Om de bedrijfskavels daadwerkelijk uit te kunnen geven dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Een tweede reden betreft het feit dat de gemeente in de dagelijkse praktijk geconfronteerd met regelgeving die niet de planologische ruimte biedt, zoals die thans landelijk wordt aangegeven. Dit sluit ook aan bij de wens uit de door de gemeenteraad van Meijel vastgestelde uitwerking van de motie 'Vergunningen- en handhavingsbeleid R.O.', waarin is bepaald dat handhavingsgevallen getoetst dienen te worden aan nieuw geformuleerd beleid.

Tot slot is per 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden, waarin is bepaald dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd dienen te worden. Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt aan deze actualiseringsplicht voldaan.

Op het plangebied zijn een aantal overkoepelende beleidsstukken (van het rijk, provincie en gemeente) van toepassing, welke richting geven aan de inhoud en vorm van het nieuwe bestemmingsplan.

De doelstelling is om voor het gehele plangebied te komen tot een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader. Het nieuwe bestemmingsplan zal vervolgens voldoen aan de volgende kwaliteitseisen:

- overzichtelijk en goed bruikbaar in de praktijk;
- handhaafbaar;
- uniform wat betreft definities en regels;
- het plan voldoet aan de 'Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2008) en daarmee aan de Wro, welke op 01-07-08 in werking is getreden.

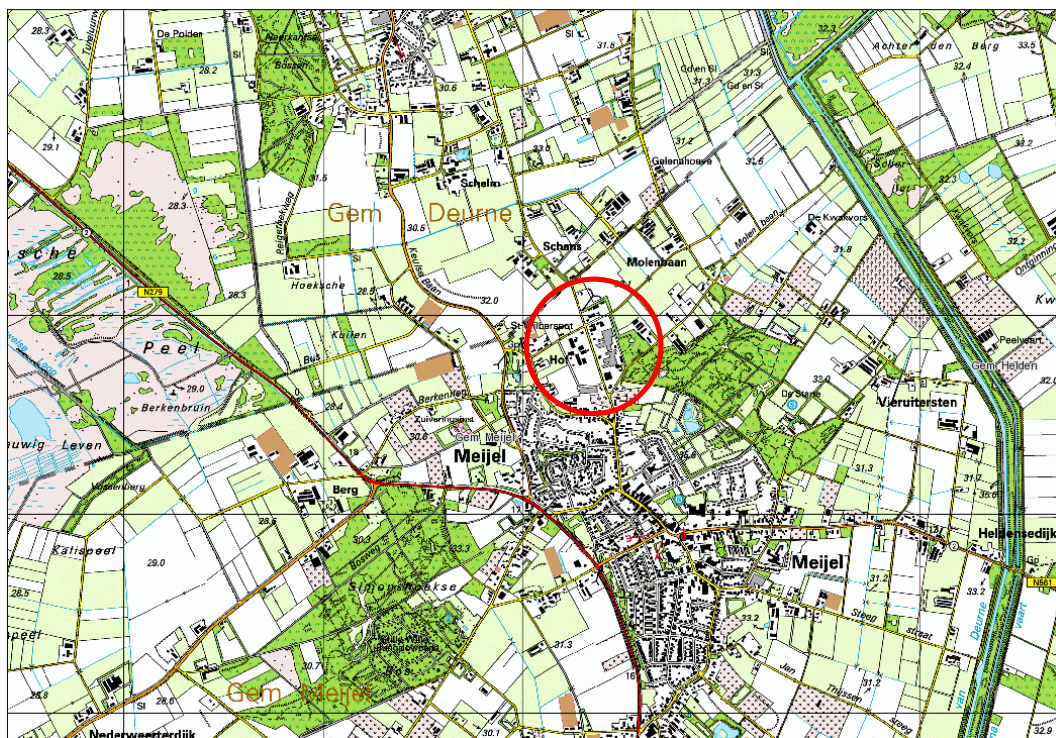
1.2 Situering en planbegrenzing

Het bedrijventerrein is gelegen aan de noordzijde van de kern Meijel, tegen de grens van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Deurne. Ten (zuid)oosten van het bedrijventerrein is een bosgebied gelegen, te weten het Startebos. Aan de noordzijde en westzijde wordt het bedrijventerrein voor een groot deel omsloten door agrarische percelen. In noord-zuid richting wordt het bedrijventerrein vanuit de kern van Meijel ontsloten door de Molenbaan, welke vanaf de kruising met de Kruisstraat afbuigt in noordoostelijke richting. Centraal door het bedrijventerrein loopt in noord-zuid richting de Kruisstraat. Ten noorden van het bedrijventerrein gaat de Kruisstraat over in de Schansstraat tot aan de kern Neerkant (gemeente Deurne).

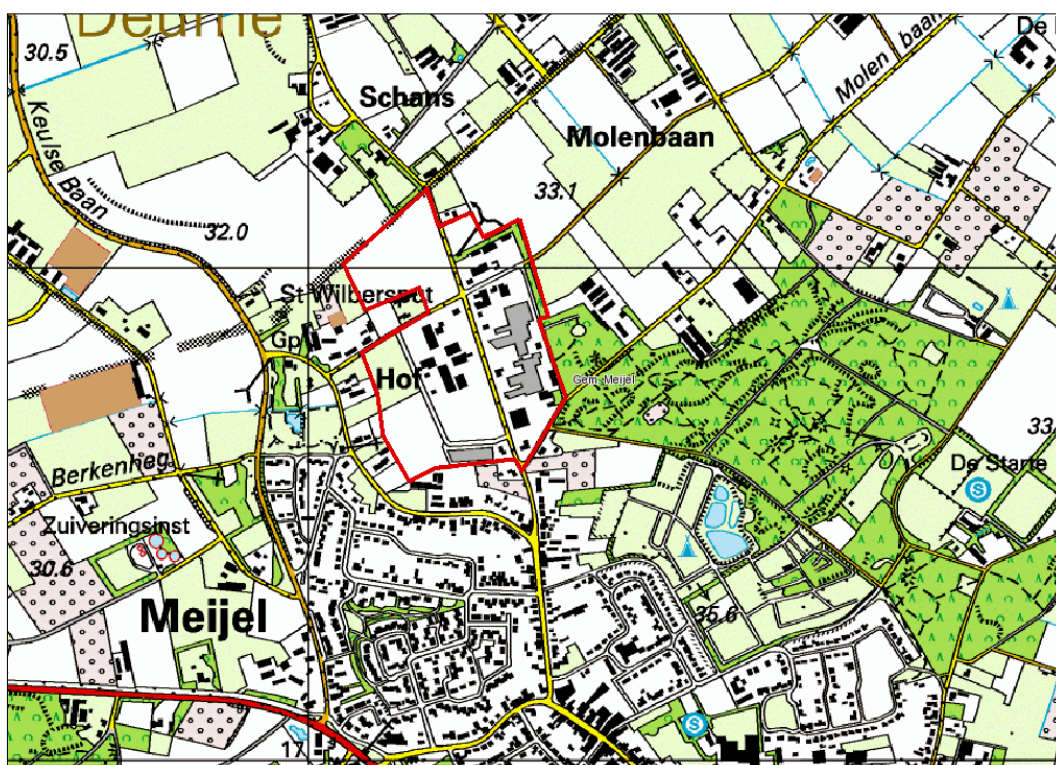
In oost-west richting wordt het bedrijventerrein voornamelijk ontsloten door de Molenstraat, Molenbaan en de Hof, welke aan de westzijde aansluit op de Kalishoek/Keulsebaan. De Kalishoek/Keulsebaan sluit in noordelijke richting aan op de rijksweg A67.

Het oostelijk deel van het bedrijventerrein wordt ontsloten door de Bosrand en het westelijk deel door de Banmolen.

Op afbeelding 1 is het plangebied in breder verband te zien. Op afbeelding 2 is de planbegrenzing weergegeven.



Afbeelding 1. Plangebied in groter verband.



Afbeelding 2. Bedrijventerrein De Wielen met omgeving en plangrens.

1.3 Geldende plannen

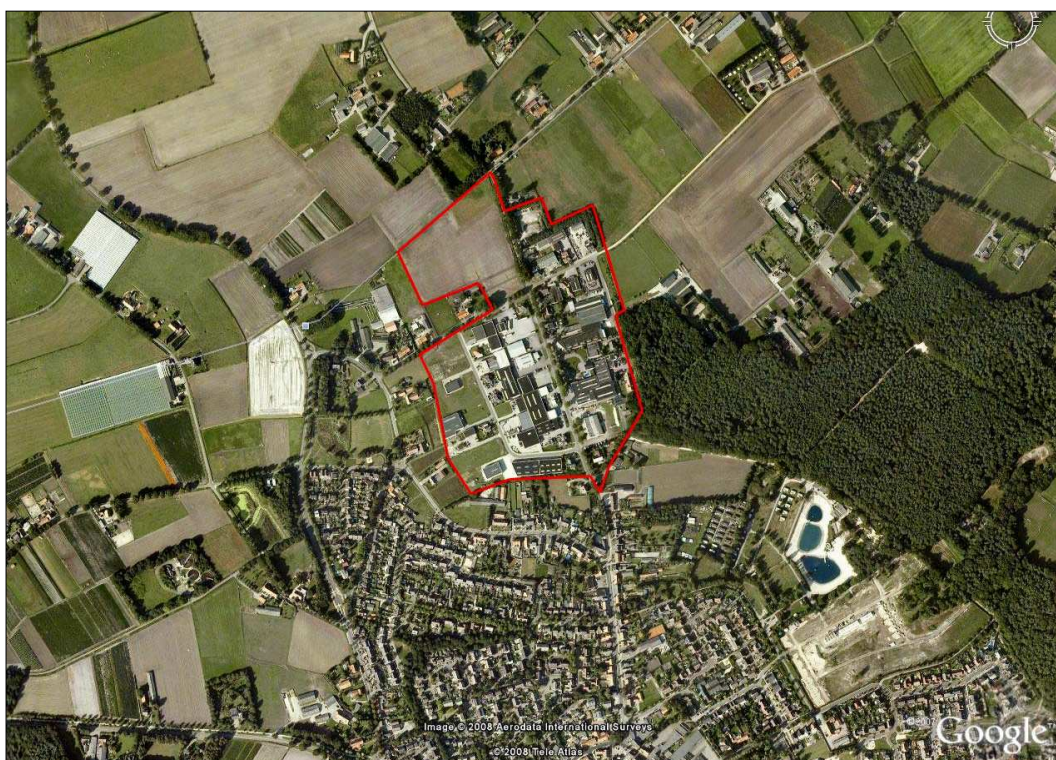
In het volgende overzicht worden de geldende plannen voor het plangebied weer-gegeven:

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Buitengebied 1992	22-09-1992	04-05-1993
Bedrijventerrein De Wielen	23-11-1992	15-06-1993
Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 1999	13-12-1999	25-07-2000
Herziening en uitbreiding bedrijventerrein De Wielen	08-11-1999	22-02-2000

Tabel 1. Overzicht geldende bestemmingsplannen voor het plangebied.

1.4 Opzet plantoelichting

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de hoofdlijnen uit het Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de ontwikkelingsrichting, waarbij de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de onderzoeksaspecten welke in een bestemmingsplan nader aan de orde dienen te komen. Hoofdstuk 6 gaat in op de plansystematiek en de bestemmingsregeling zoals deze beiden zijn toegepast in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 worden de reacties uit de inspraak en het vooroverleg behandeld. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 een kort overzicht van de bestemmingsplanprocedure.



Afbeelding 3. Luchtfoto Bedrijventerrein 'De Wielen' en omgeving, met planbegrenzing.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de hoofdlijnen van achtereenvolgens het geldende Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid voor het bedrijventerrein aan bod.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte [2006]

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

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

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

Vierde Nota Waterhuishouding [1998]

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

Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

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

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

SER-ladder

In 1999 heeft de Sociaal Economische Raad (SER) in zijn commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid de zogenaamde SER-ladder geïntroduceerd. Deze ladder kan gezien worden als een denkmodel voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. In een algemene maatregel van bestuur (AmvB) is vastgelegd dat de toepassing van de SER-ladder wordt voorgeschreven voor nieuwe bedrijventerreinen, dit om de verrommeling van het Nederlandse landschap tegen te gaan.

De SER-ladder kan als volgt kort worden samengevat¹:

1. Gebruik maken van de reeds voor een bepaalde functie beschikbaar gestelde ruimte of ruimte die middels herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.

¹ <http://www.ser.nl> website van de Sociaal Economische Raad.

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

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg [2006]

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld en in 2008 is het POL2006 op onderdelen geactualiseerd. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de Wet ruimtelijke ordening door provincies opgesteld moet worden.

Beleidsregio's

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

Peelland omvat een brede zone van landbouwgebieden op voormalige heide- en veenontginnings-gronden, afgewisseld door grote bossen en enkele grote platte-landskernen, enkele oudbouwlanden en beekdalen.

De landbouw is hier sterk ontwikkeld: glastuinbouw, champignonteelt, intensieve veehouderij (varkens en pluimvee), opengrond tuinbouw, maar ook boomkwekerijen, rozenteelt, aspergeteelt, kleinschalige akkerbouw en melkveehouderij zijn vertegenwoordigd in de regio.

De intensieve veehouderij en tuinbouw zijn belangrijke economische sectoren in deze regio. Binnen de aangewezen zonering (zie POL-aanvulling Reconstructieplan, 2004) en concentratiegebieden kunnen deze sectoren voor de noodzakelijke schaal-

vergroting voldoende ontwikkelingsruimte krijgen op locaties waar er geen of zo weinig mogelijk andere functies in de weg zitten. Het kan daarbij gaan om bestaande (vooral gelegen in P4 en P5) of nieuw te ontwikkelen locaties (alleen in P5). Op die locaties kunnen ondernemers de ruimte krijgen om zonder (te veel) planologische beperkingen snel in te spelen op marktkansen.

Naast intensieve sectoren als glastuinbouw en intensieve veehouderij is er ook ruimte voor de grondgebonden landbouw en natuur (belang van goede ruimtelijke afweging tussen intensieve landbouw en 'belevingslandbouw'). Binnen de beleidsregio Peelland vormt ook de sector toerisme in de vorm van een scala aan verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen een economische factor van belang. Hier zijn goede kansen voor een verdere doorontwikkeling en versterking van het toeristisch product. In vrijkomende agrarische bebouwing kan kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid tot ontwikkeling komen.

In het POL2006 wordt niet specifiek ingegaan op vestiging van (uitbreidingen van) bedrijventerreinen binnen de beleidsregio Peelland.

Perspectieven

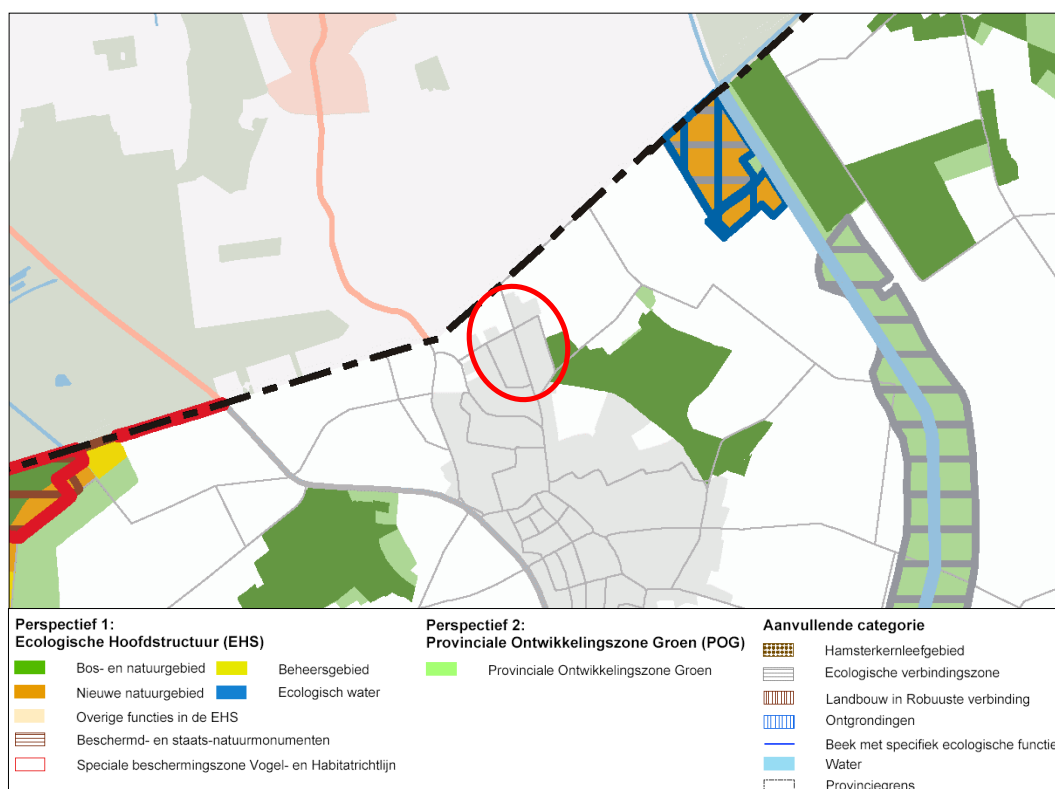
In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Het reeds bestaande deel van het bedrijventerrein De Wielen is gelegen binnen perspectief 6 'Plattelandskern'. De vitaliteit van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

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

gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten. Ook andere nieuwe economische dragers dragen bij aan behoud en versterking van de natuur- en landschapskwaliteit en het sociale klimaat.

