

gemeente

# HORST A/D MAAS

## Vastgesteld bestemmingsplan 'Uitbreiding Melderslosche Weiden'

*NL.IMRO.1507.MLUITBREIDMLWEIDEN-BPV1*





gemeente

**HORST  
A/D  
MAAS**

# **Bestemmingsplan 'Uitbreiding Melderslosche Weiden'**

**Vastgesteld**

20 september 2016

NL.IMRO.1507.MLUITBREIDMLWEIDEN-BPV1

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

**TONNAER**



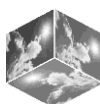
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



## INHOUDSOPGAVE

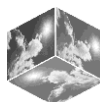
<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Planopzet	2
1.3	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	3
1.4	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Gebiedsbeschrijving</b>	<b>4</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2	Ruimtelijke structuur	5
2.3	Functionele structuur	6
2.4	Projectbeschrijving	8
2.5	Landschappelijke inpassing	8
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	16
<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>19</b>
4.1	Milieuhygiëne	19
4.2	Milieueffecten algemeen	19
4.3	Bedrijven en milieuzonering	21
4.4	Geurhinder agrarische bedrijven	22
4.5	Waterparagraaf	22
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Natuurwaarden	26
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.9	Civieltechnische aspecten	29
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>30</b>
5.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	30
<b>6</b>	<b>Planopzet</b>	<b>33</b>
6.1	Gehanteerde systematiek	33
<b>7</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>35</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	Handhaving	36
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

