



plan **en** project

Partiële herziening bestemmingsplan **Projectvestiging Siberië**

Partiële herziening van het bestemmingsplan
"Projectvestiging Siberië" ten aanzien van
het bedrijventerrein

Ontwerp

Colofon

Titel	Partiële herziening bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië"
Opdrachtgever	Wayland Nova
Kenmerk	Sibe/2012/RBphb/O01-D3
Versie	Ontwerp – 1.0
Auteur(s)	Ruud Broekman
Datum	25 april 2012

plan en project bv

a: Bredaseweg 108 a – sectie 11
4902 NS Oosterhout
t: +31 16 24 24 047
f: +31 16 24 31 442
w: www.planenproject.nl
e: info@planenproject.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor een partiële herziening	5
1.2	Doel.....	6
1.3	Plangebied en begrenzingen	6
1.4	Overzicht vigerende bestemmingsplannen	6
1.5	Totstandkoming plan	7
2.	Beschrijving bestaande situatie	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Ontstaansgeschiedenis	8
2.3	Functionele aspecten	9
3.	Beleidskader	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Regionaal beleid	11
3.5	Gemeentelijk beleid.....	13
4.	Planbeschrijving	14
4.1	Doelstellingen	14
4.2	Uitgangspunten	17
5.	Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Milieu	18
5.2.1.	Geluid.....	18
5.2.2.	Luchtkwaliteit	18
5.2.3.	Bodem en grondwaterkwaliteit	18
5.2.4.	Milieu-invloed bedrijvigheid.....	19
5.2.5.	Externe veiligheid.....	19
5.3	Kabels, leidingen en straalpaden	20
5.4	Geurhinder en veehouderijen.....	20
5.5	Ecologie	20
5.6	Waterhuishouding	20
5.7	Archeologie en cultuurhistorie.....	21
5.8	Verkeer en parkeren.....	21

6.	Juridische aspecten	23
6.1	Planstukken	23
6.2	Toelichting op de verbeelding	23
6.3	Toelichting op de regels	23
6.3.1.	Inleidende regels.....	24
6.3.2.	Bestemmingsregels	24
6.3.3.	Algemene regels	24
6.3.4.	Overgangs- en slotregels.....	24
7.	Uitvoerbaarheid.....	25
7.1	Economische uitvoerbaarheid	25
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	25
8.	Overleg en inspraak.....	26
8.1	Uitkomsten overleg	26
8.2	Uitkomsten inspraak.....	26
9.	Procedure.....	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor een partiële herziening

In de regio Venlo wordt een grootschalige duurzame gebiedsontwikkeling voorgestaan om de greenportfunctie van de regio verder te ontwikkelen en te benadrukken. Onder de naam Klavertje 4 vinden op diverse plekken ontwikkelingen plaats, onder andere gerelateerd aan de greenportfunctie.

Eén van de concrete projecten binnen Klavertje 4 is de ontwikkeling van het grootschalige en duurzame glastuinbouwgebied Siberië in de gemeente Peel en Maas. Deze ontwikkeling is inmiddels grotendeels gerealiseerd en planologisch reeds mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië". Dit bestemmingsplan betreft grotendeels een glastuinbouwfunctie. Echter, er is ook voorzien in de ontwikkeling van tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid (agribusiness) in de oostelijke zijde van het gebied.

Wat is tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid?

Onder tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid wordt verstaan: een bedrijfsmatige activiteit die hoofdzakelijk tuinbouw gerelateerd is en zich aan de voorkant van de primaire productie begeeft. Het zijn veelal bedrijven die zich op dit moment qua doelgroep, omvang en prijsstelling niet kunnen vestigen op de reguliere bedrijventerreinen in de gemeente Maasbree of omgeving.

(bron: bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië, toelichting pagina 36)

Ten tijde van het opstellen van de plannen voor de ontwikkeling van Siberië (waaronder het vigerende bestemmingsplan) was de economische situatie zodanig, dat werd verwacht dat er een ruime vraag zou zijn naar vestigingsmogelijkheden voor tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid. Echter, sinds de economische crisis vanaf 2009 is gebleken, dat de vraag naar deze specifieke vorm van bedrijfskavels hard is afgenomen; in het huidige economische klimaat is het voor dit soort bedrijven nauwelijks mogelijk een verhuizing naar een bedrijventerrein te financieren. Dit betekent, dat in het huidige klimaat niet of moeilijk invulling gegeven kan worden aan de ontwikkelde plannen.

Tegelijk heeft de crisis gezorgd voor een temporisering van andere ontwikkelingen binnen Klavertje 4, waaronder de ontwikkeling van bedrijventerreinen die niet specifiek tuinbouwgerelateerd zijn. Gevolg hiervan is, dat er binnen de regio op de zeer korte termijn weinig aanbod is naar grotere kavels, eventueel gericht op logistiek. Dit, terwijl het wel de ambitie is om Klavertje 4 te ontwikkelen als logistiek centrum.

Deze twee trends hebben, tezamen met een reeds concrete vraag naar logistieke ruimte, ertoe geleid dat de ontwikkelende partij van het bedrijventerrein (Wayland Nova), samen met de gemeente Peel en Maas en de Development Company Greenport Venlo (DCGV) de wens hebben om bedrijvigheid te realiseren op het bedrijventerrein Siberië, die wat betreft aard en functie breder is dan alleen tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid. Om dit planologisch mogelijk te maken, is deze partiële herziening opgesteld.

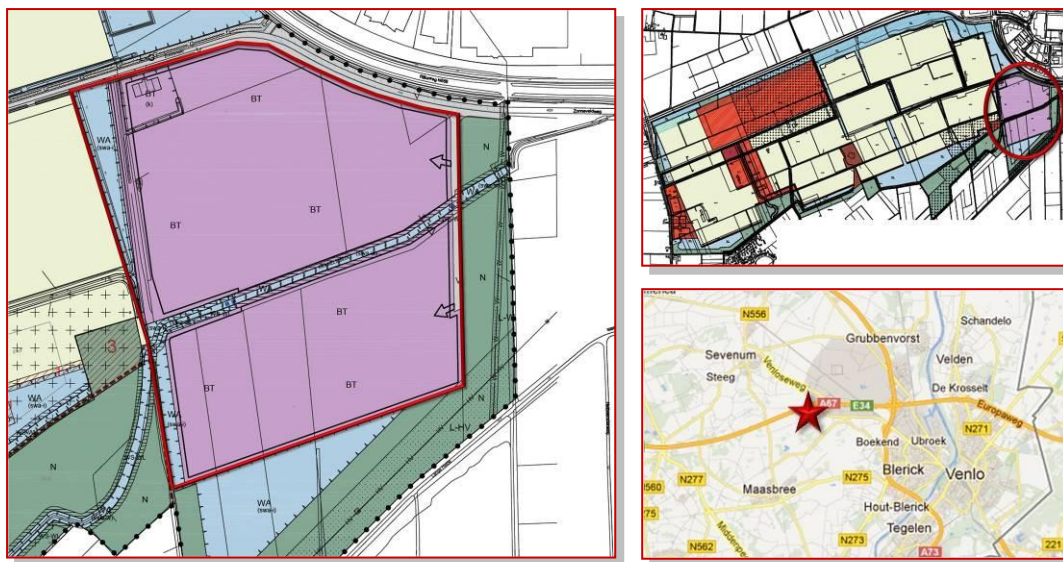
1.2 Doel

Doel van deze partiële herziening is het mogelijk maken van bedrijvigheid op het bedrijventerrein Siberië, die niet alleen gericht is op tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid maar ook logistiek (t.b.v. een specifieke vraag). Dit vraagt om een wijziging van de bestemmingsomschrijving voor het bedrijventerrein. Hierbij wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij het reeds vigerende bestemmingsplan, zodat de planologische situatie en ontwikkelmogelijkheden, maar ook de impact op de omgeving, zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven.

Tevens is voorzien in een kleine aanpassing van enkele begrenzingen en bouwregels binnen het bedrijventerrein, teneinde de door initiatiefnemer, gemeente en DCGV gewenste vestiging van een concreet logistiek bedrijf mogelijk te maken. Ook hiervoor geldt, dat zoveel als mogelijk is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan.