Groene waarden

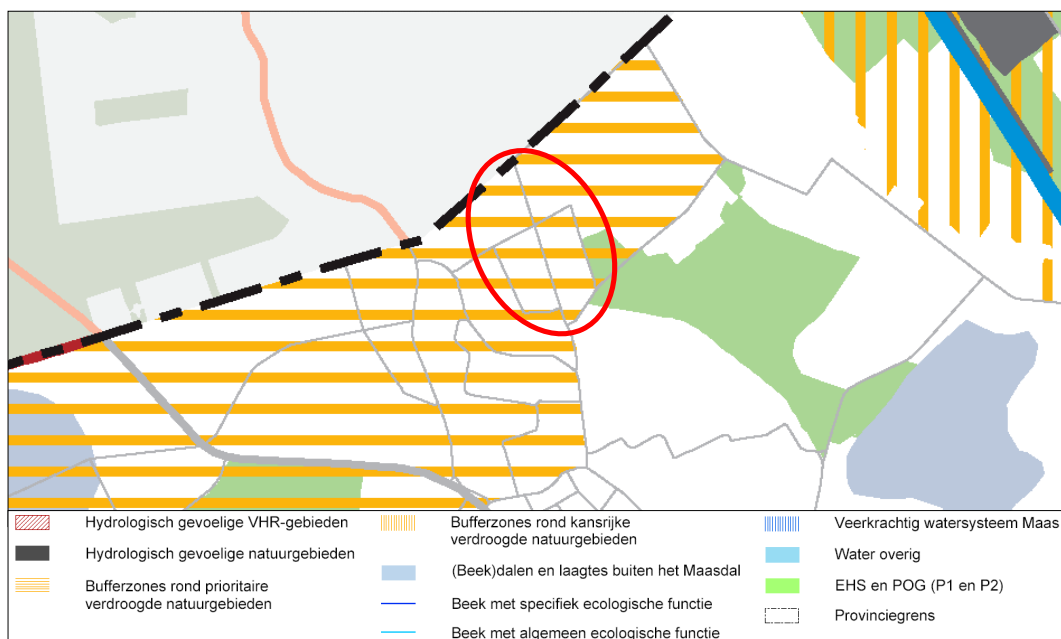
Volgens de POL-kaart 'Groene waarden' zijn binnen het plangebied op provinciaal niveau geen uitgesproken waardevolle groene elementen aanwezig. Ten oosten is het Startebos gelegen dat is aangeduid als 'Bos- en natuurgebied' en onderdeel uitmaakt van de 'Ecologische hoofdstructuur' (EHS).



Afbeelding 5. Uitsnede POL2006-kaart (actualisatie 2008) 'Groene Waarden'.

Blauwe waarden

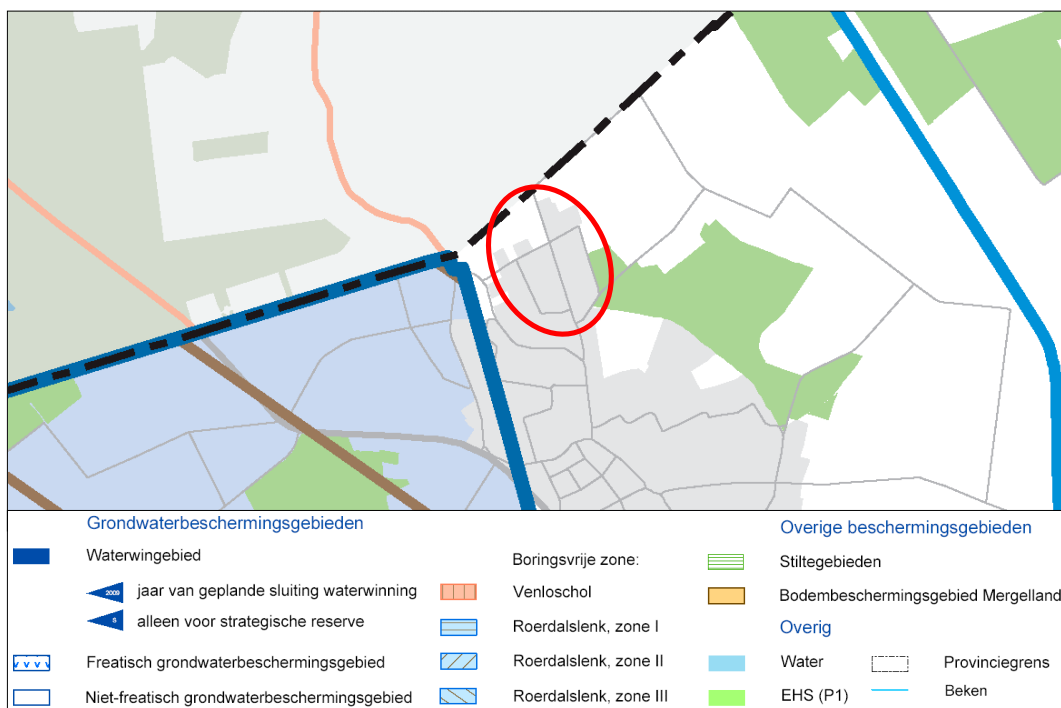
Blijkens de kaart 'Blauwe waarden' uit het POL2006, is het plangebied gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Bufferzones rond prioritaire verdroogde natuurgebieden'. In en rondom de prioritaire verdroogde natuurgebieden ligt de nadruk op de uitvoering van hydrologische maatregelen en geldt regelgeving ten aanzien van grondwateronttrekkingen.



Afbeelding 6. Uitsnede POL2006-kaart (actualisatie 2008) 'Blauwe Waarden'.

Kristallen waarden

Op de kaart 'Kristallen waarden' zijn voor het plangebied geen specifieke waarden aangeduid. Het gebied ten westen van het plangebied is gelegen binnen de 'Roerdalslenk'. Voor het plangebied heeft dit echter geen gevolgen.



Afbeelding 7. Uitsnede POL2006-kaart (actualisatie 2008) 'Kristallen Waarden'.

Contourenbeleid

Op 24 juni 2005 is door Provinciale Staten van Limburg, door middel van het vaststellen van de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg', het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens Stedelijke Dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd.

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

Op basis van de bebouwde komgrenzen en bestemmingen uit de geldende bestemmingsplannen zijn werkcontouren vastgelegd in een atlas die is samengesteld door de provincie, in overleg met de gemeenten. Hieraan zijn echter geen rechten te ontleen. Blijkens deze atlas is het bestaande deel van het bedrijventerrein De Wielen gelegen binnen de contour. Het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein is echter gelegen buiten de contour. Ook uit de toetsingscriteria behorende bij het contourenbeleid is af te leiden dat het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein gelegen is buiten de contour.

Gezien de ligging buiten de contour gelden er vanuit het contourenbeleid aanvullende voorwaarden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. De tegenprestatie dient middels het VORM-beleid (verhandelbare ontwikkelingsrechten methode) van de provincie Limburg vormgegeven te worden.

Door de provincie Limburg is echter aangegeven dat de gemeente Meijel vooruit mag lopen op de ontwerp-POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en het Limburgs Kwaliteitsmenu, dat hier deel van uitmaakt. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is feitelijk de opvolger van o.a. het BOM+ beleid en het VORM-beleid (meer hierover in de paragrafen 2.3.2 en 2.3.3).



Afbeelding 8. Werkcontour rondom de kern Meijel.

Bedrijvigheid

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

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

Tabel 2. Segmentering bedrijventerreinen

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

Voor de vestiging van bedrijven in het landelijk gebied wordt in het POL2006 gesteld dat bedrijven die niet inpasbaar zijn binnen de bestaande bebouwing, voor hun bedrijfshuisvesting aangewezen zijn op bedrijventerreinen. In het landelijk gebied wordt een onderscheid gemaakt tussen lokale en regionale terreinen. Lokale bedrijventerreinen in het landelijk gebied bieden vestigingsmogelijkheden aan bedrijven uit de eigen gemeente. Regionale terreinen in de gemeenten Gennep en Helden hebben daarnaast een opvangfunctie voor omliggende gemeenten in het landelijk gebied, waar geen bedrijventerreinruimte meer voorhanden is. Volgens het 'Ruimtelijk Economisch Bedrijventerreinen Informatie Systeem' (REBIS) wordt het bedrijventerrein 'De Wielen' aangeduid als 'lokaal terrein'.

Revitalisering van bedrijventerreinen (Handreiking ruimtelijke ontwikkeling)

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

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

Vestiging kantoren op bedrijventerreinen (Handreiking ruimtelijke ontwikkeling)

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

Vestiging detailhandel op bedrijventerreinen (Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling)

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

Volgens de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' geldt voor het landelijk gebied dat winkels die niet ruimtelijk inpasbaar zijn binnen de bestaande bebouwde kom,

in bepaalde gevallen terecht kunnen op een lokaal bedrijventerrein in de betreffende kern. Het gaat om detailhandelsvestigingen behorend tot een van de volgende branches:

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

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

Vestiging bedrijfswoningen op bedrijventerreinen

In de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' wordt aangegeven dat de vestiging van bedrijfswoningen moet worden uitgesloten, tenzij een dergelijke bedrijfswoning functioneel noodzakelijk is voor het betreffende bedrijf en bovendien vaststaat dat de overige bedrijven op het terrein hierdoor ook op lange termijn niet in hun functioneren worden belemmerd.

2.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 9 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp-POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiele herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu (meer hierover in paragraaf 2.3.3.)

Voor wat betreft werklocaties, wordt met de POL-aanvulling een beperkte aanscherping van het vigerende beleid geregeld, waarbij meer nadruk gelegd wordt op de herstructurering van werklocaties. De zorg voor tijdige ontwikkeling van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit blijft van provinciaal belang. De provincie zal daarbij een regierol op zich nemen en een inpassingsplan vaststellen, indien de gemeenten niet bereid zijn of niet in staat zijn om deze opgave zelf planologisch te verankeren

Bij de uitbreiding van bedrijventerrein De Wielen is echter sprake van een lopend traject, waarbij de gemeente zelf de verantwoordelijkheid neemt voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

2.3.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg Kwaliteitsmenu, waarvoor de beleidsmatige basis wordt gegeven in de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering', is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 9 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp-beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

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

Het Kwaliteitsmenu komt pas aan de orde, nádat is geoordeeld dat een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse mogelijk is. Vervolgens dient aan de hand van het Kwaliteitsmenu bepaald te worden welke kwaliteitsbijdrage nodig is en/of wat de aard is van de kwaliteitsverbeterende maatregelen die dienen te worden gerealiseerd

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

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

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

De van toepassing zijnde modules dienen door de gemeentes voor hun eigen grondgebied te worden uitgewerkt. Hierover zullen afspraken worden vastgelegd tussen gemeentes en de provincie Limburg. In plaats van rekenmodellen (zoals bij bijvoorbeeld het VORM-beleid) wordt uitgegaan van door de provincie vastgestelde (minimale) drempelbedragen, welke bij de verschillende ontwikkelingen zo gekozen zijn dat in het algemeen projectmatige ontwikkelingen er niet door worden gefrustreerd en dat bij solitaire ontwikkelingen de grondprijs in het buitengebied niet aantrekkelijker wordt dan die in de kernen en op de bedrijventerreinen.

Door de provincie Limburg is aangegeven dat de gemeente Meijel met de uitbreiding van het bedrijventerrein De Wielen vooruit mag lopen op het Limburg Kwaliteitsmenu, ter vervanging van de oorspronkelijk te leveren tegenprestatie middels het VORM-beleid. Meer hierover in paragraaf 4.3.

2.3.4 Programma Werklocaties

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

De planningsopgave hiertoe wordt vastgelegd in het Programma Werklocaties. Hierbij is het de bedoeling dat de provincie de regie voert en de kaders voor de ontwikkeling en inrichting van werklocaties vastlegt, zodat het bovenregionaal belang goed in het oog wordt gehouden. Het programma wordt periodiek bijgesteld, alleen voor regio's en segmenten waar dat nodig is, zodat kan worden ingespeeld op de regionale variatie. Basis voor de programmering is het inzicht in de ontwikkeling van de voorraad. Essentieel is een inschatting van de kwaliteit die in de toekomst in de betreffende regio/segment geboden is, in het perspectief van de economische ontwikkelingen.

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

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

Bij duurzame inrichting en beheer van de bestaande voorraad aan werklocaties en optimaal gebruik van restruimte, stelt de provincie kwaliteit centraal. Bij het behoud

van kwaliteit van bedrijventerreinen spitst de provincie zich toe op parkmanagement, met name op kennisuitwisseling en het financieel mogelijk maken van de aanloopfase van parkmanagement.

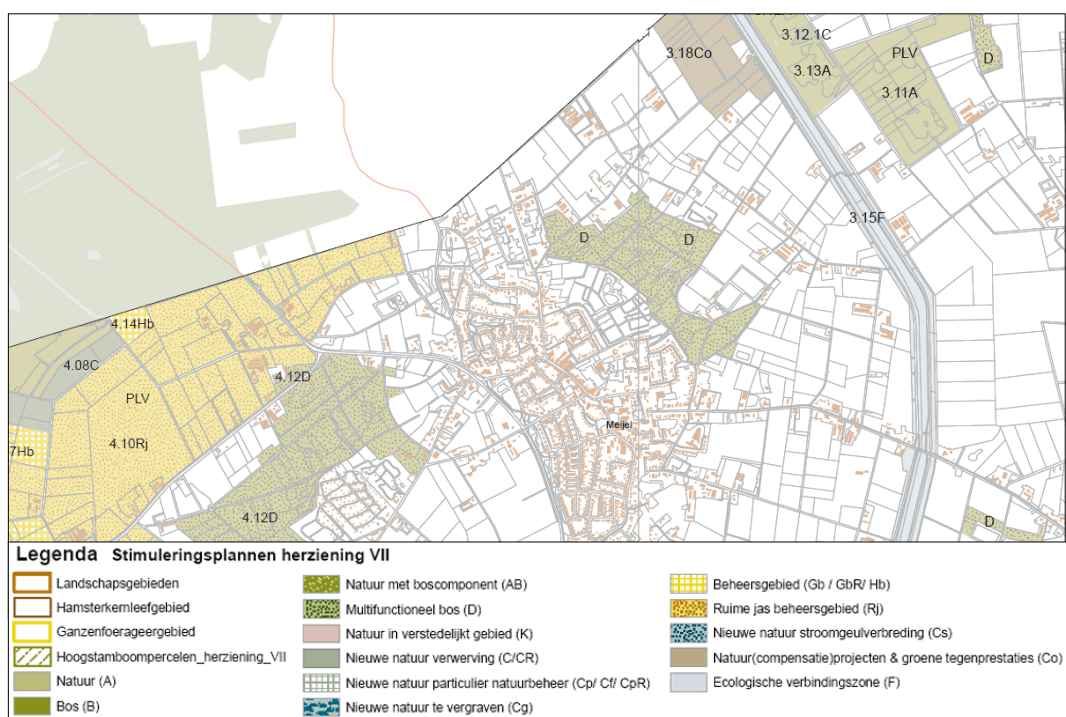
2.3.5 Stimuleringsplan Natuur, bos en landschap [Herziening VII 2008]

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

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

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

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



Afbeelding 9. Uitsnede kaart 'Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap'.

In het 'Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap, tevens Natuurgebieds-, Landschaps- en Beheersgebiedsplan (Herziening VII, vastgesteld op 9 september 2008), wordt het bosgebied ten oosten van het bedrijventerrein De Wielen getypeerd als 'Multifunctioneel bos (D)'. Het betreft hier het Startebos.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Vigerende bestemmingplannen

Het bestaande deel van het bedrijventerrein is gelegen binnen de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein De Wielen' en 'Uitbreiding bedrijventerrein De Wielen'. Het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1992' en binnen de 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 1999'.

Een groot deel van het bestaande bedrijventerrein is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Wielen'. Binnen dit bestemmingsplan zijn een viertal bestemmingen opgenomen voor het plangebied, te weten 'Woondoeleinden W', 'Bedrijven B', 'Wegverkeer Vw' en 'Groenvoorzieningen G'.

Het westelijke deel van het bestaande bedrijventerrein is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Herziening en uitbreiding bedrijventerrein De Wielen'. Binnen dit bestemmingsplan zijn een tweetal bestemmingen voor het plangebied opgenomen, te weten 'Bedrijven' (B) en 'Groenvoorzieningen' (G).

Voor de gronden gelegen binnen de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein De Wielen' en 'Herziening en uitbreiding bedrijventerrein De Wielen', geldt dat het nieuwe integrale bestemmingsplan voornamelijk een beheersmatig karakter zal hebben.

Het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein, dat in onderhavig bestemmingsplan wordt meegenomen, is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 1992' en binnen 1992' en binnen de 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 1999'. Binnen deze bestemmingsplannen zijn de gronden waarop de uitbreiding van het bedrijventerrein dient plaats te vinden, bestemd als 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln'.

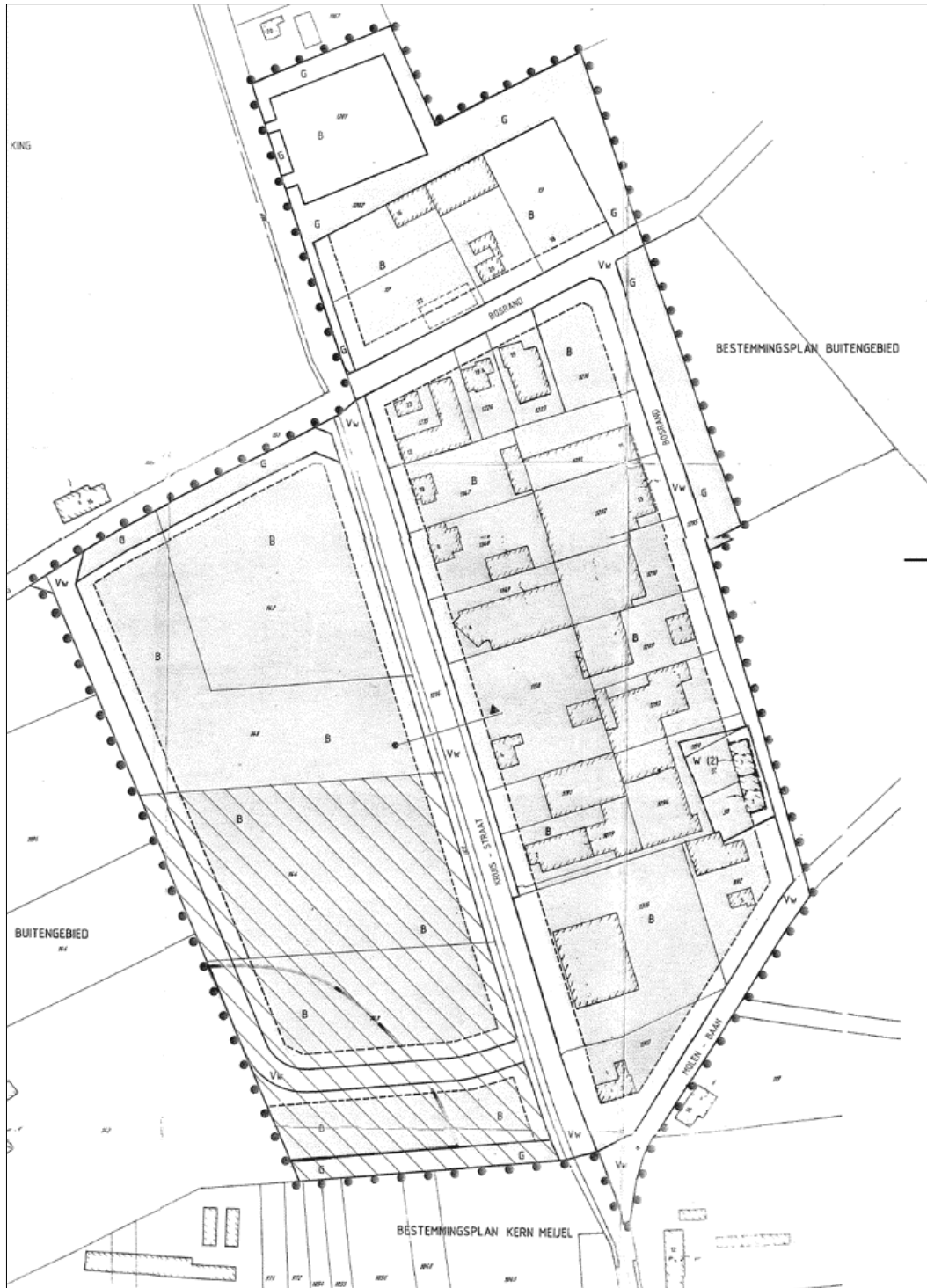
Deze gronden zijn bestemd:

- voor een duurzaam agrarisch gebruik;
- voor het behoud, herstel danwel de ontwikkeling van de aanwezige danwel daaraan eigen natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- tevens voor het behoud van de landschappelijk openheid, weidevogelgebied, bufferzone natuurgebied en oud bouwlandgebied voor zover de gronden op de

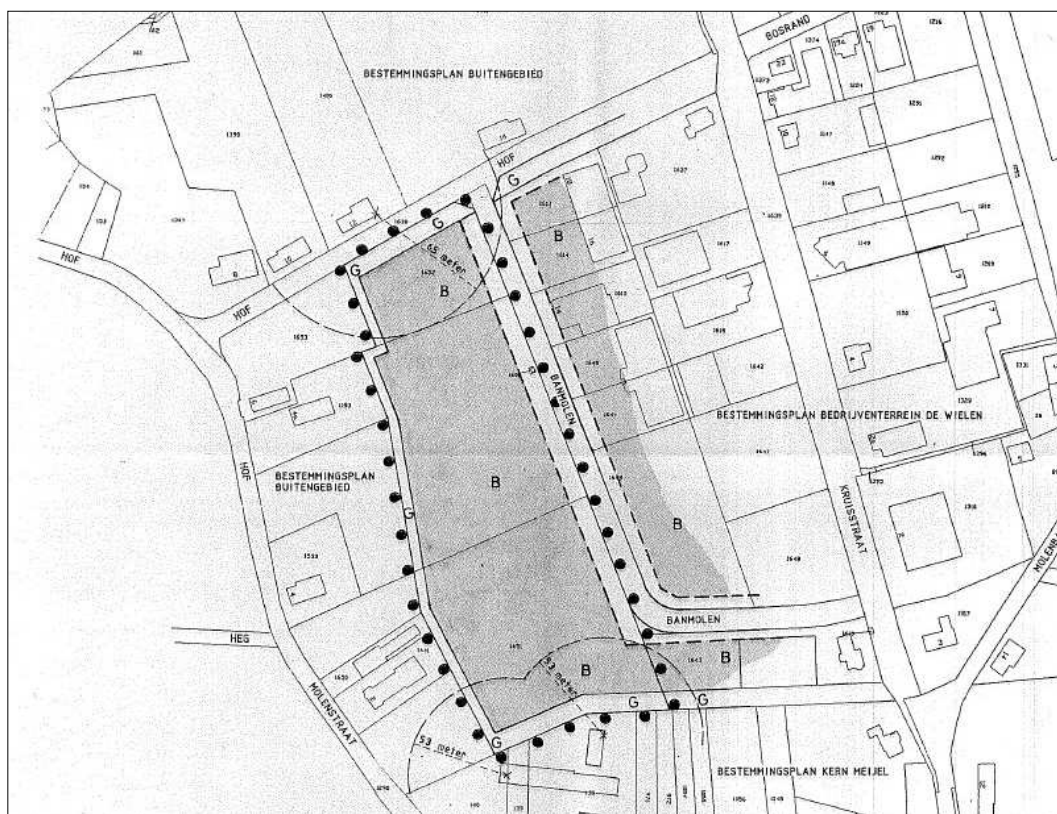
kaart Ruimtelijke en Functionele karakteristiek, middels een differentiatievlak als zodanig zijn aangegeven;

- tevens voor de bescherming van het milieu van het aangrenzend gelegen woongebied, voor zover de gronden op de kaart Ruimtelijke en Functionele karakteristiek middels een differentiatievlak als zodanig zijn aangegeven;
- voor de extensieve dagrecreatie;
- voor de waterafvoer en de waterhuishouding, voor zover de gronden nader zijn aangeduid als watergang;
- ter bescherming van de waarde van de aangrenzende natuur- en/of bosgebieden.

Binnen de vigerende bestemming 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln', is het niet mogelijk om bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Om de gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein en de bijbehorende gebruiksmogelijkheden mogelijk te maken, zal middels onderhavig bestemmingsplan de bestemming voor de gronden binnen het uitbreidingsdeel gewijzigd worden, om zodoende de gewenste gebruiksmogelijkheden juridisch-planologisch vast te leggen.



Afbeelding 10. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Wielen'.



Afbeelding 11. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Herziening en uitbreiding bedrijventerrein De Wielen'.



Afbeelding 12. Uitsnede plankaart 'Buitengebied 1992'.

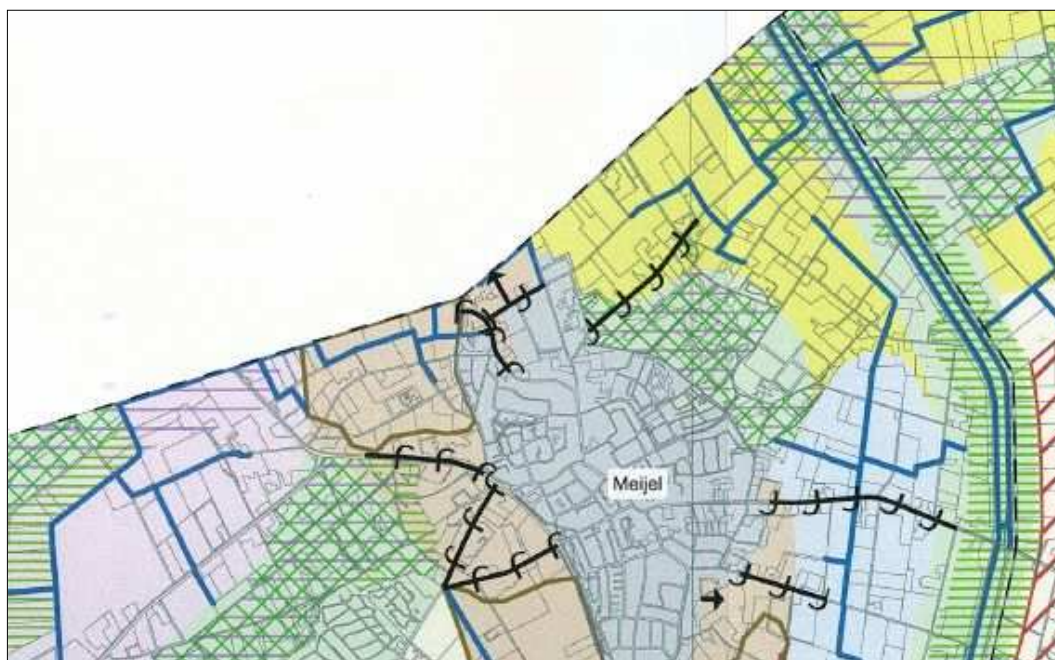
2.4.2 Structuurplan Buitengebied Regio Peel en Maas [2008]

De gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel hebben besloten om gezamenlijk voor het gehele buitengebied van de vier gemeenten een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Om het ruimtelijke beleid van de gemeenten op elkaar af te stemmen heeft men besloten allereerst een gezamenlijk structuurplan op te stellen.

Het 'Structuurplan Buitengebied Regio Peel en Maas' is op 17 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraden van de gemeenten Helden, Kessel, Meijel en Maasbree.

Binnen het structuurplan is het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein gelegen binnen een gebied wat wordt getypeerd als 'oude, verdichte bouwlanden'. Tevens zijn de westzijde en zuidzijde van het uitbreidingsdeel aangeduid als 'ontwikkeling bebouwingslinten'.

Het uitbreidingsdeel is daarnaast aangeduid als 'zoekrichting stedelijke ontwikkeling', zoals op de onderstaande afbeelding is aangeduid met een zwarte pijl in noordelijke richting.



Afbeelding 13. Uitsnede van de kaart behorende bij het Structuurplan Regio Peel en Maas.

2.4.3 Structuurvisie Meijel [2006]

In de Structuurvisie Meijel, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 10 april 2006, wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de gemeente Meijel voor de periode tot circa 2020.

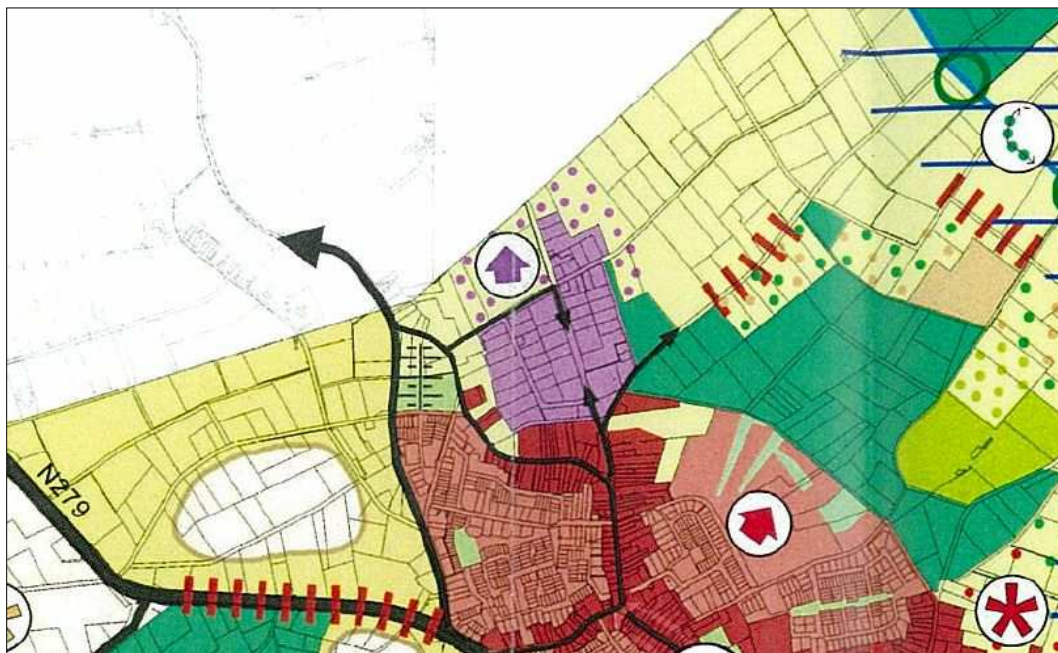
Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

In het 'duurzaam ruimtelijk structuurbeeld op hoofdlijnen' wordt het bestaande bedrijventerrein aangeduid als bedrijventerrein en het uitbreidingsdeel als (half besloten) agrarisch landschap. In de structuurvisie wordt aangegeven dat binnen deze half besloten agrarische landschappen volop kansen bestaan voor verdere agrarische en stedelijke ontwikkelingen, met name rondom de bebouwde kom. Om de landschappelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen is het van belang om eventuele nieuwe bebouwing zoveel mogelijk aansluitend aan bestaande linten en clusters en/of aan de randen van grote 'vlakten' te situeren.