1.3 Plangebied en begrenzingen

In figuur 1 is de begrenzing van deze partiële herziening aangegeven: het betreft het gebied binnen het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" dat is bestemd als Bedrijventerrein. Rood omlijnd in de linker figuur is de begrenzing; rechtsboven is de locatie op de bestemmingsplankaart van Siberië aangegeven, rechtsonder is de locatie binnen de regio Venlo aangegeven. De begrenzing in figuur 1 is indicatief; de exacte begrenzing is terug te vinden op de bij deze partiële herziening behorende verbeelding.



figuur 1. Links: begrenzing partiële herziening (rode lijn). Rechtsboven: locatie bedrijventerrein in bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië". Rechtsonder: locatie in de regio Venlo.

1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied geldt slechts één vigerend bestemmingsplan. Dit is het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië", vastgesteld in de raad op 10 februari 2009.

Voor het gebied geldt voornamelijk de bestemming Bedrijventerrein. In de regels behoren de bij het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" is aangegeven dat er binnen deze bestemming tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid is toegestaan. Tevens geldt voor ondergeschikte delen van deze partiële herziening de bestemming "Water" en de bestemming "Natuur" in het vigerende bestemmingsplan. In figuur 1 links is aangegeven welk deel van het bestemmingsplan wordt herzien.

1.5 Totstandkoming plan

In de samenwerkingsovereenkomst die tussen de gemeente Maasbree, de provincie Limburg en Wayland Nova is gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van Siberië, is opgenomen dat een bedrijfsvestiging op het bedrijventerrein mogelijk is, ook al voldoet de vestiging niet aan de voorwaarden die zijn gesteld in het bestemmingsplan. Dit het wel tot gevolg, dat het bestemmingsplan eventueel aangepast of herzien dient te worden. Daarnaast worden voorwaarden gesteld aan het vestigen van bedrijven die in principe niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" vallen.

Gezien de huidige economische situatie en de concrete vraag uit de markt hebben de gemeente Peel en Maas, de Development Company Greenport Venlo en Wayland Nova in onderling overleg besloten dat gebruik gemaakt dient te worden van deze mogelijkheid. Hiermee is echter nog niet publiekrechtelijk geregeld, dat ook andere, niet tuinbouwgerelateerde bedrijven, zich kunnen vestigen op het bedrijventerrein. Het publiekrechtelijk mogelijk maken geschiedt middels deze partiële herziening, die is opgesteld op initiatief van Wayland Nova en die inhoudelijk ambtelijk is besproken met de gemeente en DCGV voordat dit plan is gepubliceerd.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een toelichting gegeven op de ontstaansgeschiedenis en de functionele aspecten van het plangebied: hoe is dit gebied ontstaan en hoe kan het gebied worden gekenmerkt ten aanzien van de verschillende functies in en rondom het plangebied?

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De landschappelijke onderlegger van het gebied en de omgeving wordt gevormd door oude (Pleistocene) afzettingen van de Maas in de vorm van zand en grind. Hierin heeft de Maas stapsgewijs terrassen ingesneden. In het Holoceen zijn er dekzanden afgezet. Deze dekzandgebieden zijn daarna weer doorsneden door enkele beekdalen. Deze snijden deels door de terrasranden. Op de waterscheiding stagneerde het water. Hier zijn pakketten hoogveen ontstaan, die later weer grotendeels zijn afgegraven. De mens heeft het gebied vanaf verschillende randen op de grens van hoog/droog en laag/nat ontgonnen. Hier ontstonden gaande de Middeleeuwen uitgestrekte heidevelden. Deze zijn ongeveer 100 jaar geleden na de uitvinding van de kunstmest ontgonnen tot landbouwgrond of bebost.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als jong heideontginningslandschap: een grootschalig, open gebied met een rationeel verkavelingspatroon en wegenstructuur. Het gebied maakte oorspronkelijk deel uit van natte heidegebieden met vennen (hoogveen). In het plangebied komt nu nog een aantal kenmerkende landschapselementen voor (bosjes, vennen en de Krayelscheloop). Dit type landschap is pas laat (na 1890) ontgonnen. In de Middeleeuwen zijn hier uitgestrekte heidevelden ontstaan door plaggen en begrazen. De afgelegen gebieden werden overdag begraaasd door schapen die 's nachts in de stal bleven, waarvan de bodem jaarlijks met verse heiplaggen bedekt werd. Deze stallen werden potstallen genoemd. De stalmest werd ieder jaar naar de akkers gebracht, die daardoor geleidelijk werden opgehoogd. De gebieden zijn ongeveer 100 jaar geleden, na de uitvinding van de kunstmest, ontgonnen tot landbouwgrond of bebost. Sinds de ontginning is het gebied in gebruik als landbouwgrond. Ten zuiden ligt het Maasterrassen gebied: grootschalige akkerbouwgebieden doorsneden door kleinschalige beekdalen. De bebouwing is geconcentreerd in dorpen (Maasbree) of in linten (Lange Heide, Korte Heide). In het noorden grenst het jonge heideontginningslandschap aan een dekzandlandschap met de kernen Sevenum en Horst en het beekdal van de Groote Molenbeek.

De ontwikkelingen rond het knooppunt A67/A73 hebben het landschap veranderd. Het open, grootschalige heideontginningslandschap is verder verdicht. Ten noordwesten van Lange Heide zijn een zandafgraving en bebouwing gerealiseerd (nu recreatiepark BreeBronne). Ook de ontwikkeling van Klavertje 4 heeft een behoorlijke impact op het landschap: de agrarische gronden ten westen van het plangebied is ontwikkeld tot het grootschalig glas-tuinbouwgebied Siberië, waardoor de openheid van het agrarische landschap is verdwenen.

2.3 Functionele aspecten

Het gebied is momenteel nog grotendeels in tijdelijk agrarisch gebruik. In het noordwesten is een kantoorgebouw gelegen, dat gehandhaafd blijft. Ten westen van het gebied is het bestaande glastuinbouwgebied Siberië gelegen. Ten zuiden ligt momenteel een smalle houtwal, die conform het vigerende bestemmingsplan wordt verplaatst en uitgebreid tot een ecologische verbindingszone. Ten noordoosten is het bestaande bedrijventerrein Trade Port West gelegen. In figuur 2 zijn enkele impressies van het gebied gegeven.



figuur 2. Impressies huidige situatie. Linksboven: huidig agrarisch gebruik, zicht vanaf N556 / Zonneveld. Rechtsboven: huidig agrarisch gebruik en houtwal aan de zuidzijde, zicht vanaf Zonneveld / Blok-hutweg. Linksonder: Zicht op de N556 en Trade Port West. Rechtsonder: bestaande kantoorgebouw in de noordwesthoek en glastuinbouwgebied Siberië.

Het gebied wordt ontsloten via Zonneveld en Zonneveldweg op de N556. Vanaf deze weg is de snelweg A67 (oprit 39) snel te bereiken, de afstand vanaf het plangebied tot aan de snelweg is slechts 400 m.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de voor het onderhavige plan relevante beleidsdocumenten. Hierbij is een beperking gemaakt tot de specifiek voor het plan belangrijke beleidsdocumenten op verschillende niveaus. Voor meer algemeen beleid wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië".

3.2 Rijksbeleid

▣ Nota Ruimte

De Nota Ruimte 'Ruimte voor Ontwikkeling' bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Voor de landbouw en dus ook voor de glastuinbouw ligt de komende jaren een transitieopgave. In het beleid is bijzondere aandacht voor de herstructurering van verouderde glastuinbouwgebieden. Om herstructurering mogelijk te maken, is het verplaatsen van bedrijven uit de bestaande gebieden nodig. Hiertoe heeft het Rijk tien landbouwonwikkelingsgebieden aangewezen. Het gebied Californië/Siberië is er hier één van. Binnen deze gebieden is ruimte voor nieuwvestiging en uitbreiding.