Ruimtelijk model

In de structuurvisie wordt aangegeven dat op het bedrijventerrein bedrijven zijn gevestigd die qua aard en schaal niet (meer) passen in de woonomgeving. Het netto ruimtebeslag van het bedrijventerrein bedraagt 10,3 hectare en er zijn volgens de structuurvisie bedrijven gevestigd met een maximale milieucategorie 4. Voor wat betreft bedrijven binnen milieucategorie 4, geldt dat het hier bedrijven betreft die onder het overgangsrecht vallen. Milieucategorie 3 is steeds de maximale milieucategorie geweest binnen bedrijventerrein De Wielen.

In de toekomst zal het bedrijventerrein een opvanglocatie blijven voor bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3. Bedrijven uit een hogere milieucategorie kunnen bijvoorbeeld terecht in Helden of in het stedelijk gebied.



Afbeelding 14. Uitsnede 'Ruimtelijk model' Structuurvisie Meijel.

Om voorbereid te zijn op toekomstige uitbreidingsverzoeken, is het gebied ten noorden van het bestaande bedrijventerrein aangeduid als 'uitbreiding bedrijventerrein'.

2.4.4 Toekomstvisie Meijel 2020 'Prachtdorp in de Peel'

De Toekomstvisie Meijel 2020 is ambtelijk opgesteld en bestuurlijk in 2008 door het college vastgesteld ter bespreking met raad en bevolking. In de toekomstvisie wordt ingegaan op de identiteit en de belangrijkste pijlers van Meijel van nu en in de toekomst.

Voor wat betreft werken in Meijel wordt aangegeven dat Meijel niet op zichzelf aangewezen is, maar dat ook de omliggende gemeenten en regio's voor veel arbeidsplaatsen zorgen. Ook de plaatselijke ondernemers leveren een aanzienlijk aantal werkplekken voor de Meijelse beroepsbevolking. Om deze laatste mogelijkheid te vergroten zijn er nieuwe gronden verworven voor de realisatie van deze werkgelegenheid ten noorden van het bedrijventerrein De Wielen. Het huidige bedrijventerrein is immers vol. Er wordt aangegeven dat een goede aansluiting hierbij van belang is.

In de toekomstvisie wordt ervan uitgegaan dat de werkgelegenheid zich de komende jaren op diverse terreinen zal blijven ontwikkelen door diverse majeure projecten, waaronder de komst van de Floriade in 2012. De agrosector zal qua aantallen en werkgelegenheid in omvang afnemen, de dienstverlenende sector zal in omvang toenemen. Daarnaast is Meijel goed gelegen, dichtbij de snelweg (A67) en liggend binnen korte afstand tot de Brainport Eindhoven en Greenport Venlo.

De economische ontwikkelingen maken het noodzakelijk om naar een meer integrale en regionale benadering te gaan, waarbij behoud van locale werkgelegenheid een belangrijke afwegingsfactor blijft. Hiertoe zal een discussie over de manier waarop bedrijventerreinen worden ontwikkeld gevoerd moeten worden. Meijel zou zich voornamelijk beschikbaar moeten houden voor de (door)startende ondernemers en daarnaast de doorgroei van succesvolle locale ondernemingen niet belemmeren. Het gaat dan, uitgezonderd een enkele grote onderneming, om kleinere ondernemingen die geen groot ruimtebeslag kennen.

De rol van de gemeente dient volgens de toekomstvisie bij het sociaal-economisch beleid vooral voorwaardenscheppend te zijn, maar ook actief faciliterend richting ondernemers. Het particuliere initiatief is en blijft van groot belang voor Meijel en wordt als zodanig ook ondersteund.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven, waarbij in paragraaf 3.2 allereerst een korte historische schets wordt gegeven van het plangebied, waarna in paragraaf 3.3 vervolgens nader ingegaan zal worden op de functionele aspecten van het bedrijventerrein.

3.2 Historische schets

Van oorsprong is het plangebied landelijk van aard, voornamelijk in agrarisch gebruik als weiland en akkerland. Voor het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein geldt dat dit nog altijd in agrarisch gebruik is.



Afbeelding 15. Uitsnede historische kaart eind 19^e eeuw.

Eind jaren zeventig van de twintigste eeuw werd in het 'Algemeen Bestemmingsplan '79' aan een tweetal kleinere en één groter gebied de bestemming 'bedrijfsterein' toegekend. In de daarop volgende jaren is het bedrijventerrein in stappen uitgebreid en gegroeid naar zijn huidige omvang van ongeveer 12 hectare, waarvan inmiddels alle beschikbare bedrijfskavels zijn uitgegeven. De uitbreidingen zijn mid-

dels de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein De Wielen' uit 1992 en 'Uitbreiding bedrijventerrein De Wielen' uit 1999 juridisch-planologisch vastgelegd.

3.3 Functionele aspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van het plangebied: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie, groen en verkeer.

Wonen

In het plangebied zijn diverse bedrijfswoningen gelegen, zowel aan de Bosrand, de Kruisstraat, de Molenbaan als aan de Banmolen. Tevens zijn binnen het plangebied enkele burgerwoningen gelegen.

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Wielen' uit 1992, werden bedrijfswoningen rechtstreeks toegelaten. Volgens de vigerende bestemmingsplanregeling zijn bedrijfswoningen echter alleen toegestaan middels een vrijstelling, waarbij dient te worden aangetoond dat er sprake is van een bedrijfseconomische noodzaak en dat het woonmilieu ter plaatse aanvaardbaar is.



Afbeelding 16 en 17. (Bedrijfs-)woningen op bedrijventerrein De Wielen.

Bedrijvigheid

Bedrijvigheid is in het plangebied de belangrijkste activiteit. Het betreft hoofdzakelijk kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid.

Bedrijventerrein De Wielen kent een diversiteit aan bedrijven qua milieucategorie. Er komen bedrijven voor met milieucategorie 1, 2, en 3 (met vrijstelling). In het noordwesten van het plangebied komt agrarisch gebruik voor, namelijk akkerbouw. Binnen het plangebied is echter geen agrarisch bedrijf gevestigd.



Afbeelding 18 t/m 23. Diverse bedrijven gelegen op bedrijventerrein De Wielen.



Afbeelding 24. Agrarisch gebruik ter plaatse van het uitbreidingsdeel van bedrijventerrein De Wielen.

In de onderstaande tabel is de voorkomende bedrijvigheid opgenomen, onderscheiden naar soort bedrijf en het aantal werkzame personen.

Adres	Huisnr.	Bedrijfsnaam	Soort bedrijf	Milieuzonering
Kruisstraat	2	Adriaans M. en enkele andere gebruikers	Auto-opslag en andere opslag	2
Kruisstraat	2a	Bohaco	Vervaardiging van aluminiumkozijnen	3.2
Kruisstraat	4	Van Eijk + bedrijfswoning	Bestravingsbedrijf	2
Kruisstraat	6	BKK	Bodemadvies (kantoor)	1
Kruisstraat	8	Maya Balance + bedrijfswoning	Beauty Skin Center (schoonheidssalon)	1
Kruisstraat	10	Verstappen + bedrijfswoning	Groothandel	3.1
Kruisstraat	12	Sonnemans	Trappenfabriek (vervaardiging van trappen)	3.2
Kruisstraat	16	Penders + bedrijfswoning	Onderhoud reparaties van scooters en fietsen	1
Kruisstraat	18	Gemeente Meijel	Opslagterrein	2
Kruisstraat	1	Bedrijfswoning		n.v.t.
Kruisstraat	3	Bedrijfswoning		n.v.t.
Kruisstraat	5	Stammen bouwbedrijf	Bouwbedrijf (opslag en kantoor)	2
Kruisstraat	7	Bohaco	Vervaardiging aluminium kozijnen	3.2
Kruisstraat	11	Fruitsafe	Maken constructies om fruit te beschermen (hagelschermen)	2
Kruisstraat	13	Vorstermans	Installatietechniek	2
Kruisstraat	15	Goos	Groente en fruithandel (inkoop op veiling en in dit bedrijf in kleinere verpakkingen)	3.1
Bosrand	1	Woning		n.v.t.
Bosrand	3	Woning		n.v.t.
Bosrand	7	Bohaco	Vervaardiging van aluminium kozijnen	3.2
Bosrand	9	van Stiphout + bedrijfswoning	Modelmakerij voor bijvoorbeeld mobiele telefoons	2
Bosrand	11	B-Dog design	Houtbouw (vervaardiging tuinhuisjes)	3.2
Bosrand	13	Joyfreshfood	Groente en fruithandel	3.1
Bosrand	15	Slakas	Verandabouw (overkappingen en serres)	3.2
Bosrand	17	Strijbos Dakbedekkingen	Dakdekker	2
Bosrand	19	Van Rijt + tijdelijke woning	Stucadoorsbedrijf	2
Bosrand	19a	Bedrijfswoning		n.v.t.
Bosrand	21	Sonnemans	Trappenfabriek (vervaardiging van trappen)	3.2
Bosrand	23	Bedrijfswoning		n.v.t.
Bosrand	18	vd Beuken + bedrijfswoning	Stratenmakers	2
Bosrand	20	Strijbos Dakbedekkingen + bedrijfswoning	dakdekker	2
Bosrand	22	Beijers Bouw	Aannemer	2
Bosrand	24	Bedrijfswoning		n.v.t.
Banmolen	1	Verstappen VOF	Autohandel (bedrijfsautos)	2
Banmolen	3	Westeria cv	Onbekend	2
Banmolen	5	Vissers	DHZ garage	2
Banmolen	7	Rimax advice	Inbraakwering en alarm	1
Banmolen	9	K.P.A.T. van Waaijberg	Onbekend	2
Banmolen	11	Marie - sweet gifts VOF	Kado artikelen	1
Banmolen	13	Stichting Daelzicht	sociale werkvoorziening	2
Banmolen	15	My Way	Sportcentrum	2
Banmolen	17	Mennen Keukens	Keukenfabriek	3.2
Banmolen	19	Van de Asdonk + Woonhuis	hoveniersbedrijf	2
Banmolen	21	Van Tilborg	opslag voor meerdere bedrijven	2
Banmolen	23	Broens	Landbouwmachine groothandel en reparatie	3.2
Banmolen	25	Hover koffieservice	Koffieservice (onderhoud van koffie apparaten)	2
Banmolen	27	vd Eijnden	Opslag	2
Banmolen	29	Zeegers Installatietechniek	Installatietechniek	2
Banmolen	2	VOIS van ommeren (reclame signalering) + Touch for Health	Verlichtingsystemen etc. / Centrum voor lichaamsreiniging	1
Banmolen	6	Lomans & Van Eijk	Handel in bestrating	2
Banmolen	8	van Rooij landbouw mechanisatie / van Bree stucadoorsbedrijf	Landbouwmachine groothandel en reparatie/ opslag	3.2
Banmolen	10 + 12	Mennen Keukens + 2x bedrijfswoning	Keukenfabriek	3.2
Banmolen	14	Proosten Electronics BV + bedrijfswoning	Bedrijfselectronica	3.1
Banmolen	16	JMS Stage Service + bedrijfswoning	Geluidsinstallatieverhuur	2
Banmolen	18	Van Pol package	Relatiegeschenken	1
Hof	3	Martens BV	Transportbedrijf	3.1

Tabel 3. Bedrijvenlijst bedrijventerrein De Wielen (per januari 2008).

Groen, water en natuur

Het uiterste noordwesten van het plangebied (het uitbreidingsdeel) is in het thans vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1992' bestemd als 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln'. Het betreft hier voornamelijk akkerland.

Het plangebied wordt aan diverse zijden omsloten door groenvoorzieningen. Het westelijke deel van het bestaande bedrijventerrein wordt aan zowel de noord- als zuidzijde begrensd door een groenstrook. Het deel van het bestaande bedrijventerrein ten noorden van de Bosrand en ten oosten van de Kruisstraat wordt aan zowel de noord-, oost-, als de westzijde begrensd door groenvoorzieningen. Het oostelijke deel van het reeds bestaande deel van het bedrijventerrein, wordt tot slot aan de oostzijde van de Bosrand deels afgeschermd middels een groenstrook en deels door het Startebos.

Langs de oost- en noordrand van het uitbreidingsdeel is een waterloop gelegen, welke zal worden ingepast in het bedrijventerrein.



Afbeelding 25. De Bosrand gezien in zuidelijke richting, met aan de linkerkzijde de bestaande groenstrook en in de achtergrond het Startebos.



Afbeelding 26. Zicht op de Kruisstraat in zuidelijke richting, met aan de linkerkzijde een bomenrij en aan de rechterzijde een grasstrook.



Afbeelding 27. Waterloop aan de noordzijde van het plangebied, gezien vanaf de Kruisstraat.



Afbeelding 28. Waterloop langs de Kruisstraat, gezien in noordelijke richting.

Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

Het bedrijventerrein De Wielen heeft een goede ontsluiting. De belangrijkste ontsluitingswegen zijn de Hof, de Bosrand en de Kruisstraat. Op het bedrijventerrein De Wielen geldt een maximumsnelheid van 50 km/h.

Binnen het bedrijventerrein is sprake van menging van verkeer en er zijn geen aparte fietsvoorzieningen. Tevens zijn er geen snelheidsremmende voorzieningen zoals drempels aanwezig. Wel zijn er veel erfaansluitingen voor de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven.

De verkeersintensiteiten zijn relatief laag en mede gezien deze lage intensiteiten zijn er geen problemen op het gebied van verkeersveiligheid of afwikkeling van verkeer.

Met het openbaar vervoer is het bedrijventerrein bereikbaar via buslijnen 61 (Venlo – Weert) en 75 (Deurne – Roermond) van Veolia. Op het bedrijventerrein zelf zijn geen bushaltes gelegen. De dichtstbijzijnde haltes bevinden zich aan de Kalishoek en de Jan Truijenstraat. Per openbaar vervoer is het bedrijventerrein derhalve redelijk goed bereikbaar.

Via de Kalishoek, welke in noordelijke richting overgaat in de Keulsebaan, is het bedrijventerrein op enige afstand aan de noordzijde ontsloten met de A67. Voor het overige is het bedrijventerrein middels de provinciale wegen N279, N561 en N275 ontsloten met de diverse in de omgeving gelegen kernen.

Parkeren ten behoeve van de bedrijven vindt voor een deel op het eigen terrein plaats en voor een deel (op parkeerplaatsen) langs de openbare weg.



Afbeelding 29. Parkeren op eigen terrein.



Afbeelding 30. Parkeren langs de openbare weg.

Cultuurhistorie en Monumenten

Het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor het overige zijn er binnen het plangebied geen Rijksmonumenten of MIP-objecten (Monumenten Inventarisatie Project) gelegen.

4. ONTWIKKELINGSRICHTING

In het kader van de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein De Wielen in noordelijke richting, zal het gewenste gebruik en de gewenste invulling van de bedrijfskavels overeenkomstig bestemd dienen te worden, waardoor de voorgenomen uitbreiding mogelijk wordt.

4.1 Motivering

Door de gemeente Meijel wordt een uitbreiding van het bedrijventerrein De Wielen (omvang circa 12 ha.) noodzakelijk geacht aangezien de gemeente niet kan voldoen aan de vraag naar bedrijfslocaties op het huidige bedrijventerrein De Wielen.