3.3 Provinciaal beleid

▣ Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006)

In Limburg is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) het overkoepelend Plan op Hoofdlijnen met de status van Structuurvisie, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan, en Verkeer en Vervoersplan, en dat tevens de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economisch en sociaal-cultureel beleid bevat. Voor bepaalde thema's en gebieden zijn er naast POL2006 óók POL-aanvullingen, Inpassingsplannen, Verordeningen en Beleidsnota's e.d. Er is sprake van een samenhangend planstelsel. Geregeld verschijnen er nieuwe POL-aanvullingen, die zich meer in detail richten op specifieke thema's of gebieden en dit nader uitwerken tot bijvoorbeeld een nieuw wegtracé, nieuw locaties van bedrijventerreinen, maasprojecten, de ecologische hoofdstructuur, waarmee tevens het POL2006 op onderdelen wordt geactualiseerd.

De planlocatie is gelegen binnen het perspectief Dynamisch landbouwgebied (P5b): de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwon-

wikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, en combinaties daarvan. Hier wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw. Dit is van provinciaal belang. Een goede landschappelijke inpassing van het betreffende concentratiegebied glastuinbouw of landbouwontwikkelingsgebied en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water. Dit vraagt de nodige aandacht gezien het intensieve karakter van de ontwikkelingen. De concentratiegebieden glastuinbouw en projectvestigingsgebieden glastuinbouw en landbouwontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij vormen een belangrijke schakel in het agrofoodcomplex van de Greenport Venlo. Met name voor de projectvestigingen Californië en Siberië wordt een samenhangende ontwikkeling voorzien in combinatie met Tradeport Noord en de Veiling ZON.

Het voorliggende initiatief is een detailuitwerking van de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Siberië en past daarmee binnen de visie en doelstellingen van het POL2006.

3.4 Regionaal beleid

▣ Masterplan Klavertje 4 / Greenport Venlo

De gebiedsontwikkeling Klavertje 4 betreft een integrale ontwikkeling op de gebieden glastuinbouw, agrofood bedrijventerreinen en natuur. 'Ruimte, economie en kwaliteit van leven!': de kernwaarden van waaruit de gebiedsontwikkeling Klavertje 4/Greenport Venlo is opgezet. Gekozen is voor een duurzame en gestructureerde aanpak vanuit drie pijlers:

- de fysieke ontwikkeling van een goed ontsloten werklandschap met een hoge (ruimtelijke) kwaliteit;
- het opzetten van een ondernemersgedreven Innovation Centre dat als kennistransferpunt dient tussen (wetenschappelijke) instellingen, innovatie en instrumentarium en (MKB) ondernemers;
- het onder de noemer 'Quality of Life' bouwen aan een uitmuntend vestigingsklimaat voor bedrijven in een aantrekkelijke en bruisende woonomgeving.

Deze drie pijlers moeten in samenhang met elkaar ontwikkeld worden en een versterkend effect op elkaar hebben.

Doel is nadrukkelijk om de kwaliteit van wonen, werken en leven in de regio te verhogen en blijvende werkgelegenheid voor lager en hoger opgeleiden te bieden. Dan gaat het niet alleen om kwantitatieve maar ook om kwalitatieve groei. We willen een schaal- en kwaliteits-sprong voor elkaar krijgen. Daarbij vormt duurzaamheid volgens het Cradle to Cradle principe het inspirerend kader. Het innovatieve zit in de spontane, nieuwe en verbeterde ideeën bij bedrijven, instellingen, overheden en bewoners. Maar innovatie is ook te bevorderen via het versterken van onderzoeks- en onderwijsinstellingen in de regio, zoals door het bieden van een ontmoetingsplek voor deze instellingen en bedrijven in de Innovatoren.



figuur 3. Uitsnede toekomstbeeld Klavertje 4: beeld in 2020 (links) en in 2040 (rechts).

In figuur 3 zijn uitsneden weergegeven van de toekomstbeelden 2020 en 2040 voor Klavertje 4. Hieruit blijkt dat het gebied zowel op korte termijn als op lange termijn bedoeld is als bedrijventerrein: in de kaart 2020 is het gebied aangeduid als werklandschap / agribusiness, in de kaart 2040 is het gebied aangeduid als werklandschap.

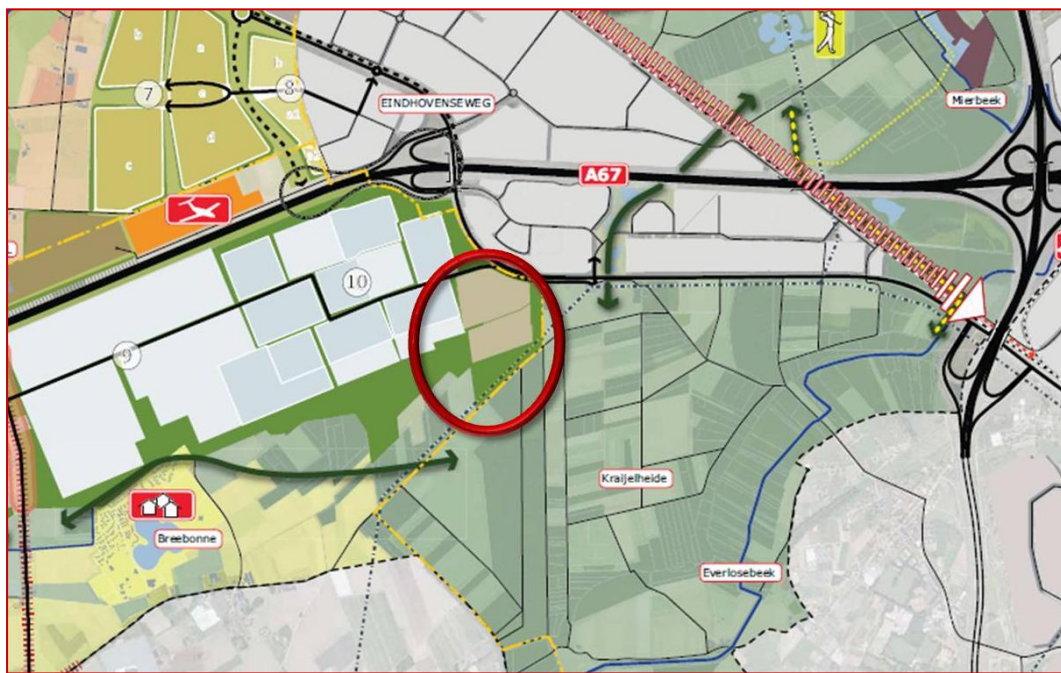
Het voorliggende initiatief past binnen de ambities van Klavertje 4, zowel op korte termijn doordat het initiatief onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Siberië als op lange termijn, waar het gebied is voorzien als werklandschap.

▣ Ontwerp structuurvisie Klavertje 4-gebied

De gemeenten Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo (in samenwerking met de provincie Limburg) hebben een intergemeentelijke structuurvisie opgesteld voor de gebiedsontwikkeling van Greenport Venlo in het Klavertje 4-gebied. Op het moment van dit schrijven ligt het ontwerp hiervan ter visie. Hiermee wordt de beleidsmatige basis gelegd voor uitwerking van (delen van het) Klavertje 4-gebied in bijvoorbeeld bestemmingsplannen. Gekoppeld aan de structuurvisie zijn een milieueffectrapport (planMER) en een gezondheidseffectscreening (GES) opgesteld. Doel van het planMER en de GES is overwegingen op het gebied van milieu, gezondheid en duurzaamheid volwaardig te betrekken bij het opstellen van de structuurvisie en de daaropvolgende plannen en projecten. Tevens is een passende beoordeling (PAS) opgesteld, met daarin de resultaten van de verkenning van de effecten voor het aspect stikstofdepositie van de totale gebiedsontwikkeling op omliggende Natura2000-gebieden.

De intergemeentelijke structuurvisie is de ruimtelijke uitwerking van de aanvulling op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg voor het Klavertje 4-gebied (POL-aanvulling Klavertje vier) uit 2009 en legt de ontwikkelingen planologisch vast. Met deze structuurvisie wordt meer zekerheid en concreetheid geboden aan verschillende partijen zoals bewoners en (toekomstige) bedrijven in het gebied.

In de structuurvisie wordt het ruimtelijke kader geschetst voor de ontwikkelingen binnen Klavertje 4. Hierbij is, conform Masterplan en eerdere doelstellingen, sterk ingestoken op duurzaamheid, onder andere middels het principe Cradle to Cradle en door een sterke focus op het optimaal benutten en uitwisselen van energiestromen.



figuur 4. Uitsnede kaart ontwerp structuurvisie Klavertje 4-gebied. Rood omlijnd de planlocatie.