Om de gewenste uitbreiding mogelijk te maken heeft de gemeente gronden ten noorden van het bestaande bedrijventerrein aangekocht. De omvang van de geplande uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in noordelijke richting bestaat uit een gebied ter grootte van circa 7 hectare, waarbij de realisatie wordt verdeeld over twee fasen. De eerste fase, met een omvang van circa drie hectare, betreft het gebied ten westen van de Kruisstraat, de tweede fase bestaat uit het gebied ten oosten van de Kruisstraat. In onderhavig bestemmingsplan wordt alleen de eerste fase van de uitbreiding meegenomen. De betreffende gronden hebben momenteel echter overwegend een agrarische bestemming. Om de bedrijfskavels daadwerkelijk uit te kunnen geven dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

4.2 Ontwikkelingsrichting

4.2.1 Verkaveling

In het kader van de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein De Wielen is door BRO een verkavelingsplan² opgesteld. Bij het opstellen van het verkavelingsplan zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- Aansluiten groenstructuren uit omgeving: Laanstructuren; Groene kamers. Randen plangebied aansluiten op bestaande groenstructuren uit omgeving;
- Bebouwingskorrel aansluiten op omgeving: direct aan Hof; kleinschalige bebouwing;
- Hoofdontsluitingsweg aan Hof;
- Ontsluiting afzonderlijke kavels d.m.v. route intern plangebied;

² BRO, *Uitbreiding bedrijventerrein De Wielen, gemeente Meijel*, 23 januari 2009.

- Oriëntatie en representatieve zijde van bedrijven aan straat;
- Uniforme erfbegrenzing. Erfbegrenzing achter- en zijkanten grenzend aan de Kruisstraat aankleden met bosplantsoen;
- Afwatering plangebied van fase 1 aansluiten op bestaande watergangen.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is het verkavelingsplan nader uitgewerkt, waarbij in eerste instantie 10 bedrijfskavels worden gerealiseerd, omgeven door een groenstrook, zoals op de onderstaande verkavelingsschets is weergegeven. Voor wat betreft de afwatering van hemelwater wordt voor een deel aangesloten bij de bestaande waterlopen (meer hierover in paragraaf 5.5)



Afbeelding 31. Verkavelingsschets uitbreiding bedrijventerrein 'De Wielen'.

Voor enkele bedrijfskavels wordt de mogelijkheid opengehouden om deze in een later stadium te splitsen. De reden hiervoor is dat hiermee kan worden ingespeeld op een veranderende vraag qua benodigde cq. gewenste oppervlakte van bedrijfskavels.

4.2.2 Beeldkwaliteit

In het verkavelingsplan zijn tevens enkele uitgangspunten opgenomen ten behoeve van de beeldkwaliteit van het uitbreidingsdeel van bedrijventerrein De Wielen. Hier toe worden een drietal zones onderscheiden. Hierbij geldt dat de sturing op beeldkwaliteit bij de kavels aan de Hof, of zichtbaar vanaf de Hof strenger is dan bij de overige kavels.

Voor de drie zones met bijbehorende kavelrichtlijnen (zie afbeelding 32 en 33) gelden de volgende richtlijnen:

Zone 1 (kavelrichtlijn A)

Zone 1 betreft de bebouwing aan de Hof. Het zijn relatief kleine kavels. De twee gebouwen vormen de poort van het bedrijventerrein, en staan in dezelfde rooilijn als de overige bebouwing aan de Hof. De representatieve zone dient groen ingericht te worden. De zij-erfgrens van deze zone bestaat uit een bosplantoen.

Door een eventuele bedrijfshal achter representatieve bebouwing te realiseren is deze niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de Hof. Parkeren vindt plaats op eigenterrein, achter de representatieve bebouwing.

Zone 2 (kavelrichtlijn B)

Zone 2 ligt niet aan de Hof, maar de bedrijfskavels zijn wel zichtbaar vanaf de Hof. Langs de ontsluitingsweg zijn twee stroken van respectievelijk 2 meter en 4 meter aanwezig die bij voorkeur als groene berm worden ingericht. De smalle berm is tevens leidingestrook.

Open opslag mag niet direct aan de rijweg liggen. De representatieve bebouwing mag tot uiterlijk 5 meter van de kavelgrens gesitueerd zijn. Parkeren dient zoveel mogelijk in de representatieve zone te worden opgelost. De bedrijfshallen en hekwerk hoger dan 1 meter bevinden zich achter de representatieve zone. De bebouwing op het kavel dient aan één zijde minimaal 5 meter uit de zijerfgrens gesitueerd te zijn en minimaal 3,5 meter uit de achtererfgrens. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De erfafscheiding aan de Kruisstraat wordt vormgegeven door een bosplantoen.

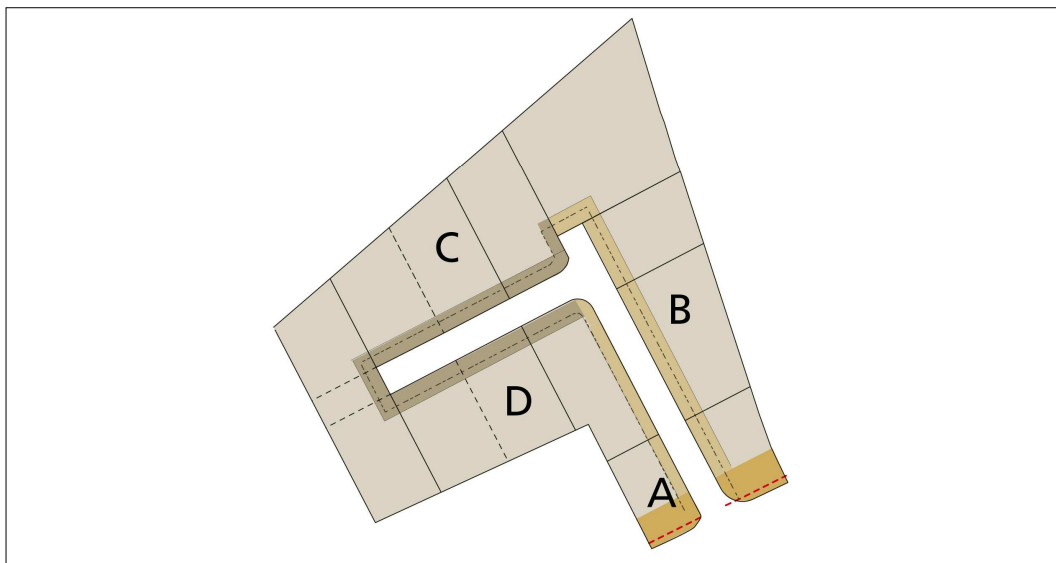
Zone 3 (kavelrichtlijn C en D)

Deze zone is niet zichtbaar vanaf de Hof. Sturing op beeldkwaliteit is bij deze zone minder streng. Aan één zijde van de rijweg ligt, een bij voorkeur een groene berm (4 meter) en aan de andere zijde een verharde strook (2 meter) waaronder de kabels en leidingen liggen. Deze strook kan worden benut om de parkeerplaatsen te ontsluiten (kavelrichtlijn C). De grens representatieve zone ligt 7 meter achter de kavelgrens.

De bedrijfskavels aan de overzijde hebben een representatieve zone van 8 meter (kavelrichtlijn D). In deze zone dient parkeren opgenomen te worden.

De bebouwing op het kavels bij deze zone dient aan een zijde minimaal 5 meter uit de zijerfgrens gesitueerd zijn en minimaal 3,5 meter uit de achtererfgrens.

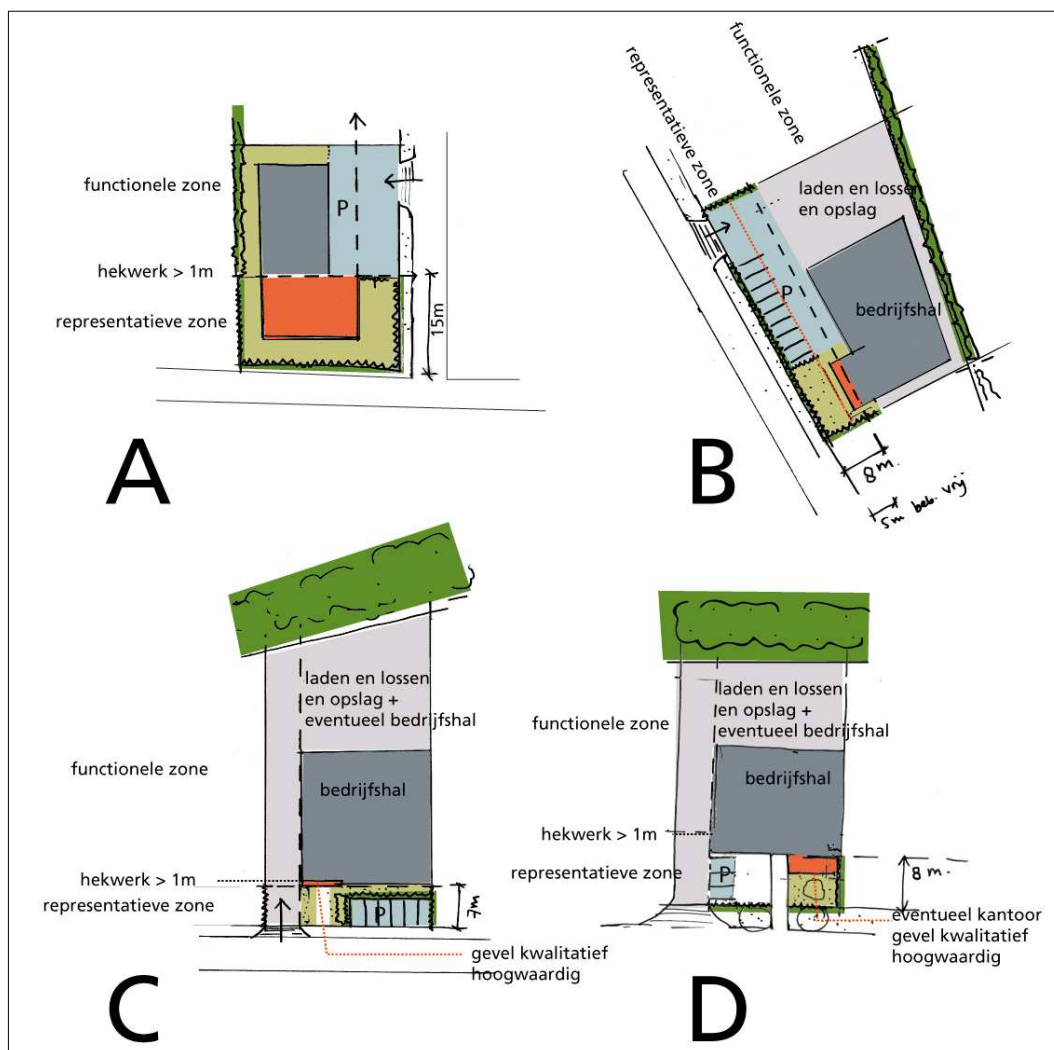
De bedrijfbebouwing ligt direct achter de grens van de representatieve zone. Aan de beeldkwaliteit van de bebouwing in de functionele zone worden minder hoge eisen gesteld. Toch dient de gevel zichtbaar vanaf de straat minimaal voor 1/3 deel uit een hoogwaardige bebouwing te bestaan (bijvoorbeeld kantoorfunctie behorende bij de bedrijfshal).



Afbeelding 32. Indeling uitbreidingsdeel bedrijventerrein De Wielen in vier zones.

In het kader van de uitbreiding van het bedrijventerrein en in navolging van het reeds opgestelde verkavelingsplan, is door BRO in juni 2009 tevens een beeldkwaliteitsplan³ opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal, na te zijn vastgesteld door de gemeenteraad, gaan gelden als toetsingskader voor de toekomstige ontwikkelingen binnen het uitbreidingsdeel van bedrijventerrein De Wielen.

³ BRO, *Beeldkwaliteitsplan 'De Wielen'*, rapportnummer 209x00415, juni 2009.



Afbeelding 33. Visuele weergave kavelrichtlijnen voor de zones A t/m D.

4.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Zoals in paragraaf 2.3 reeds is beschreven, gelden er gezien de ligging buiten de contour van Meijel vanuit het provinciale beleid aanvullende voorwaarden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Er kan voor stedelijke functies als bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. De provincie Limburg heeft aangegeven dat de tegenprestatie vormgegeven mag worden middels het Limburgs Kwaliteitsmenu. De gemeente Meijel heeft besloten gebruik te maken van deze mogelijkheid.

De te leveren tegenprestatie zal enerzijds worden vormgegeven middels groencompensatie en anderzijds middels een bijdrage aan een maatschappelijk doel. Omdat de gemeente Meijel nog geen locatie beschikbaar heeft voor de groencompensatie, is met de provincie overeengekomen dat het geld tijdelijk in een fonds wordt geparkeerd. De groencompensatie dient wel binnen twee jaar gerealiseerd te worden en te zijner tijd juridisch-planologisch geregeld te worden.

Daarnaast wordt er een bijdrage geleverd aan een maatschappelijk doel, te weten het renoveren en uitbreiden van de sporthal 'De Korref'.

Het één en ander vastgelegd in de 'Overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Limburg voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Wielen in Meijel', die tussen de gemeente Meijel en de provincie Limburg is afgesloten. Deze overeenkomst is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

5. ONDERZOEK

5.1 Milieuhygiënische aspecten

5.1.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidsgevoelige objecten echter niet overschreden worden, tenzij door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde is verleend.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van het nieuwe bestemmingsplan, derhalve in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone (200 meter) van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt. Vooralsnog zijn er geen geluidsgevoelige ontwikkelingen gepland.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een spoorlijn. Een onderzoek naar railverkeerslawaaï is in het kader van het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

Industrielawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidscontour van een gezoneerd industrieterrein. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar industrielowaaï in het kader van het op te stellen bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. 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%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor bedrijventerreinen is (nog) geen NIBM-grens vastgelegd. Derhalve dient aangetoond te worden dat de 3% grens (maximale toename van 1,2 microgram / m^3) niet wordt overschreden.

Uit het door BRO in oktober 2008 uitgevoerde verkeersonderzoek⁴ is gebleken dat de te verwachten toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein (fase 1) 642 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Hiervan uitgaande kan worden aangenomen dat een overschrijding van het de 3% grens niet zal plaatsvinden. Dit kan bijvoorbeeld worden onderbouwd door het onderhavige initiatief te vergelijken met het criterium voor woningbouwlocaties. Ten aanzien van bijvoorbeeld woningbouw geldt dat uitgaande van een gemiddelde verkeersaantrekkende werking voor woningbouw van gemiddeld 5 voertuigbewegingen per etmaal, een toename van circa 2.500⁵ mvt/etmaal niet zal leiden tot een overschrijding van het 3% criterium (en daarmee niet meer dan 1,2 microgram/m³ aan extra verontreinigde stoffen ontstaat).

Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat het aantal verkeersbewegingen slechts met 642 zal toenemen, waarbij tevens sprake is van lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 t/m 3), waarbij de toename van het aantal verkeersbewegingen voor ongeveer 80% bestaat uit verkeersbewegingen van personenauto's en voor circa 20% uit verkeersbewegingen van vrachtauto's. Voor onderhavige ontwikkeling kan derhalve aangenomen worden dat de toename van het aantal verkeersbewegingen er niet toe leidt dat er een toename van 1,2 microgram/m³ aan verontreinigende stoffen optreedt. Er is derhalve geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en het project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

Daarnaast blijkt uit de gegevens van de Luchtkwaliteitskaart van de provincie Limburg (www.limburg.nl) dat de metingen voor zowel fijnstof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) in 2005 (alsmede de te verwachten waarden voor 2010) beneden de grenswaarden liggen. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein.

5.1.3 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.

⁴ BRO, Verkeersonderzoek bedrijventerrein De Wielen, 20 juli 2009.

⁵ **NIBM-grens woningbouwlocaties:**

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

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

Verkennd bodemonderzoek

In het kader van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Wielen is voor het uitbreidingsgebied door Aeres Milieu in december 2008 een verkennd bodemonderzoek⁶ uitgevoerd.