In figuur 4 is een uitsnede van de plankaart behorende bij de ontwerp structuurvisie weer-gegeven. Het plangebied van deze partiële herziening is hierin aangegeven als Ontwikkelingsgebied Agribusiness en maakt deel uit van de klaver 10. Naast glastuinbouw biedt deze klaver ook ruimte aan vestiging van agribusiness. Bij de ontwikkeling van het gebied zijn een duurzame inrichting en een goede landschappelijke inpassing het uitgangspunt. Op langere termijn is het – conform het Masterplan – mogelijk de klavers 9 en 10 door te ontwikkelen voor bedrijvigheid, gericht op het creëren van synergie en ketenefficiëncy.

Het voorliggende initiatief past grotendeels binnen deze ontwerp structuurvisie. Conform doelstellingen uit de structuurvisie wordt het gebied ontwikkeld voor bedrijvigheid. Een duurzame en energetische invulling het bedrijventerrein staat hierbij voorop (zie tevens hoofdstuk 4 in deze toelichting). Deze partiële herziening conflicteert wel met de ontwerp structuurvisie in die zin, dat in de structuurvisie nog wordt voorgesteld om het gebied specifiek ten behoeve van agribusiness in te richten; deze partiële herziening is bedoeld om de doelgroep voor het bedrijventerrein breder te trekken. Wel is deze doelstelling goed inpasbaar binnen de visie voor de langere termijn, zoals verwoord in de structuurvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

▣ Structuurplan buitengebied regio Peel en Maas

In december 2008 hebben de gemeenteraden van Helden, Kessel, Maasbree en Meijel het Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maas vastgesteld. Het structuurplan is opgesteld om, in aanloop naar de inmiddels uitgevoerde fusie van de gemeenten tot de gemeente Peel en Maas, het ruimtelijk beleid voor het buitengebied onderling af te stemmen en te borgen. Doelstelling van het structuurplan is het borgen van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten. Dit betekent niet dat het buitengebied 'op slot' wordt gezet, maar wel dat ruimtelijke ontwikkelingen alleen dan uitgevoerd kunnen worden, als de kwaliteiten worden gehandhaafd of versterkt. In figuur 5 is een uitsnede van de plankaart weergegeven, met een rode cirkel is de globale projectlocatie weergegeven



figuur 5. Uitsnede plankaart Structuurplan buitengebied. Rood omcirkeld de planlocatie.

In het structuurplan is aangegeven dat glastuinbouwontwikkeling in de gemeente onder andere plaats dient te vinden binnen de projectvestiging Siberië; hier is zonder beperkingen ruimte voor groei van glas. Aan specifiek het bedrijventerrein wordt binnen het structuurplan geen aandacht besteed.

▣ Bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië"

Voor het gebied geldt momenteel het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië". Hierin is de planlocatie reeds aangewezen als bedrijventerrein, maar wel specifiek voor tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid. Deze partiële herziening is erop gericht de gewenste doelgroepen binnen dit bedrijventerrein te verbreden, zodat ook niet specifiek tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid mogelijk gemaakt wordt op dit bedrijventerrein.

4. Planbeschrijving

4.1 Doelstellingen

Zoals reeds in de inleiding is aangegeven, betreft deze partiële herziening voornamelijk een verruiming van de bestemmingsomschrijving zodat niet alleen tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid, maar ook andere typen bedrijvigheid gevestigd kunnen worden op het bedrijven-terrein. Hierbij is het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande planologische bouwmo-gelijkheden uitgangspunt.

■ Duurzame gebiedsontwikkeling

De oorspronkelijke insteek voor de realisatie van een agribusiness terrein tussen het be-staande bedrijventerrein Trade Port West en het glastuinbouwgebied Siberië betreft niet al-leen een ruimtelijk, maar ook een duurzaamheidsvraagstuk. In de bestaande plannen voor de gebiedsontwikkeling Klavertje 4, zoals het Masterplan, heeft duurzaamheid een promi-nente plek gekregen. Dit komt tot uiting in de diverse ruimtelijke ontwikkelingen die zijn uitgevoerd, worden gerealiseerd of waarvoor plannen zijn en worden gemaakt. Ook in de recent gepubliceerde Ontwerp structuurvisie Klavertje 4-gebied komt dit centrale duur-zzaamheidsprincipe tot uiting.

Binnen de Greenport Venlo is gekozen voor het gebruiken van de Cradle to Cradle (C2C) principes om duurzaamheid vorm te geven; zowel op strategisch niveau als in operationele uitwerking, zowel in regionaal verband als bij lokale inrichting.

Cradle2Cradle (C2C)

Economische filosofie waarin duurzaam (door)ontwikkelen, realiseren, beheren en trans-formeren uitgangspunt is. C2C gaat uit van het sluiten en verbinden van kringlopen en het creëren van continue kringlopen (biologisch, technologisch), waarbij geen verlies optreedt. Het doel is waardetoevoeging: niet recycleren maar upcyclen.

(bron: ontwerp structuurvisie Klavertje 4-gebied, pagina 9)

Duurzaamheid – geïnspireerd door de C2C-principes – vormt de leidraad voor de beoogde structuurversterking in Klavertje 4. Aan de structuurversterking wordt invulling gegeven door het economisch netwerk te versterken; innovatie is één van de sleutelbegrippen. Waardecreatie is het uitgangspunt. Enerzijds door te streven naar (ruimtelijke) kwaliteit, anderzijds door het bieden van een economisch perspectief voor bedrijven en het behalen van maatschappelijk rendement. Het streven is bovendien gericht op optimale kennisont-wikkeling, innovatie en gezamenlijk (economisch) voordeel door samenwerking tussen be-drijven.

Om structuurversterking een plek te geven is het Klavertje 4-gebied aangewezen als ont-wikkelingsgebied voor de totale agrarische productiekolom. Hier worden werklandschappen (bedrijventerreinen/ glastuinbouw), vastgoed, gebiedsbrede voorzieningen en een hoog-waardig landschap gerealiseerd. De bestaande en toe te voegen bedrijvigheid focust zich op agribusiness, glastuinbouw, (agro)logistiek en hieraan gerelateerde bedrijvigheid en onder-zoeks- en onderwijsinstellingen.

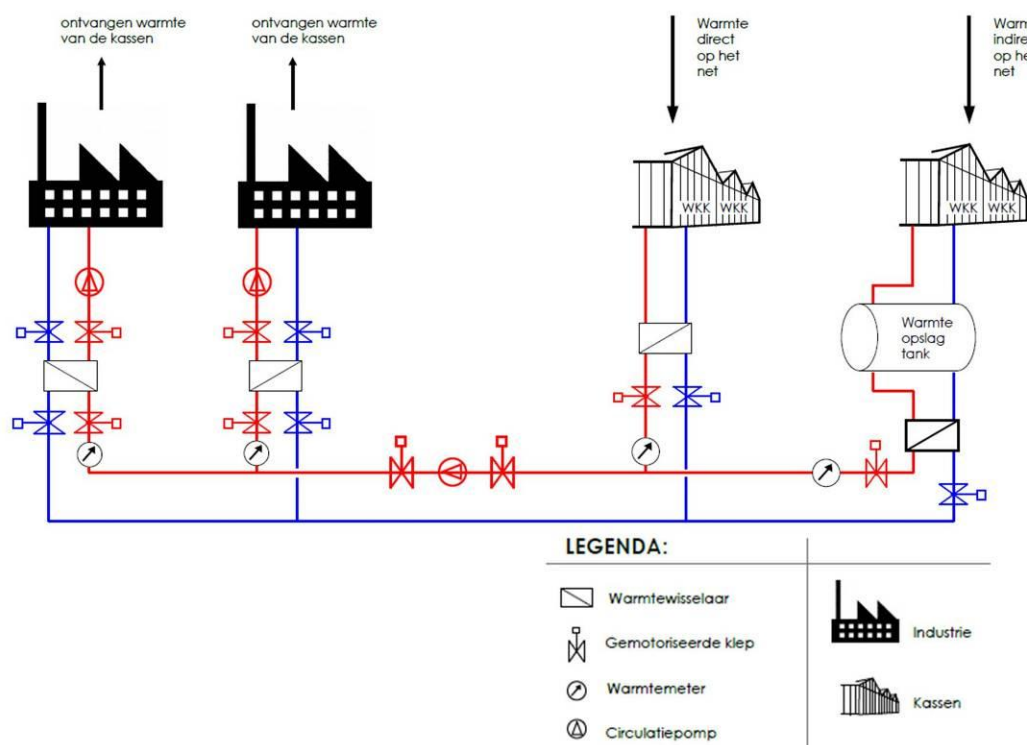
Duurzaamheid komt binnen Klavertje 4 ook tot uiting in synergie. Synergie die behaald kan worden door primaire productie (glastuinbouw), toeleverende en betrokken bedrijven (agri-

business, logistiek) en innovatie ruimtelijk te koppelen en in de buurt van elkaar te situeren. Waardoor uitwisseling van goederenstromen optimaal en efficiënt mogelijk is, met daardoor een hoge mate van effectiviteit in de werkprocessen binnen en tussen verschillende bedrijven. Niet alleen efficiënt, maar ook effectief, conform C2C.