Uit de analysesresultaten blijkt dat in de bovengrond en de ondergrond geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) streefwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met zware metalen. Ter plaatse van peilbuis 2 is het grondwater matig verontreinigd met barium en ter plaatse van peilbuis 4 is een lichte verontreiniging met naftaleen aangetoond.

Door Aeres Milieu wordt geconcludeerd dat de resultaten van het bodemonderzoek geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling tot bedrijventerrein.

Tot slot wordt aangegeven dat het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie niet multifunctioneel toepasbaar is. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

In het kader van de uitbreiding van het bedrijventerrein is door de gemeente reeds een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven.

De gehele rapportage van het verkennd bodemonderzoek is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

5.1.4 Milieu-invloed bedrijvigheid

Op lokale bedrijventerreinen zijn op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁷ van de VNG, bedrijven tot en met categorie 3 rechtstreeks toegestaan. Binnen het plangebied en in de nabijheid van het plangebied zijn echter enkele burgerwoningen gelegen. Op basis van de VNG-publicatie zijn binnen een indicatieve richtafstand van 50 meter van deze woningen in principe maximaal categorie 2 bedrijven toegestaan. Voor enkele delen van het plangebied is derhalve de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen. Door het opnemen van deze aandui-

⁶ Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek Hof te Meijel; AM08085*, 15 december 2008.

⁷ Vereniging Nederlandse Gemeenten, *Bedrijven en milieuzonering; Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk*, 16 april 2007.

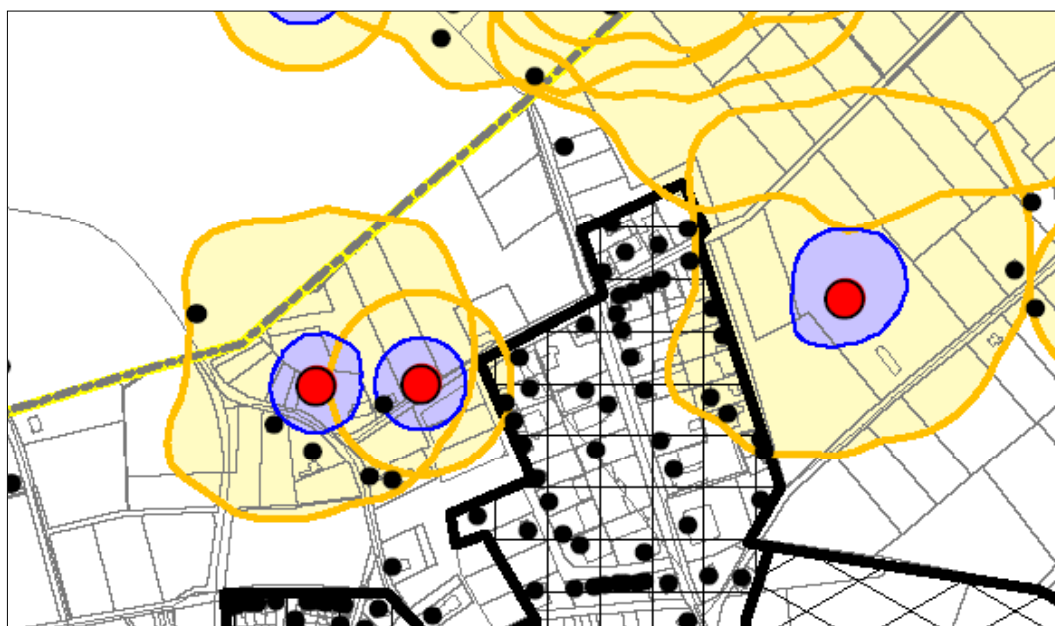
ding wordt als het ware een overgangsgebied gecreëerd van woongebied naar bedrijventerrein.

Voor bedrijven gelegen binnen de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', welke behoren tot categorie 3 bedrijven, of waarvoor reeds een vrijstelling is verleend voor vestiging van een categorie 3 bedrijf, geldt dat deze positief bestemd worden. In het kader van de regelgeving Wet milieubeheer is vastgelegd dat de milieubelastende activiteiten van de bedrijven in kwestie de milieugevoelige functies in de omgeving niet belemmeren en dat de milieubelastende activiteiten tevens niet worden belemmerd door eventueel aanwezige milieugevoelige functies.

Voor het overige zijn in het kader van onderhavig bestemmingsplan in de directe nabijheid van de bedrijvigheid geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen opgenomen, zodat er uit het oogpunt van milieuhygiëne geen problemen zijn. De bestaande milieutechnische situatie blijft grotendeels gehandhaafd.

Wet geurhinder

Geurhinder wordt veroorzaakt door intensieve veehouderijen en bepaalde soorten van niet-agrarische bedrijvigheid. De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Deze wet vervangt een aantal oude regelingen. Met de komst van de Wvg geldt nu één toetsingskader voor heel Nederland.



Afbeelding 34. Visuele weergave geurcontouren agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied.

De gemeente Meijel heeft geen gebiedsvisie en geurverordening opgesteld in het kader van de Wgv. De gemeente Meijel is wel in een concentratiegebied gelegen.

Dat betekent, dat de geurbelastingnorm binnen de bebouwde kom op 3,0 ouE/m³ (odeur units per kubieke meter lucht) ligt en buiten de bebouwde kom op 14 ouE/m³. In het kader van de Wet geurhinder wordt het plangebied niet gezien als bebouwde kom. De geurbelastingnorm bedraagt daarmee 14 ouE/m³.

In de omgeving van het bedrijventerrein zijn enkele agrarische bedrijven gelegen met een bijbehorende geurcontour. Geurgevoelige objecten worden in de Wet geurhinder namelijk omschreven als *'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'*. Op het bedrijventerrein De Wielen worden geurgevoelige objecten gerealiseerd.

Uit bovenstaande figuur volgt dat in de omgeving van het plangebied drie agrarische bedrijven zijn gelegen: Hof 8, Hof 10 en Molenbaan 13. De paarse contouren zijn de 14 ouE/m³ contouren. Deze contouren zijn buiten het plangebied gelegen. Het plangebied voldoet daarmee aan de normen.

5.1.5 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 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁸ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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.

Groepsrisico

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

⁸ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. (In juli 2008 is de werkingduur van de Circulaire met 4 jaar verlengd).

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).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

Risicovolle activiteiten

In het plangebied komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Op circa 700 meter ten noorden van de noordelijke grens van het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein De Wielen, is aan de Schansweg 22 te Neerkant de risicovolle inrichting 'Automobielbedrijf Sijben' gelegen. Het betreft hier een bedrijf met LPG-voorzieningen met een maximale plaatsgebonden risicocontour van 120 meter.

Daarnaast is op circa 850 meter ten zuiden van de zuidelijke grens van het bestaande deel van bedrijventerrein De Wielen, aan de Jan Truijenstraat 63 te Meijel, de risicovolle inrichting 'Shell Nederland Verkoopmaatschappij BV' gelegen. Dit bedrijf heeft LPG-voorzieningen met een maximale plaatsgebonden risicocontour van 45 meter.

Voor beide risicovolle inrichtingen geldt het plangebied gelegen is buiten het invloedsgebied van de inrichtingen. De voorgenomen ontwikkelingen met betrekking tot het bedrijventerrein De Wielen zullen derhalve geen significante invloed uitoefenen op de hoogte van het groepsrisico.

In het kader van de geplande ontwikkelingen in het kader van de uitbreiding van het bedrijventerrein, kan derhalve geconcludeerd worden dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de uitbreiding.

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Doordat de gronden van het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein volledig in eigendom van de gemeente zijn, is het in het kader van de Grondexploitatiewet niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen om op deze wijze het kostenverhaal af te dekken. Kostenverhaal kan plaatsvinden door middel van de grondverkoop.

5.3 Natuur en landschap

Op de kaart 'Groene Waarden' van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg zijn voor het plangebied geen specifieke waarden aangegeven zoals bos- en natuurgebieden, ecologische verbindingzones of ecologische ontwikkelingszones. Ten oosten van het plangebied is het Startebos gelegen, aangeduid als bos- en natuurgebied en deel uitmakend van de EHS. In de directe omgeving van het Startebos vinden in het kader van voorliggend bestemmingsplan geen ontwikkelingen plaats.

5.4 Flora en fauna

In het kader van de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein is door BRO een verkennend Flora- en faunaonderzoek¹⁰ uitgevoerd. De volledige rapportage van het verkennend onderzoek is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd. Onderstaand worden de resultaten uit het onderzoek kort samengevat:

"Het voorliggende plan heeft geen negatieve effecten op wettelijk beschermde planten- en diersoorten. Ook negatieve effecten op wettelijk beschermde natuurgebieden zijn uit te sluiten.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan buitengebied bestemd als 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln'. Door de ontwikkeling van het plangebied tot bedrijventerrein zal het ongeschikt worden voor vogelsoorten van agrarisch gebied. Door de in het plan voorgestelde landschappelijke inpassing door middel van een bos- en struweelstrook aan de buitenzijde van het plangebied zal in de toekomst echter nieuwe broed- en foerageergelegenheid kunnen ontstaan voor struweelvogels.

Om de landschappelijke inpassing van waarde te laten zijn voor struweelvogels is het sterk aan te bevelen om hierin inheemse boom- en struikvormers (met onder andere bes- en/of doorndragende struiken) aan te planten en een extensief beheer

¹⁰ BRO, Verkennend Flora- en faunaonderzoek, uitbreiding De Wielen, Meijel Gemeente Meijel, 18 juni 2009.

toe te passen. Op deze manier wordt de bestaande natuur- en landschapswaarde van het gebied op voldoende wijze gecompenseerd.”

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Wielen.

5.5 Waterhuishouding

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In de in eind 1998 uitgebrachte Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) staat de verbreding en verdieping maar ook de versterking van de uitvoering van integraal en duurzaam waterbeheer centraal.

Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer (POL2006) wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen. Ook wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wil de provincie bereiken door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Een van de strategische doelen ten aanzien van het provinciaal waterbeleid is 'Herstel sponswerking': het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden.

Vertaling van dit aangescherpte landelijk en provinciaal beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang.

Onderstaand wordt nader ingegaan op de kenmerken van het plangebied en de waterhuishoudkundige aspecten die van belang zijn in het kader van onderhavig bestemmingsplan. Aangezien voor het bestaande deel van het bedrijventerrein feitelijk sprake is van een conserverend bestemmingsplan, wordt met name ingegaan op de waterhuishouding binnen het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein.

Algemene kenmerken plangebied

- Oppervlakte van het totale plangebied is circa 15 hectare;
- Circa 12 hectare betreft het bestaande bedrijventerrein;
- Circa 3 hectare betreft het uitbreidingsdeel (fase 1);

- Binnen de 3 hectare van het uitbreidingsdeel is voor de percelen en wegen ongeveer 2,4 hectare gereserveerd;
- Voor groen en water is binnen het uitbreidingsdeel (fase 1) 0,6 hectare beschikbaar;
- Langs de oost- en noordrand van het uitbreidingsdeel van het plangebied loopt een watergang (De Willebrord);

Waterstaat- / Waterhuishoudkundige kenmerken plangebied

- Binnen het gehele plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
- Uitgaande van de Bodemkaart van Nederland is de bodem te typeren als zwarte enkeerdgronden. Dit zijn zandgronden met een (zwarte) humusrijke bovengrond.
- De bodemdoorlatendheid in het plangebied bedraagt 0,75 – 1,5 m/dag. Een dermate hoge doorlatendheid maakt de bodem uitermate geschikt voor infiltratie.
- De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt 100 – 140 cm beneden maaiveld.
- De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt meer dan 200 cm beneden maaiveld.

In het verkavelingsplan voor het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein is een infiltratie c.q. waterafvoervoorziening opgenomen die deels water kan (laten) infiltreren in de bodem. Dit gebeurt via wadi's langs de randen van het plangebied. De leiding komt aan de westzijde in de wadi. Hierdoor moet deze door een uit te geven kavel worden gelegd. Bij de verkoop van deze kavel moet een zakelijk recht worden gevestigd. Daarnaast zal een IT-riolering onder de nieuw aan te leggen weg worden aangelegd. Een IT-riool is een poreuze rioolbuis, waarbij het water via de poriën kan infiltreren in de bodem.

Aan de noordzijde van het plangebied kennen de infiltratievoorzieningen een overloop naar de waterloop. Deze overloop zal slechts in extreme situaties water afvoeren op de waterloop. Voor een dergelijke overlaat zijn 'werken' in de oevers van de waterloop nodig.

Het gedeelte van de waterloop aan de zijde van de Kruisstraat zal worden ingericht als een groene buffer, met daarboven een dynamische buffer voor het opvangen van hemelwater van het bedrijventerrein. Hierbij zal ervoor worden gezorgd dat het hemelwater uit de nieuwe buffer vertraagd zal leeglopen naar de Willebrord, met maximaal 5 liter per seconde. Van belang hierbij is dat in overleg met het waterschap bij het waterschap inmiddels een verzoek is ingediend om de Willebrord ter hoogte van het plangebied van de legger af te halen. Dit maakt het afvoeren van hemelwater op de waterloop mogelijk.

Maatregelen voor de afvoer van hemelwater/ afvalwater in het uitbreidingsdeel

- De afvoer van (huishoudelijk) afvalwater zal worden aangesloten op de riolering. Er ligt in het uitbreidingsdeel nog geen riolering, waardoor er nieuwe riolering zal worden aangelegd. Hierbij wordt het afvalwater door middel van een pompinstallatie en persleidingen afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
- Voor de afvoer (tijdelijke berging/ infiltratie) van hemelwater zullen infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd in het uitbreidingsdeel. Het gaat hierbij om de aanleg van een IT-riolering onder de nog aan te leggen weg en wadi's langs de randen (groenstroken) van het plangebied.
- Het IT-riool kent een overstort op de wadi's die op haar beurt weer een geknepen overloopvoorziening krijgt naar de waterloop ten noorden van het plangebied. Met geknepen wordt hier bedoeld dat water alleen in extreme situaties wordt afgevoerd naar de primaire watergang; In het overgrote deel van de tijd kan het plangebied (voor wat betreft de afvoer van hemelwater) haar 'eigen broek ophouden'.

Benodigde capaciteit van de infiltratievoorzieningen in het uitbreidingsdeel

Het verhard oppervlak zal in de nieuwe situatie circa 2,4 hectare (24.000 m²) bedragen, er vanuit gaande dat de uit te geven percelen volledig worden verhard.

Voor de berekening van de benodigde capaciteit van deze infiltratievoorzieningen worden de uitgangspunten watertoets van het waterschap Peel en Maasvallei gehanteerd. Voor een infiltratievoorziening met overloop op openwater moet worden voldaan aan de volgende eisen:

Boven de infiltratie voorziening moet u een dynamische buffer realiseren waarin een bui van 50 mm (T=10) kan worden geborgen. Daarboven vragen wij een waakhoopte van ongeveer 0,5 meter te hanteren. Bij een bui van 62,5mm (T=100) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn.

Langs de oostrand van het uitbreidingsdeel loopt een waterloop. De percelen langs de oostrand kunnen voor een deel hun hemelwater op deze waterloop afvoeren. Geschat wordt dat 4.000 m² verhard oppervlak haar hemelwater naar deze watergang afvoert.

In de toekomstige situatie zal derhalve $62,5 \text{ mm} * 20.000 \text{ m}^2 = 1.250 \text{ m}^3$ water tijdelijk moeten worden geborgen in nog aan te leggen IT-riolering en de wadi's gezamenlijk.

Op het terrein zal circa 450 meter wadi worden aangelegd, met een breedte van insteek tot insteek van 4 meter en een diepte van 80 cm. Hiermee ligt de wadi in zijn

geheel boven de GHG, wat de infiltratie ten goede komt. Per strekkende meter heeft de wadi een capaciteit van circa 2 m³.

Langs de westgrens zal een wadi worden aangelegd van 100 meter lengte met een bodembreedte van 1,6 meter. Per strekkende meter heeft deze wadi een capaciteit van circa 2,6 m³.