▣ Synergie in energie

Synergie is echter niet alleen te behalen in het primaire werkproces. Ook energiestromen binnen en tussen bedrijven spelen hierin een belangrijke rol. Het gaat dan om energie in de breedste zin van het woord: warmte, elektriciteit, (bio)gas, water, grondstoffen. Juist door het koppelen van deze energiestromen is verdere efficiëntie en effectiviteit mogelijk. DCGV heeft daarom in het recente verleden ruime aandacht besteed aan het optimaliseren van de vraag naar en het aanbod van verschillende energiestromen in het Klavertje 4 gebied. Dit heeft onder meer geresulteerd in een Energieplan voor de regio. Ook in de verdere ontwikkeling van Klavertje 4 in de komende jaren blijft het goed uitnuttend van alle mogelijkheden in energiestromen een belangrijk uitgangspunt: ketenontwikkeling in energiestromen en op regionaal niveau.

Ook binnen Siberië zijn synergievoordelen voorzien. Het glastuinbouwgebied is een grote vrager van gas en water en levert warmte en - middels WKK - elektriciteit. Met het realiseren van bedrijvigheid aansluitend aan het glastuinbouwgebied, is optimale uitwisseling mogelijk van verschillende energiestromen. Zo kan restwarmte vanuit de glastuinbouw goed worden ingezet als verwarming van bedrijfsgebouwen en is opgevangen hemelwater op verharding of daken op het bedrijventerrein inzetbaar als productiewater bij kassen. Ter illustratie is in de onderstaande figuur het principe van directe en indirecte warmteuitwisseling tussen bedrijven en glastuinbouw weergegeven.



figuur 6. Principe van warmteuitwisseling tussen bedrijvigheid en glastuinbouw.

▣ Economische crisis

De ambitie voor de ontwikkeling van Klavertje 4 is fors. Dit blijkt ook mede uit de ruime tijdshorizon die voor de ontwikkeling is gesteld: 2020 en 2040. Diverse marktonderzoeken hebben in het verleden echter laten zien dat de ontwikkeling wel mogelijk is: met een juiste, marktgerichte aanpak zou het mogelijk moeten zijn om de gewenste bedrijvigheid (glastuinbouw, agribusiness, logistiek, innovatie etc.) te ontwikkelen binnen Klavertje 4. De aanwezigheid van diverse typen bedrijven binnen het gebied met daarmee verregaande

mogelijkheden van ketenintegratie, gecombineerd met een uitstekende ligging in internationaal verband, optimale ontsluiting, hoge duurzaamheidsambities en goede landschappelijke inpassing met daarmee een kwalitatief zeer hoogwaardig imago, bieden immers vele *unique selling points*.

Echter, de vele marktonderzoeken, planningen en ambities zijn grotendeels opgesteld in de tijd voor 2009, dus in de tijd voor de huidige economische crisis. Deze crisis, die mondiaal, Europees, nationaal én regionaal leidt tot een forse verlaging van de economische groei, noopt het bijstellen van ambities – simpelweg omdat deze ambities niet meer betaalbaar en daarom niet meer haalbaar zijn. Klavertje 4 heeft bewust de keuze gemaakt om haar ambities in de uiteindelijke gewenste kwaliteit van de regio zoveel mogelijk te handhaven, zoals mede blijkt uit de onlangs gepubliceerde ontwerp structuurvisie. Dit is ook een logische keuze, omdat juist de kwaliteit die gerealiseerd gaat worden – kwaliteit in ruimte en in duurzaamheid – een van de belangrijkste *unique selling points* is van het gebied. Deze keuze voor kwaliteit heeft wel tot consequentie, dat andere ambities bijgesteld moeten worden, bijvoorbeeld de planning en de doorlooptijd van de ontwikkeling. Temporiseren van ontwikkelingen is in regionale optiek de manier om toch uiteindelijk de kwaliteit te bereiken die gewenst is, zodat het aanbod aan nieuwe locaties in een rustiger tempo beschikbaar komt op een markt waar de vraag is verminderd.

Binnen de regio Venlo is er vooralsnog op dit moment weinig ruimte beschikbaar voor grootschalige bedrijvigheid. Huidige bedrijvenlocaties zijn al grotendeels ontwikkeld en nieuwe bedrijvenlocaties zijn in optie of voorlopig nog niet gerealiseerd. Dit heeft tot gevolg dat er een gat zit in de aanbodstroom van grootschalige bedrijfslocaties binnen de gebiedsontwikkeling Klavertje 4.

Specifiek voor het bedrijventerrein Siberië heeft de economische crisis ook forse gevolgen. Voor de crisis was het nog aannemelijk, dat er een forse vraag zou zijn naar tuinbouwgerelateerde bedrijvenlocaties; zeker gezien de goede bereikbaarheid en de nabijheid van het grootschalige glastuinbouwgebied zou moeten kunnen leiden tot een grote vraag naar kavels in het gebied. De praktijk blijkt, vooral door de economische crisis, weerbarstiger.

Tuinbouwgerelateerde bedrijven zijn van oudsher veel gevestigd op locaties in het buitengebied, waar deze bedrijven ooit als agrarisch bedrijf zijn begonnen en zich door de jaren heen langzaam hebben gespecialiseerd. Dit heeft voor een gemiddeld bedrijf tot gevolg, dat de locatie en de ontsluiting niet optimaal is en dat groei (zowel in locatie en planologische ruimte als in bedrijfsomzet) vaak lastig en soms zelfs onmogelijk is. Echter, in het huidige economische klimaat maken deze bedrijven minder groei door dan een aantal jaren geleden werd verwacht. De noodzaak om zich op een nieuwe locatie te vestigen, om groei mogelijk te maken, is hiermee significant verminderd.

Daar komt bij dat veel bedrijven, vanwege de lange historie op één locatie, vaak weinig kosten hebben voor hun locatie en hun vastgoed. Op het moment dat een bedrijf ervoor kiest om zich op een nieuwe locatie te vestigen, gelden reguliere marktconforme prijzen voor grond en opstallen. Voor veel bedrijven betekent dit een forse investering, die niet volledig autonoom is op te brengen. Dit betekent vreemd vermogen aantrekken bij financiële instellingen – instellingen die vanwege de crisis fors minder bereid zijn om leningen te verstrekken en die strengere voorwaarden stellen bij mogelijke leningen.

De bovenstaande trends leiden ertoe, dat het voor tuinbouwgerelateerde bedrijven veel minder noodzakelijk en veel minder aantrekkelijk is geworden om een huidige bedrijfslocatie te verlaten en zich te vestigen op een nieuw bedrijventerrein. Met als gevolg, dat de vraag naar nieuwe tuinbouwgerelateerde bedrijvenlocaties sinds de crisis fors is gedaald. De resultaten van de actieve acquisitie tot nog toe laten zien dat er nauwelijks vraag is naar specifiek ruimte voor tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid, maar wel dat er vraag is naar bedrijvigheid in een breder profiel (niet specifiek tuinbouwgerelateerd).

▣ Gevolgen van de crisis voor de ambities

Zoals aan het begin van deze paragraaf is gesteld, zijn er hoge ambities binnen Klavertje 4-verband vastgesteld ten aanzien van duurzaamheid en energie. Voor het vervullen van deze ambities heeft de economische crisis forse gevolgen, zowel voor de regio in het algemeen als voor Siberië in het bijzonder.

Het glastuinbouwgebied Siberië is inmiddels grotendeels gerealiseerd; meerdere glastuinbouwbedrijven zijn momenteel al gevestigd en operationeel. De verkoop van de nog beschikbare glastuinbouwkavels vordert – al is het tempo sinds de crisis ook fors verminderd, de uitstekende vestigingscondities (onder andere goede ontsluiting, grote kavels) zorgen nog steeds voor een vraag. De verkoop van tuinbouwgerelateerde bedrijfskavels echter is, zoals al aangegeven, nihil. Dit heeft tot gevolg dat een van de belangrijkste kwalitatieve ambities voor Siberië, namelijk het zoeken van synergie tussen bedrijvigheid en glastuinbouw, momenteel niet van de grond komt. Energiestromen die bedrijven mogelijk zouden kunnen leveren aan kassen, worden nu via reguliere netwerken ingekocht. De ambitie van Klavertje 4 om Cradle to Cradle en met goede synergie tussen verschillende typen bedrijvigheid een duurzame economische situatie te creëren, komt derhalve vooralsnog niet tot uitvoer.

Echter, er is wel interesse voor mogelijke kavels op het bedrijventerrein Siberië vanuit de logistieke sector. Vanwege de uniek energetische mogelijkheden en ontsluiting van de locatie Siberië zijn er, ook voor logistieke bedrijvigheid, goede mogelijkheden voor vestiging. Door uitwisseling van warmte en waterstromen zijn duurzaamheidsvoordelen te behalen die bijdragen aan een hoge BREEAM certificering. Daarnaast is er op dit moment, mede vanwege de overige bedrijventerreinontwikkelingen binnen Klavertje 4, geen grootschalige vestigingsmogelijkheid voor logistieke bedrijven. Op het moment van dit schrijven heeft reeds één logistiek bedrijf een concrete uitwerking gemaakt voor vestiging op het bedrijventerrein Siberië en heeft een serieuze interesse voor het overige deel van het bedrijventerrein (in de vorm van een optie).

Doel van deze partiële herziening van het bestemmingsplan is daarom, om het doelgroepenbeleid voor vestiging op het bedrijventerrein Siberië te verbreden. Hiermee kan enerzijds op korte termijn ruimte worden geboden voor bedrijvigheid die zich momenteel niet elders binnen Klavertje 4 kan vestigen en is het anderzijds mogelijk om toch concrete invulling te geven aan het duurzaamheidsconcept dat vanuit Klavertje 4 geldt voor Siberië.

4.2 Uitgangspunten

Centraal uitgangspunt van deze partiële herziening is, dat het vigerende bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" zoveel als mogelijk wordt gehandhaafd. Zo worden de toegestane milieucategorieën niet verruimd. Hiermee blijft de bestaande planologische situatie zo gelijk mogelijk en is de impact op de omgeving minimaal. Concreet maakt deze partiële herziening de volgende wijzigingen mogelijk:

- Doelgroepen. Niet alleen tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid, maar ook logistieke bedrijven kunnen zich vestigen op het bedrijventerrein Siberië, mits passend binnen de voorwaarden die in deze partiële herziening zijn gesteld;
- Verkaveling. Om de vestigingscondities voor andere bedrijvigheid te optimaliseren, zijn de bouwvlakken op ondergeschikte delen aangepast zodat een zo efficiënt mogelijke (rechte) verkaveling mogelijk wordt gemaakt;
- Bouwhoogte. Logistieke bedrijvigheid vraagt om een verruiming van de mogelijkheden in bouwhoogte. De maximale bouwhoogte is daarom bijgesteld van 12 meter naar 15 meter.

5. Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan dient verantwoord te worden op welke wijze een ontwikkeling duurzaam plaatsvindt. Dat wil zeggen: er dient aangetoond te worden dan op een duurzame wijze met alle relevante milieuaspecten is omgegaan en dat wordt voldaan aan alle wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk is deze verantwoording weergegeven. In algemene zin geldt, dat de reeds uitgevoerde milieuonderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" nog steeds van toepassing zijn; er vindt geen dusdanige functie-wijziging of wijziging in bouwmogelijkheden plaats, dat aanpassing van deze onderzoeken nodig is. Er vindt immers ook geen wijziging van de bestemming "Bedrijventerrein" plaats. Derhalve is de navolgende verantwoording voor de diverse milieuaspecten gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan.

5.2 Milieu

5.2.1. Geluid

Voor het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat er vanuit het bedrijventerrein geen dusdanige akoestische productie komt, dat er mogelijke gevoelige objecten in de omgeving worden aangetaast. Aangezien de uitgangspunten voor dit akoestische onderzoek ten aanzien van het bedrijventerrein (onder andere aard van de activiteiten, verkeersproductie) ongewijzigd blijven (zo is er geen hogere milieucategorie toegestaan), is een aanvulling op dit akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Gevoelige bestemmingen zijn daarnaast op minimaal 595 m afstand gelegen.

5.2.2. Luchtkwaliteit

Een luchtkwaliteitsonderzoek is ten behoeve van het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" en het bijbehorende MER uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken, dat zelf in een maximale ontwikkeling zoals omschreven in het MER, geen overschrijding van grenswaarden plaatsvindt. Aangezien het bestemmingsplan een minder grote ontwikkeling voorstaat en deze ontwikkelmogelijkheden met deze partiële herziening niet worden vergroot, is actualisering van het luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig. Ook een actualisering vanwege nieuwe wetgeving is niet noodzakelijk, in het vigerende bestemmingsplan is reeds een verantwoording hiervoor gegeven.

5.2.3. Bodem en grondwaterkwaliteit

In het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" is geconcludeerd dat de aanwezige bodemtypen geschikt zijn voor de ontwikkeling. Voor het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek dateert uit 2008 en is derhalve ook nog geldig voor deze partiële herziening (voor bodemonderzoek geldt een verjaringstermijn van vijf

jaar). De conclusie uit dit verkennend bodemonderzoek is, dat er geen belemmeringen zijn voor de in het bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling:

Conclusies verkennend bodemonderzoek:

Aangezien in de ondergrond, bovengrond en waterbodems geen van de onderzochte stoffen de tussenwaarde overschrijdt en de sterke concentraties zware metalen die in het grondwater zitten een GHG hebben van dieper dan 1,0 m -mv., bestaat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor de bestemmingswijzigingen en de toekomstige bouwlocatie voor glastuinbouw gelegen in het gebied Siberië te Maasbree.

(bron: bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië", toelichting pagina 54)

Ten aanzien van grondwater is in het bestemmingsplan het volgende geconcludeerd. Het plangebied ligt globaal op een hoogte van 28 m+NAP, op de rand van de Peelhorst. Ten oosten van het bestaande glastuinbouwgebied ligt de Venloslenk. Ter hoogte van het plangebied bestaat de diepe ondergrond tot 18m+NAP uit een 10 meter dikke deklaag. Deze deklaag bestaat uit slibhoudend fijn zand. Onder de deklaag is het 1^e watervoerend pakket aanwezig. Het 1^e watervoerend pakket heeft ter plaatse van het plangebied een dikte van circa 3 meter (18 m+NAP tot 15 m+NAP) en bestaat uit grof zand. Vanaf 15m+NAP (13 m -mv.) is een scheidende laag aanwezig bestaande uit zware klei. Ter hoogte van de weg Rozendaal ligt de Sevenumse breuk. Ten westen van deze breuk is een andere geohydrologische bodemopbouw aanwezig. Het grondwater stroomt hoofdzakelijk in oostelijke richting, richting de Maas.