De totale capaciteit van de wadi's bedraagt derhalve:

$$(450 * 2) + (100 * 2,6) = 1.160 \text{ m}^3$$

Het restant van de tijdelijk te bergen hoeveelheid water dient te worden gerealiseerd door de IT-riolering onder de nieuw aan te leggen weg. De capaciteit van de IT-riolering is afhankelijk van de inhoud van de buis, maar ook van de opnamecapaciteit van het zand-/ kiezelbed waarin de buis is aangelegd. Hier wordt de berging alleen berekend op basis van de inhoud van de buis zelf (conservatieve aanname). In werkelijkheid zal de infiltratiecapaciteit van de voorziening iets hoger uitvallen!

Onder de weg is ruimte om een IT-riolering van circa 200 meter lengte aan te leggen. Bij een buisdoorsnede van 40 cm bedraagt de bergingscapaciteit per strekkende meter circa 0,5 m³. In het IT-riool kan derhalve **100 m³** water tijdelijk worden geborgen, alvorens ze kan infiltreren in de bodem.

De totale bergingscapaciteit van de infiltratievoorzieningen komt daarmee op 1260 m³, waarmee wordt voldaan aan de bergingsbehoefte van 1250 m³. Hierbij kan een geknepen overloopconstructie worden aangelegd naar de waterloop aan de noordzijde van het plangebied. Aangezien de infiltratievoorzieningen zijn gedimensioneerd op een T=100.

Bij afkoppelen van hemelwater worden de grondwatervoorkomens gevoed met relatief schoon water. Om vervuiling van het grondwater te voorkomen dient bij de af te koppelen oppervlakken geen gebruik te worden gemaakt van uitlogende materialen, zoals zink, lood en koper. Voor parkeervoorzieningen is het met het oog op de waterkwaliteit aan te bevelen om deze via een slibafvangput aan te sluiten op het IT-riool.

5.6 Kabels en leidingen

Aanwezige leidingen

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante leidingen gelegen. Ook uit de kaarten van de Gasunie blijkt dat er geen gastransportleidingen binnen het plangebied gelegen zijn.

Voor het aanleggen van nutsvoorzieningen is een leidingstrook van minimaal 1,80 meter nodig. Deze maat is met nutsbedrijven en Limburgse gemeenten afgesproken.

5.7 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeo-

logische beleidskaart. Indien dit beleid nog niet voorhanden is, kan teruggevallen worden op de provinciale richtlijnen zoals verwoord in het POL2006 en de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling.

De gemeente Meijel heeft nog geen gemeentelijk archeologiebeleid en derhalve worden de provinciale richtlijnen gehanteerd. Volgens deze richtlijnen is archeologisch onderzoek noodzakelijk wanneer gronden op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) zijn aangeduid als gebieden met een middelhoge of hoge trefkans.

Voor het reeds bestaande deel van het bedrijventerrein geldt dat er geen nieuwe grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden en dat derhalve het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Voor het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein geldt volgens de IKAW een hoge archeologische verwachting. Aangezien het gebied groter is dan 2500 m² is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bureauonderzoek en verkennend onderzoek

In januari 2009 is derhalve door Synthegra BV een archeologisch onderzoek¹¹ uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat het westelijke en noordoostelijke deel van het plangebied is afgegraven waardoor hier geen vindplaatsen meer worden verwacht. In het oostelijke deel kunnen onder de 30 – 50 cm dikke bouwvoor nog archeologische resten aanwezig zijn die door de voorgenomen ingreep worden bedreigd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek, kan de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum in het oostelijke deel van het plangebied, naar laag worden bijgesteld.

De hoge verwachting voor het oostelijke deel wordt teruggebracht naar middelhoge. De lage verwachting voor het westelijke en noordoostelijke deel van het plangebied die werd toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten vanaf het neolithicum tot en met de nieuwe tijd, blijft gehandhaafd.

Synthegra BV beveelt op grond van de resultaten van het onderzoek voor het oostelijke deel van het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van een oppervlaktekartering aan. Binnen de grenzen van het plangebied kunnen archeologische resten vanaf het neolithicum tot en met de late middeleeuwen namelijk niet worden uitgesloten. Door middel van het belopen van de akker in evenwijdige raaien kunnen eventuele vondstconcentraties die wijzen op een vindplaats worden gelokali-

¹¹ Synthegra BV, *Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen, Kruisstraat te Meijel, Gemeente Meijel, rapportnummer 5083408*, 2 februari 2009.

seerd. De voorwaarde hiervoor is dat het bouwland recent geploegd is en dat de visuele vondstwaarneming optimaal moet zijn. Indien aan deze voorwaarde niet voldaan kan worden, adviseert Synthegra BV een karterend proefsleuvenonderzoek.

Voor het westelijke en noordoostelijk deel van het plangebied wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Proefsleuvenonderzoek

Naar aanleiding van de conclusies van het door Synthegra BV uitgevoerd bureauonderzoek en verkennend onderzoek, is door Synthegra BV in mei 2009 een Programma van Eisen¹² (PvE) opgesteld ten behoeve van het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek.

Aan de hand van het opgestelde en door het bevoegd gezag goedgekeurde PvE, is door ARC in juli 2009 een proefsleuvenonderzoek¹³ uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat het terrein aan de Kruisstraat te Meijel grotendeels is verstoord en daarom niet behoudenswaardig is. De weinige sporen die zijn aangetroffen, dateren uit de Nieuwe Tijd. Door ARC wordt geadviseerd dat een archeologisch vervolgonderzoek niet nodig is. Het terrein kan worden vrijgegeven voor de toekomstige bouwwerkzaamheden. Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Meijel, om te bepalen of de onderzoekslocatie definitief mag worden vrijgegeven.

De volledige rapportage van het proefsleuvenonderzoek is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

Tot slot is van belang dat indien er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, conform artikel 53 van de gewijzigde Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht geldt bij het bevoegd gezag, de gemeente Meijel.

5.6 Beschermde en beeldbepalende elementen

Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Wel is ten zuiden van het plangebied de historische dorpskern van Meijel gelegen. Op de kennisbank (www.kich.nl) wordt verder geen melding gemaakt van waardevolle historische landschapselementen binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Tevens zijn er geen 'Monumenten Inventarisatie Project' (MIP)-objecten binnen of in de directe omgeving van het plangebied gesitueerd.

¹² Synthegra, S090154_PvE IVO-P Kruisstraat te Meijel definitief, mei 2009.

¹³ • ARC, Een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van proefsleuven op locatie Kruisstraat te Meijel, gemeente Meijel (L.); ARC-Rapporten 2009-165, oktober 2009

5.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

In het kader van de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein De Wielen is door BRO een verkeersonderzoek uitgevoerd, om hiermee de te verwachten verkeerseffecten in beeld te brengen om zodoende vast te stellen in hoeverre de bestaande straten en wegen in de directe omgeving geschikt zijn om het extra verkeer te verwerken.

In het onderzoek wordt aangegeven dat de intensiteiten in de huidige situatie laag zijn. Als gevolg van de uitbreiding zullen de intensiteiten weliswaar toenemen, maar in absolute zin blijven de intensiteiten laag en is de bestaande infrastructuur voldoende voor de afwikkeling van het verkeer.

Het volledige verkeersonderzoek is als separate bijlage aan de planstukken toegevoegd.

Parkeren

Voor wat betreft het parkeren wordt uitgegaan van parkeren op het eigen terrein. Tevens kan gebruik worden gemaakt van de leidingstrook, evenwijdig aan de rijbaan. Deze strook ligt aan de noord- en oostzijde van de weg en wordt voorzien van klinkerverharding. Parkeren op de rijbaan is gezien de breedte en de bestemming (met name door gebruik van vrachtwagens) niet mogelijk en ongewenst.

Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij de publicatie 'Parkeercijfers; basis voor parkeernormering' uit het ASVV 2008 van het CROW. Hierbij dient voor wat betreft de categorie 'stedelijkheid' uitgegaan te worden van de categorie 'niet stedelijk'.

6. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de regeling van de bestaande situatie en de gewenste ontwikkeling zoals beschreven in dit bestemmingsplan, juridisch zijn vertaald. Deze paragraaf vormt de inleiding, daarna zal worden ingegaan op de bestemmingsregeling en de beschrijving per bestemming.

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Wielen" is vervat in de planstukken bestaande uit:

- de verbeelding, schaal 1 : 1000
- de regels
- de toelichting

Het juridisch deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (voorheen: plankaart) en de regels (voorheen: voorschriften). De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding (schaal 1:1000) vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan bezit in hoofdzaak een beheersgericht en conserverend karakter waarin bestaande functies merendeels worden beschermd. Voor wat betreft het uitbreidingsdeel aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein, worden kaders geboden waarbinnen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Centraal uitgangspunt voor de planinrichting is dat de bestaande situatie op een adequate wijze in een nieuw actueel bestemmingsplan met een flexibele bestemmingsregeling wordt opgenomen. Dat houdt in dat het plan in een zodanige vorm gegoten wordt dat het kan dienen voor een op het plangebied toegesneden ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan omvat de volgende hoofdbestemmingen: Bedrijventerrein, Groen, en Verkeer.

6.2 De bestemmingsregeling

Leeswijzer bij de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor bedrijventerrein De Wielen. Buiten voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

- artikel 1 geeft de betekenis aan van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2. Bestemmingen

Dit hoofdstuk bevat bepalingen welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels; regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.. De bouwregels geven aan welke bouwwerken 'als recht' mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemming opgenomen doeleinden;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- sloopvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Het derde hoofdstuk van de regels bevat algemene regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Hierin zijn de algemene bouwregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en procedureregels opgenomen. De ontheffingsregel is opgenomen om enigszins te

kunnen afwijken van de geplande indeling zoals weergegeven in de bouwgrenzen, maten en normen en de profielen. De wijzigingsregels zijn opgenomen voor geringe wijzigingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit laatste hoofdstuk is een regel opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht. Hierin is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. Als laatste regel is de slotregel opgenomen.

6.3 Beschrijving per bestemming

Bedrijventerrein

In deze bestemming zijn de bedrijven op het bedrijventerrein geregeld. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3 toegestaan, met uitsluiting van geluidzoneringsplichtige bedrijven en Bevi-inrichtingen. Het uitgangspunt hierbij is dat het bedrijventerrein voornamelijk plaats biedt aan reeds in de gemeente Meijel gevestigde bedrijven en starters vanuit de gemeente Meijel.

Conform de provinciale 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling' is opgenomen dat winkels die niet ruimtelijk inpasbaar zijn binnen de bestaande bebouwde kom, in bepaalde gevallen terecht kunnen op een lokaal bedrijventerrein. Het gaat hierbij om detailhandelsvestigingen behorend tot de branches grove bouwmaterialen, landbouwmachines; brand en handel in 2e hands auto's. Tevens kan het gaan om verplaatsing van reeds lokaal gevestigde autobedrijven, bouw- en tuincentra en boerenbondwinkels.

Nieuwe (bedrijfs)woningen worden, conform het provinciaal beleid ter zake, niet toegestaan op het bedrijventerrein. Met name na een eventuele verkoop van de bedrijfswoning is gebleken dat deze woningen in de praktijk een (milieutechnische) belemmering vormen voor de ontwikkeling/uitbreiding van nabijgelegen bedrijven. De bestaande (bedrijfs)woningen zijn binnen de bedrijfsbestemming positief bestemd, maar kunnen uitsluitend herbouwd worden op de huidige locatie. De bestaande (bedrijfs)woningen zijn middels een aanduiding aangegeven.

Opgenomen in de bouwregels is onder andere dat het bouwperceel voor niet meer dan 80 % bebouwd mag worden. Deze regel beoogt excessieve bebouwing van percelen te voorkomen en ruimte te blijven bieden voor verkeersbewegingen, parkeren, laad- en losactiviteiten e.d. De bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag maximaal 8 meter bedragen.

Binnen het plangebied zijn een aantal burgerwoningen gelegen, welke binnen de bestemming bedrijventerrein zijn aangeduid als 'wonen'. De keuze voor een aan-

duiding 'wonen' binnen de bestemming 'bedrijventerrein' in plaats van een afzonderlijke bestemming 'wonen', is gebaseerd op het feit dat in eerste instantie wordt uitgegaan van de hoofdfunctie van het gebied, namelijk een bedrijventerrein. Daarnaast is de aanwezigheid van burgerwoningen op een bedrijventerrein in principe niet wenselijk en derhalve is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee mogelijk wordt gemaakt dat de aanduiding voor 'wonen' wordt gewijzigd naar de aanduiding 'bedrijfswoning'.

In verband met de burgerwoningen in en nabij het plangebied zijn in enkele delen van het plangebied in principe maximaal categorie 2 bedrijven toegestaan. Hiervoor is de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen. Door het opnemen van deze aanduiding wordt als het ware een overgangsgebied gecreëerd van woongebied naar bedrijventerrein.

Voor bedrijven gelegen binnen de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', welke behoren tot categorie 3 bedrijven, of waarvoor reeds een vrijstelling is verleend voor vestiging van een categorie 3 bedrijf, geldt dat deze positief zijn bestemd, middels een specifieke aanduiding voor het ter plaatse gelegen bedrijf.

Binnen het uitbreidingsdeel van het plangebied is tot slot conform het voor het gebied opgestelde verkavelingsplan, binnen het opgenomen bouwvlak de aanduiding 'kantoor' opgenomen voor een smalle strook aan de wegzijde. Hiermee wordt beoogd dat de representatieve bebouwing (in de vorm van ondersteunende kantoorfaciliteiten) aan de wegzijde wordt gebouwd en hiermee wordt tevens voorkomen dat binnen deze strook overige bedrijfsgebouwen worden gebouwd, waaronder bijvoorbeeld loodsen.

De provincie adviseert als richtlijn een maximale kaveloppervlakte voor lokale bedrijventerreinen van 5.000 m². Bij De Wielen wordt een maximale kavelmaat van 6.000 m² gehanteerd. De keuze voor een maximum van 6.000 m² komt voort uit de wens om voldoende flexibiliteit/aantrekkingskracht te kunnen bieden voor bedrijven in de gemeente. Op basis van dit uitgangspunt en het feit dat er reeds enkele gevestigde bedrijven zijn met een grotere kaveloppervlakte dan 5.000 m², is besloten de maat van 6.000 m² op te nemen als maximum. Door het vastleggen van een maximale kavelmaat in het bestemmingsplan wordt tegengegaan dat het lokale bedrijventerrein een grootschalig stedelijk karakter krijgt.

Groen

Voor de diverse groenstroken in het plangebied is deze bestemming opgenomen. Kleine strookjes of plukjes groen langs de wegen of bedrijven, zijn bij de meest voor de hand liggende bestemming getrokken.

Verkeer

Alle gronden binnen het openbare gebied hebben de bestemming Verkeer gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast wegen, straten en paden tevens onder andere groen- en parkeervoorzieningen en daarnaast ook waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn naast de meer standaard algemene regels, tevens bepalingen opgenomen voor ondergronds bouwen. Voor ondergrondse bouwwerken geldt een maximale diepte van 4 meter onder peil.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is opgenomen dat bij de inrichting en de maatvoering van de percelen op het uitbreidingsdeel moet worden voldaan aan de dwarsprofielen zoals deze zijn opgenomen op de verbeelding. De dwarsprofielen komen voort uit het verkavelingsplan zoals dat voor het uitbreidingsdeel van bedrijventerrein De Wielen is opgesteld, waarbij tevens is ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit voor het betreffende gebied.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, wordt een inspraakprocedure doorlopen en wordt het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden. De resultaten van de inspraak en het overleg worden in deze toelichting opgenomen.

Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden (Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320)). De inspraakverplichting is daarmee vervallen. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb).

Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen (bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening). In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Voorliggend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Wielen' is in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ter advisering aangeboden aan de diverse betrokken instanties. Het vooroverleg heeft geleid tot enkele aanpassingen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het vooroverleg werden reacties ontvangen van:

1. Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, brief d.d. 29 april 2009, nr. 2009/8106;
2. VROM-Inspectie Regio Zuid (mede namens het Ministerie van Economische Zaken), brief 22 april 2009, kenmerk 20090018481/KRI/JUM;
3. Brandweer Regiobureau Limburg-Noord, email d.d. 24 april 2009, kenmerk 2009500568;
4. Waterschap Peel en Maasvallei, brief d.d. 16 april 2009;
5. Gemeente Deurne, brief d.d. 23 april 2009;
6. Kamer van Koophandel, telefonische reactie, d.d. 7 mei 2009;
7. Provincie Noord Brabant, email d.d. 11 mei 2009.