Het deel met de bestemming bedrijventerrein kent overwegend een grondwatertrap VII, met centraal in het gebied (de watergang volgend) en in de uiterste zuidhoek (buiten de bestemming bedrijventerrein) een zone met grondwatertrap V (conform grondwaterkaart). Uit onderzoek middels peilbuizen is ten behoeve van het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" geconcludeerd dat de daadwerkelijke grondwaterstanden lager liggen dan in de grondwaterkaart is aangegeven. Deze grondwaterstanden vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.4. Milieu-invloed bedrijvigheid

Met deze partiële herziening worden geen gebruiksfuncties mogelijk gemaakt, die mogelijk gevoelig zijn voor milieuoverlast van omliggende bedrijvigheid (onder andere vanuit Trade Port West, het nieuwe bedrijventerrein Siberië of de glastuinbouw). Tevens zijn er geen gevoelige objecten in de omgeving van het bedrijventerrein gelegen, die beïnvloed kunnen worden door de toekomstige bedrijvigheid op het bedrijventerrein Siberië. De toegestane milieucategorieën zijn niet gewijzigd dus de omgevingshinder die planologisch mogelijk gemaakt is in het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" blijft gehandhaafd met deze partiële herziening.

5.2.5. Externe veiligheid

In het vigerende bestemmingsplan is reeds gesteld, dat met betrekking tot de externe veiligheid vanwege de A67 geen beperkingen te verwachten zijn. Deze verwachting hoeft op basis van de wijzigingen in deze partiële herziening niet te worden bijgesteld. Voor het aspect plaatsgebonden risico kent de A67 geen contour en mag in theorie direct aan de snelweg gebouwd worden. Met betrekking tot het aspect groepsrisico is een tweedeling gemaakt. Tot 100 meter van de snelweg mogen er 100 personen per hectare aanwezig zijn (zowel werken als wonen) tot 200 meter mogen er 280 personen per hectare aanwezig zijn. De ontwikkeling van het gebied heeft wel tot gevolg dat er in de toekomst binnen het invloedsgebied van de A67 in beperkte mate meer personen aanwezig zullen zijn dan in de huidige situatie. Concreet betekent het voorgaande dat externe veiligheid geen beperkende factor is voor de ontwikkeling van het plangebied daar de dichtheden van personen niet gehaald zullen worden.

5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

In het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" is reeds aangegeven dat er enkele leidingen in het gebied aanwezig zijn. Binnen het gebied, waarvoor deze partiële herziening geldt, zijn geen belemmerende kabels en leidingen aanwezig. In de directe omgeving zijn wel gasleidingen, een waterleiding en een hoogspanningsleiding gelegen. Deze liggen echter op dusdanige afstand, dat de mogelijkheden die middels deze partiële herziening worden geboden, niet van invloed zijn hierop (en vice versa; de regels voor de dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanningsleiding" blijven gehandhaafd). Er zijn geen straalpaden in of direct nabij het projectgebied, die mogelijk een invloed kunnen hebben.

5.4 Geurhinder en veehouderijen

Deze partiële herziening heeft geen mogelijke belemmeringen voor agrarische bedrijvigheid die in de omgeving is gelegen. Omgekeerd heeft mogelijk in de omgeving aanwezige agrarische bedrijvigheid geen invloed op de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het bedrijventerrein.

5.5 Ecologie

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" en de bijbehorende MER is een uitgebreid ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft ertoe geleid dat er een natuurcompensatieplan (en inrichtingsplan) is opgesteld, waarin de verschillende maatregelen ter bescherming en bevordering van natuur en natuurontwikkeling is omschreven. Deze partiële herziening laat ten aanzien van ecologische waarden geen verruiming van ontwikkelingen toe, die mogelijk significante invloed kunnen hebben op natuurgebieden of beschermde flora en fauna. Een actualisering van het reeds uitgevoerde onderzoek en reeds opgestelde natuurcompensatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

5.6 Waterhuishouding

▣ Waterparagraaf

Voor het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" is een waterparagraaf opgesteld, die is vergezeld van een toelichting op het watersysteem. In deze toelichting (en daarmee ook de waterparagraaf) is een uitgebreide verantwoording gegeven van hoe er in het gebied Siberië met water wordt omgegaan. Deze partiële herziening laat de uitgangspunten ten aanzien van water, die in het bestemmingsplan zijn benoemd, inclusief de retentiebehoefte en retentieoplossingen, onverkort van toepassing. Hierover heeft het Waterschap Peel en Maas op 18 november 2008 een positief advies gegeven.

▣ Infiltratie

In paragraaf 4.3 van de genoemd toelichting Watersysteem Glastuinbouw Siberië is een berekening opgenomen van de inhoud vereiste voor de infiltratievoorzieningen. Hierbij is uitgegaan van een oppervlakte van 121.900 m² en een verhard oppervlak van 80%. De oppervlakte en het percentage verharding zijn in werkelijkheid iets groter, omdat er minder ontsluitingswegen op het terrein nodig zijn. De totaal benodigde inhoud t.b.v. infiltratie is dan ook hoger dan de genoemde 8.192 m³. Bovendien zullen de voorzieningen per perceel worden aangelegd, vandaar dat per perceel de capaciteit wordt bepaald.

Perceel	Oppervlak Bestemming	%verh.	Verhard opp.	Inhoud ¹
B1 (noord)	65.000 m ² Logistiek en Agribusiness	90%	58.500 m ²	4.916 m ³
B2 (zuid)	60.000 m ² Logistiek en Agribusiness	90%	54.000 m ²	4.538 m ³
B3 (noord)	15.000 m ² Agribusiness	80%	12.000 m ²	1.008 m ³
Totaal				10.462 m³

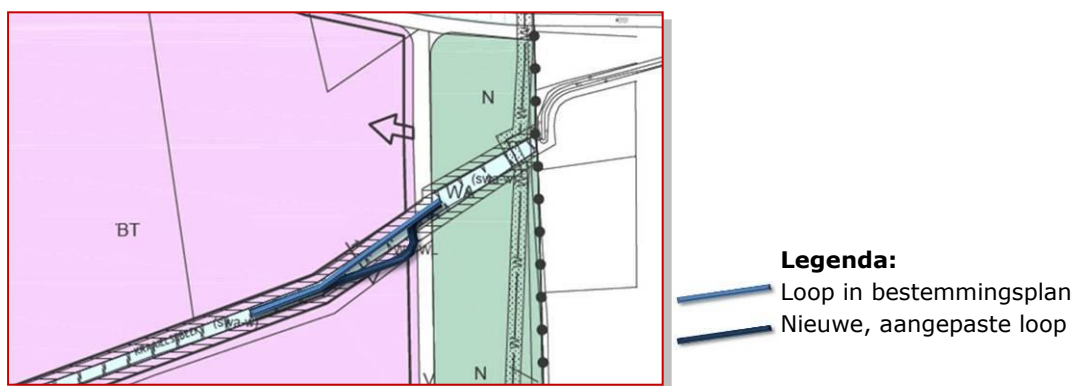
tabel 1. Berekening retentie/infiltratiebehoefte per perceel.

¹ Inhoud berekend op basis van eis 84 mm

Ten zuiden van het bedrijventerrein is een infiltratiegebied aangelegd dat voldoet aan de genoemde inhoud en waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd.

Waterloop

Er vindt slechts op één ondergeschikt punt een aanpassing plaats van het watersysteem. De Krayelsche Beek wordt ter plekke van het oostelijke deel in het bedrijventerrein, waar een lichte knik in de waterloop ligt, over een lengte van ca. 150 m verlegd in zuidelijke richting. Hiermee wordt de globale bocht in de beek recht getrokken en krijgt de beek een kleine knik. In figuur 7 is dit weergegeven. De capaciteit en de functie van de beek blijft gehandhaafd. Hiervoor is reeds een vergunning aangevraagd bij Waterschap Peel en Maasvallei.