De ontvangen reacties in het kader van het vooroverleg worden hierna kort samengevat, waarbij na elk onderwerp het gemeentelijke standpunt is verwoord.

Ad 1. Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Digitalisering bestemmingsplannen

Opmerking provincie

Gewezen wordt op het gegeven dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Verzocht wordt om te bezien of het plan in de loop van de procedure reeds in deze vorm kan worden aangeleverd.

Standpunt gemeente

Het vastgestelde plan wordt te zijner tijd digitaal uitwisselbaar opgeleverd.

Limburg Kwaliteitsmenu

Opmerking provincie

Voor de uitbreiding van De Wielen is de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg van toepassing. Dientengevolge is het leveren van een tegenprestatie verplicht. Aangegeven wordt dat geanticipeerd kan worden op het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Standpunt gemeente

Door de gemeente Meijel is in overleg met de provincie besloten gebruik te maken van de mogelijkheid om het leveren van de tegenprestatie vorm te geven middels het Limburgs Kwaliteitsmenu in plaats van het VORM-beleid.

Flora en Fauna

Opmerkingen provincie

Naar aanleiding van de voorgenomen inrichting dient er een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd, waarbij tevens wordt gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van de Boomvalk.

Standpunt gemeente

Door BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, welke als separate bijlage aan de planstukken is toegevoegd. In de voorliggende toelichting zijn de belangrijkste conclusies uit de quickscan kort verwoord. De Boomvalk is tijdens het veldbezoek niet aangetroffen.

Ad. 2. VROM-inspectie Regio Zuid

Opmerkingen VROM-inspectie Regio Zuid

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Standpunt gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Ad. 3. Brandweer Regiobureau Limburg-Noord

Opmerkingen Brandweer

Uit de door de gemeente overlegde stukken blijkt dat het plangebied zich bevindt buiten het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, danwel transportmodaliteiten ten behoeve van vervoer van gevaarlijke stoffen. Per email van 23 april 2009 heeft de gemeente aangegeven dat in het definitieve bestemmingsplan de vestiging van nieuwe Bevi-inrichtingen in het plangebied uitgesloten wordt. Gelet op het voorgaande is het Bevi en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen niet van toepassing op het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein De Wielen. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het uitbrengen van advies voor de verantwoording van het groepsrisico omdat er geen toename van het groepsrisico is.

Standpunt gemeente

In het ontwerp bestemmingsplan is de vestiging van Bevi-irichtingen uitgesloten, waarmee het Bevi niet van toepassing is zoals reeds aangegeven in het advies van de brandweer.

Ad. 4. Waterschap Peel en Maasvallei

Opmerkingen Waterschap Peel en Maasvallei

Het waterschap geeft aan dat afwateren op de Willebrord niet conform het beleid van het waterschap is, aangezien infiltreren tot de mogelijkheden behoort. Verzocht wordt de stelling dat het waterschap geen bezwaar heeft tegen het rechtstreeks afvoeren op de waterloop te verwijderen.

Het waterschap adviseert om voor de totale 2,4 ha maximaal te infiltreren op eigen terrein, bijvoorbeeld door middel van een wadi met een capaciteit van circa 1.800 m². Om een goede afwatering naar de wadi's te garanderen kan men gebruik maken

Voorts wordt verzocht om geen uitlogbare materialen toe te passen tijdens de bouw en wordt geadviseerd de voorzieningen te voorzien van een slibvangput in verband met de waterkwaliteit.

Tot slot wordt aangegeven dat de primaire waterloop de Willebrord als primair bestemd dient te worden en dat de Keur van het waterschap van toepassing is op zowel de waterloop zelf als de 5 meter brede beschermingszone langs de watergang.

Standpunt gemeente

Naar aanleiding van het pré-advies van het waterschap heeft een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Meijel en het waterschap, wat ertoe heeft geleid dat de waterparagraaf is aangepast.

Voor wat betreft de waterloop de Willebrord geldt dat deze in overleg met het waterschap, voor wat betreft het deel langs het bedrijventerrein De Wielen, van de legger wordt afgehaald. Dit heeft tot gevolg dat de Keur niet meer van toepassing is en de waterloop niet als primair bestemd hoeft te worden en ook de 5 meter brede beschermingszone niet meer van toepassing is.

Ad. 5. Gemeente Deurne

Opmerkingen Gemeente Deurne

- a) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat het bedrijventerrein via de Kalishoek en Keulsebaan in noordelijke richting ontsloten wordt op de A67, wat betekent dat het (vracht)verkeer dan via de kern Neerkant naar de A67 rijdt. De vraag wordt gesteld waarom niet gebruik wordt gemaakt van de alternatieven zoals de provinciale wegen N279, N561 en N560 welke niet dwars door een woonkern lopen;
- b) Naar de mening van de gemeente Deurne ontbreekt er in het verkeersonderzoek een visie op de hoofdontsluitingsroute van het bedrijventerrein en wordt voorbij gegaan aan het feit dat in de huidige situatie veel vrachtverkeer via het buitengebied van Neerkant naar de A67 rijdt.
- c) Uit het verkeersonderzoek blijkt dat circa tweederde deel van het lichte vrachtverkeer van en naar bedrijventerrein De Wielen via de Kruisstraat (en in het verlengde de Schansstraat) rijdt. Dit maakt het aannemelijk dat ook het zware vrachtverkeer via deze route, dwars door het buitengebied van Neerkant, in noordelijke richting naar de A67 rijdt. Verkeerstellingen op de Schansweg bevestigen dit beeld. Ook zijn er signalen dat de Vuurlinie als sluiproute wordt gebruikt door (vracht)verkeer vanuit Meijel (en bedrijventerrein De Wielen) naar de A67 en vice versa;
- d) Met betrekking tot de verkeersintensiteiten wordt in het verkeersonderzoek gesteld dat fase 1 ontsluit op het Hof, waardoor de intensiteiten op de Kruisstraat niet zullen toenemen. De gemeente Deurne geeft aan te verwachten dat

een groot deel van het (vracht)verkeer van het uitbreidingsdeel van De Wielen ook gebruik zal maken van de Kruisstraat (en in het verlengde de Schansstraat). Daarmee fungeert de Kruisstraat (en in het verlengde de Schansstraat) samen met het Hof als hoofdonthoudingsroute van het bedrijventerrein;

- e) Over de situatie m.b.t. de Schansstraat wordt door de gemeente Deurne aangegeven dat deze evenals de Vuurlinie gelegen is in het buitengebied en dat deze wegen dienen ter ontsluiting van de aanliggende erven. Momenteel is reeds sprake van sluipverkeer over deze wegen als onderdeel van de relatie tussen de A67 en (het bedrijventerrein in) Meijel. Bermen worden kapotgereden en de veiligheid van het fietsverkeer staat onder druk. De gemeente Deurne is voornemen om medio 2009 het buitengebied van Neerkant als 60 km-zone en verblijfsgebied in te richten;
- f) Geconcludeerd wordt dat zonder visie en (aanvullende) maatregelen ten aanzien van een goede geleiding van het vrachtverkeer naar de daarvoor bestemde hoofdroutes (N279, N561, N560) door de uitbreiding van het bedrijventerrein het sluipverkeer in het buitengebied van Neerkant zal toenemen, hetgeen voor de gemeente Deurne onacceptabel is. Ook het huidige gebruik van de Schansweg door het vrachtverkeer (als route naar de A67) is niet wenselijk en daarnaast staat de toename van het vrachtverkeer op gespannen voet met de leefbaarheid en verkeersveiligheid in het dorp.

Standpunt gemeente

Naar aanleiding van de reactie van de gemeente Deurne heeft een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Meijel en de gemeente Deurne. Hierbij zijn alle opmerkingen uit de gemeentelijke reactie op het voorontwerp bestemmingsplan en het verkeersonderzoek besproken. In onderling overleg zijn hierbij diverse mogelijke maatregelen doorgenomen. Deze maatregelen zijn opgenomen in het, naar aanleiding van het overleg aangepaste verkeersonderzoek, welke als separate bijlage aan de planstukken is toegevoegd.

Er is overeengekomen dat de gemeente Meijel een verzoek bij Rijkswaterstaat indient om een ANWB bord langs de A67 te veranderen. Tevens laat de gemeente Meijel een ontwerp uit werken voor het onaantrekkelijk maken van de Kruisstraat en het fysiek afsluiten van de Kruisstraat op de gemeentegrens. Hier is inmiddels opdracht voor gegeven.

Ad. 6. Kamer van Koophandel

Opmerkingen Kamer van Koophandel

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Ad. 7. Provincie Noord Brabant

Opmerkingen provincie Noord Brabant

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Standpunt gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

7.2 Resultaten inspraak

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Wielen" heeft met ingang van 12 maart 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de inspraakprocedure werd een reactie ontvangen van:

- Mevr. C. Donkers, Limburgseweg 1 te Neerkant, email 11 april 2009;
- Familie Kessels, Limburgseweg 3a te Neerkant, brief d.d. 14 april 2009;
- Familie Adriaans, Limburgseweg 3 te Neerkant, brief d.d. 14 april 2009;
- J.M.M. Rongen, Kruisstraat 20, brief d.d. 18 mei 2009.

De ontvangen inspraakreacties in het kader van de inspraakprocedure worden hierna kort samengevat. Vervolgens wordt het gemeentelijk standpunt inzake de inspraakreactie verwoord.

Ad 1. Mevr. C. Donkers

Opmerking mevr. C. Donkers

Mevr. Donkers geeft aan woonachtig te zijn aan de Limburgseweg en zich zorgen te maken over de vergroting van het bedrijventerrein De Wielen. De angst wordt geuit dat door de uitbreiding het woongenot achteruit gaat en het huis te lijden gaat hebben onder de toename van het vrachtverkeer. Tevens wordt aangegeven dat het uitzicht achteruit gaat als gevolg van de uitbreiding.

Standpunt gemeente

Door middel van een groenstrook langs de zijkanten van het bedrijventerrein, wordt een goede landschappelijke inpassing bewerkstelligd, waarbij tevens een kwalitatieve impuls wordt gegeven aan het uitzicht voor de omliggende percelen. Daarnaast is sprake van een ontwikkeling die reeds in de 'Structuurvisie Meijel' uit 2006 en het 'Structuurplan Buitengebied Regio Peel en Maas' uit 2008, voorzien is.

Voor wat betreft de toename van het vrachtverkeer is uit het (aangepaste) verkeersonderzoek van BRO gebleken dat als gevolg van de uitbreiding de intensiteiten weliswaar toenemen, maar dat in absolute zin de intensiteiten laag blijven. Geconcludeerd wordt dat de bestaande infrastructuur voldoet voor de afwikkeling van het verkeer. Tevens heeft hierover overleg plaatsgevonden met de gemeente Deurne (zie ook het standpunt van de gemeente Meijel inzake de reactie in het kader van het vooroverleg van de gemeente Deurne).

Ad 2. Familie Kessels

Opmerking Familie Kessels

De familie Kessels geeft aan een toename te verwachten van de hoeveelheid vrachtverkeer en dan met name het vrachtverkeer wat bij het verlaten van het bedrijventerrein De Wielen via de Schansweg (gemeente Deurne, Noord Brabant) zijn weg zal vervolgen in noordelijke richting.

Verzocht wordt het vrachtverkeer van en naar het bedrijventerrein via duidelijke bebording over de daarvoor bestemde wegen te voeren, niet zijnde de Limburgseweg en de Schansweg.

Verzocht wordt tevens hierover contact op te nemen met de gemeente Deurne, de provincies Limburg en Noord Brabant en de ANWB om de verkeersafwikkeling rondom het bedrijventerrein goed te laten verlopen, zodat de veiligheid en belastbaarheid niet in gevaar komen.

Tot slot wordt bezwaar geuit tegen fase 2 van de uitbreiding van bedrijventerrein De Wielen.

Standpunt gemeente

Inmiddels is overleg gevoerd met de gemeente Deurne, waarbij diverse mogelijke maatregelen zijn besproken. Deze maatregelen zullen nader worden uitgewerkt en zijn opgenomen in het naar aanleiding van het overleg aangepaste verkeersonderzoek, welk als separate bijlage aan de planstukken is toegevoegd.

Voor wat betreft fase 2 van de uitbreiding van De Wielen zal te zijner tijd een separate procedure gevolgd worden, waarbij tevens de mogelijkheid zal zijn om middels inspraakreacties en zienswijzen op de plannen te reageren.

Ad 3. Familie Adriaans

Opmerking Familie Adriaans

De familie Adriaans geeft aan een toename te verwachten van de hoeveelheid vrachtverkeer en dan met name het vrachtverkeer wat bij het verlaten van het bedrijventerrein De Wielen via de Schansweg (gemeente Deurne, Noord Brabant) zijn weg zal vervolgen in noordelijke richting.

Verzocht wordt het vrachtverkeer van en naar het bedrijventerrein via duidelijke bebording over de daarvoor bestemde wegen te voeren, niet zijnde de Limburgseweg en de Schansweg.

Verzocht wordt tevens hierover contact op te nemen met de gemeente Deurne, de provincies Limburg en Noord Brabant en de ANWB om de verkeersafwikkeling rondom het bedrijventerrein goed te laten verlopen, zodat de veiligheid en belastbaarheid niet in gevaar komen.

Tot slot wordt bezwaar geuit tegen fase 2 van de uitbreiding van bedrijventerrein De Wielen.

Standpunt gemeente

Inmiddels is overleg gevoerd met de gemeente Deurne, waarbij diverse mogelijke maatregelen zijn besproken. Deze maatregelen zullen nader worden uitgewerkt en zijn opgenomen in het naar aanleiding van het overleg aangepaste verkeersonderzoek, welk als separate bijlage aan de planstukken is toegevoegd.

Voor wat betreft fase 2 van de uitbreiding van De Wielen zal te zijner tijd een separate procedure gevolgd worden, waarbij tevens de mogelijkheid zal zijn om middels inspraakreacties en zienswijzen op de plannen te reageren.

Ad 4. J.M.M. Rongen

Opmerking J.M.M. Rongen

J.M.M. Rongen geeft aan protest aan te tekenen tegen het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Wielen en de uitbreiding van het bedrijventerrein. Als reden hiervoor wordt aangegeven dat het vrije uitzicht vanuit de woning aan de Kruisstraat 20 zal veranderen als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Tot slot wordt de vraag gesteld welke bedrijven er worden toegelaten.

Standpunt gemeente

Aangetekend dient te worden dat deze inspraakreactie buiten de inspraaktermijn is binnengekomen, waarmee de inspraakreactie niet ontvankelijk is. Voor de volledigheid wordt onderstaand echter toch het gemeentelijke standpunt verwoord.

Door middel van een groenstrook langs de zijkanten van het bedrijventerrein, wordt een goede landschappelijke inpassing bewerkstelligd, waarbij tevens een kwalitatieve impuls wordt gegeven aan het uitzicht voor de omliggende percelen.

Daarnaast is sprake van een ontwikkeling die reeds in de 'Structuurvisie Meijel' uit 2006 en het 'Structuurplan Buitengebied Regio Peel en Maas' uit 2008, voorzien is.

Op het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein worden deels bedrijven tot en met milieucategorie 3 en deels bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegelaten, zoals

aangegeven in de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Wielen' en aangeduid op de bijbehorende verbeelding.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Wielen' van de gemeente Meijel, heeft met ingang van 13 augustus 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen bij Burgemeester en Wethouders van Meijel. Voor meer informatie over de inhoud van deze zienswijzen en de beantwoording hiervan, wordt verwezen naar het als separate bijlage aan de planstukken toegevoegde raadsvoorstel.

8. PROCEDURE

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

In de nieuwe Wro wordt de bestemmingsplanprocedure sterk verkort. Gedachte hierachter is dat gemeenten beter kunnen inspelen op nieuwe initiatieven.

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **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 besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- 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.