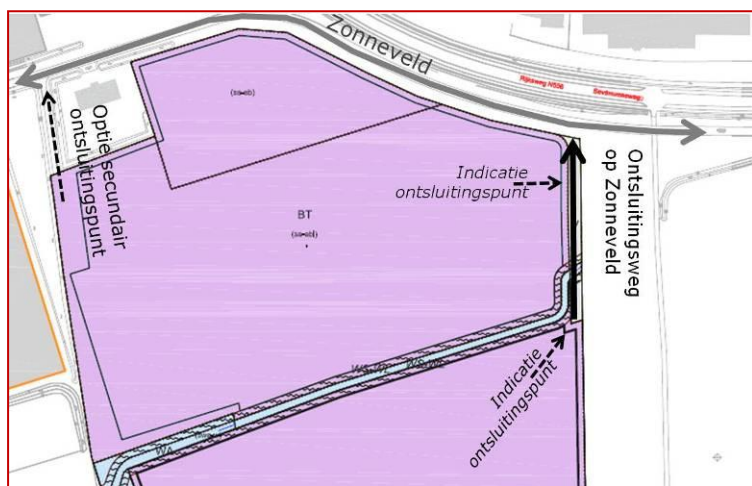
figuur 7. Aanpassing loop Krayelsche Beek.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Voor het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Binnen het deel bedrijventerrein, waarvoor deze partiële herziening is opgesteld, is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd en is vervolgens een vlakdekkende opgraving uitgevoerd in begin 2009. opgraving is het eindstation van de cyclus van Archeologische Monumenten Zorg (AMZ). In alle gevallen geldt wel, dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Peel en Maas. Er zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten gelegen in het plangebied.

5.8 Verkeer en parkeren

Ontsluiting van het bedrijventerrein geschiedt op de wijze die reeds in het vigerende bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" is voorgeschreven, via de op de verbeelding aangegeven oostelijke ontsluitingsweg. Het noordelijke deel kan eventueel via een tweede ontsluiting ontsloten worden. In de onderstaande figuur is dit weergegeven.



figuur 8. Ontsluiting van het bedrijventerrein.

Het verkeer van en naar het bedrijventerrein zal primair gericht zijn op ontsluiting naar de snelwegen A67 en A73 (via A67 afrit 39 en in mindere mate A73 afrit 13). Dit geldt met name voor het vrachtverkeer van en naar de logistieke functies. Hiertoe gaat het verkeer via de Zonneveld en de Eindhovenseweg (N556). Vrachtverkeer kan vanaf de Zonneveld niet in westelijke richting door het glastuinbouwgebied, hier wordt een vrachtwagensluis gerealiseerd conform het vigerende bestemmingsplan.

Parkeren dient volledig te geschieden op de eigen kavel, zowel parkeren voor vrachtwagens als parkeren voor personenauto's. Er worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. De inrichtingsplannen voor een bedrijvenskavel dienen derhalve te voorzien in voldoende parkeergelegenheid, afgestemd op de functie.

6. Juridische aspecten

6.1 Planstukken

In deze toelichting is het voorgenomen initiatief omschreven en is de verantwoording gegeven voor een goede ruimtelijke onderbouwing. Naast de toelichting, bestaat het bestemmingsplan ook uit regels en een verbeelding. De regels zijn een juridische vertaling van de beoogde ontwikkeling, hierin worden de bouwmogelijkheden vastgelegd. De verbeelding is een visuele vertaling van de regels en de toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingsvlakken aangegeven. Het betreft de vlakken voor de bestemmingen Bedrijventerrein, Verkeer en Water en de dubbelbestemmingen Leiding – Hoogspanningsleiding en Waterstaat – Waterlopen. De bouw- en gebruiksregels die bij deze bestemmingen horen, zijn in de regels opgenomen. Ook de specifieke functieaanduidingen voor de bestemming Water (infiltratiegebied of waterloop) zijn op de verbeelding aangegeven en is binnen de aanduiding waterloop aangegeven op welke plekken een duiker gelegd kan worden om de waterloop over te steken. Daarnaast zijn de bouwvlakken en specifieke functieaanduidingen binnen het bedrijventerrein aangegeven.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels van de onderhavige partiële herziening is inhoudelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië" en de leidraad "Ruimtelijke plannen en besluiten Peel en Maas". Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van deze regelgeving dient per 1 januari 2010 voor de opzet en inhoud van de regels ook te worden aangesloten bij de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan (SVBP) 2008. Ook de opzet van de regels is in deze landelijke standaard vastgelegd.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen / toestemmingen zijn niet gewijzigd.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). Wel zijn er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Voor de opzet van de regels is gezocht naar een optimale balans tussen enerzijds het bieden van voldoende flexibiliteit in de bouwmogelijkheden, anderzijds het bieden van een optimale bescherming van de in en rondom het plangebied en omgeving, groene, blauwe en

ecologische kwaliteiten en landelijke functies. Er is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regels uit het vigerende bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië".

6.3.1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat de begripsomschrijvingen (artikel 1) voor alle begrippen die in de regels voorkomen en die mogelijk niet eenduidig kunnen worden geïnterpreteerd. Tevens is, ter bevordering van de transparantie en eenduidigheid, de wijze van meten vastgelegd (artikel 2). Beide artikelen maken standaard onderdeel uit van de regels.

6.3.2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingsregels voor de planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden opgenomen. Artikel 3 omvat de bouw- en gebruiksregels voor de bestemming Bedrijventerrein. Tevens zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de bestemming Verkeer (artikel 4) en Water (artikel 5). Deze bestemmingen zijn inhoudelijk niet gewijzigd maar zijn op de verbeelding ondergeschikt aangepast. Omdat er binnen het gebied drie dubbelbestemmingen liggen, zijn deze ook opgenomen: de dubbelbestemmingen Leiding – Hoogspanningsleiding (artikel 6), Leiding – Water (artikel 7) en Waterstaat – Waterlopen (artikel 8).

6.3.3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de algemene regels opgenomen: de anti-dubbeltelregel (artikel 9), algemene afwijkingsregels (artikel 10), algemene wijzigingsregels (artikel 11) en algemene procedureregels (artikel 12).

6.3.4. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk tot slot, bevat de algemene regels die worden gesteld ten aanzien van het overgangsrecht (artikel 13) en de slotregel (artikel 14).

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld in de vorm van een anterieure overeenkomst. Tevens is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen wanneer alle binnen het plangebied liggende gronden in eigendom zijn van slechts één grondeigenaar, of op het moment dat er geen verhaalbare kosten zijn dan wel deze kosten minder dan €10.000,- bedragen, of dat de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Alle gronden binnen deze partiële herziening zijn in eigendom van de initiatiefnemer, Wayland Nova. De ontwikkeling van deze gronden tot bedrijventerrein is vastgelegd in de Locatieontwikkelovereenkomst, die tussen gemeente en initiatiefnemer is gesloten in februari 2009. Deze overeenkomst kan worden gezien als anterieure overeenkomst. Tot slot bedragen te verhalen kosten niet meer dan €10.000,- en betreffen de mogelijk te verhalen kosten uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel. Geconcludeerd kan worden dat kostenverhaal is verzekerd en dat derhalve het opstellen van een exploitatieplan of een separate exploitatieovereenkomst niet nodig is. Wel zijn separate afspraken gemaakt met Development Company Greenport Venlo (DCGV) in het kader van regionale afdracht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met het bestemmingsplan "Projectvestiging Siberië", dat momenteel onherroepelijk is, is het reeds planologisch mogelijk gemaakt om het bedrijventerrein te realiseren. Deze partiële herziening betreft dan ook alleen op ondergeschikte delen een wijziging van dit bedrijventerrein; de ruimtelijke en maatschappelijke omgeving wordt niet verder aangetast.

Deze ontwerp partiële herziening wordt voor inspraak ter visie gelegd. Hiermee kan eenieder reageren op deze partiële herziening en daarmee zijn eventuele bezwaren kenbaar maken.

8. Overleg en inspraak

8.1 Uitkomsten overleg

De voorontwerp partiële herziening is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg toegezonden aan de betrokken overheden. Er zijn uit het vooroverleg geen reacties naar voren gekomen.

8.2 Uitkomsten inspraak

Deze ontwerp partiële herziening wordt ter visie gelegd conform artikel 3.8 e.v. Wro. De resultaten van de tervisielegging van de ontwerp partiële herziening zullen te zijner tijd worden verwerkt in dit hoofdstuk.

9. Procedure

Het voorontwerp van deze partiële herziening is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties. Gedurende dit vooroverleg is het voorontwerp tevens voor inspraak vrijgegeven. Er zijn geen reacties vanuit het vooroverleg en de inspraaktermijn naar voren gekomen.

Deze ontwerp partiële herziening wordt ter visie gelegd conform de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze tervisielegging kunnen belanghebbenden de partiële herziening inzien en eventueel een zienswijze indienen. Na afloop van de tervisielegging worden eventuele zienswijzen verwerkt in dit plan en kan de partiële herziening worden vastgesteld.