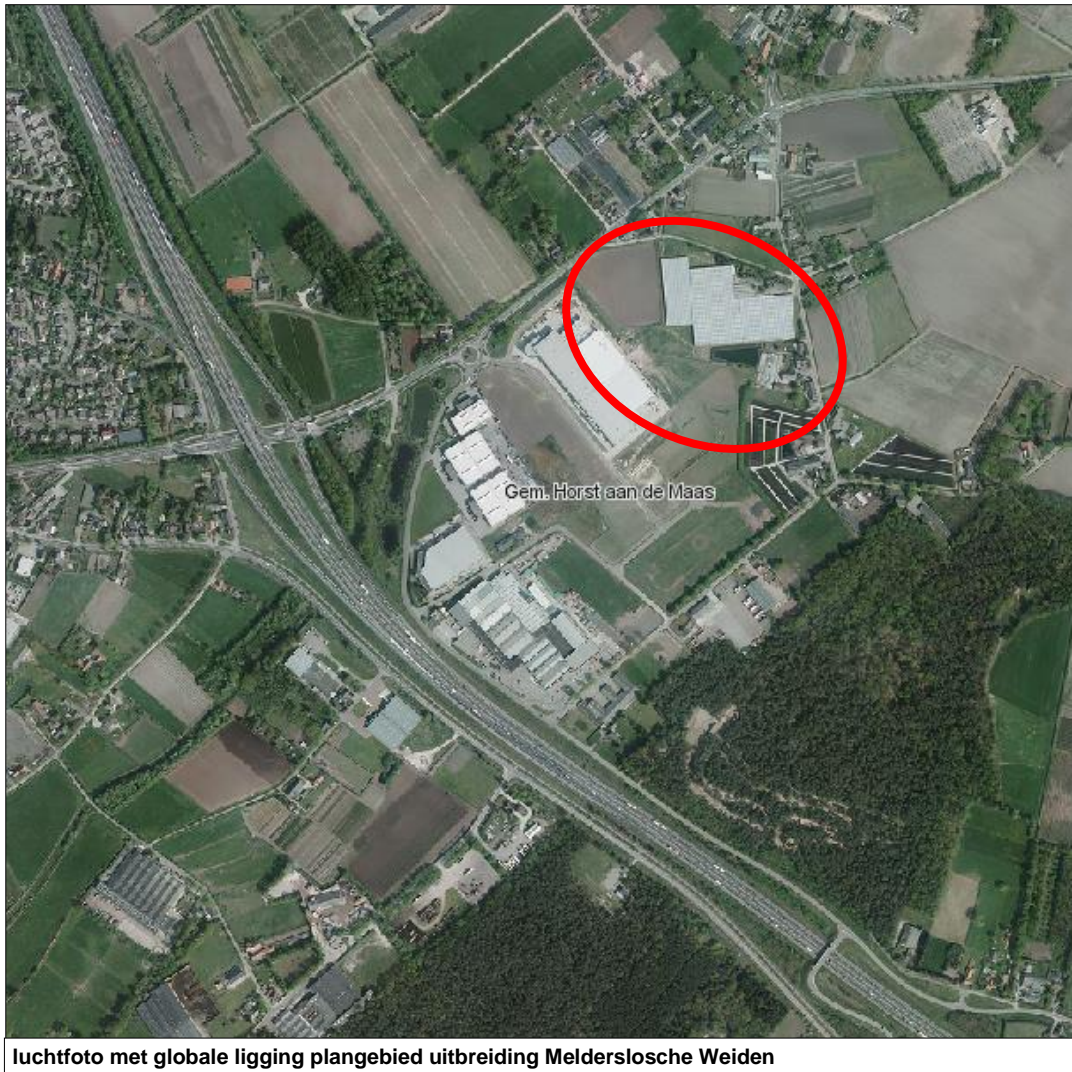


<b>8</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>37</b>
8.1	Vooroverleg	37
8.2	Procedure	37

#### **BIJLAGEN**

Bijlage 1:	Bodemonderzoek
Bijlage 2:	Notitie luchtkwaliteit
Bijlage 3:	Notitie bedrijven en milieuzonering
Bijlage 4:	Waterparagraaf
Bijlage 5:	Infiltratieonderzoek
Bijlage 6:	Quickscan flora en fauna
Bijlage 7:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 8:	Advies archeologisch onderzoek
Bijlage 9:	Zienswijzenrapport





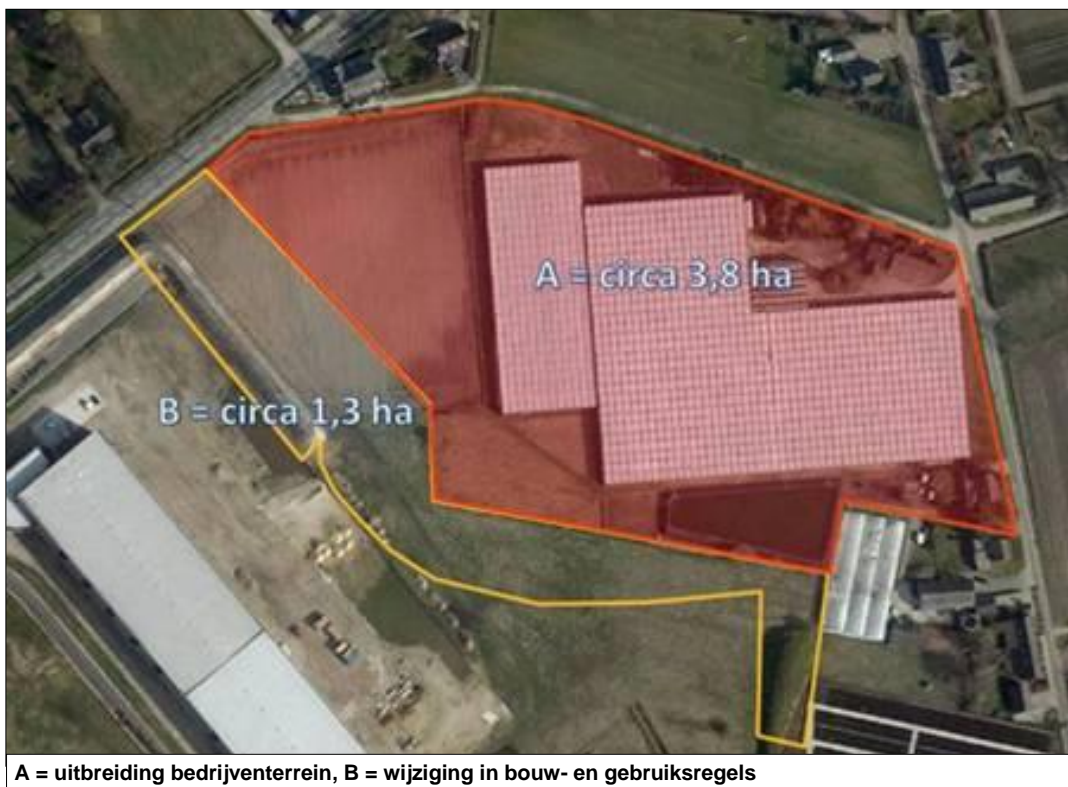
## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Horst aan de Maas heeft een perceel ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Molderslosche Weiden aangekocht. De gemeente is voornemens om dit perceel bij het bedrijventerrein Molderslosche Weiden te voegen. Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2' en heeft de bestemming 'agrarische doeleinden met landschappelijke- en natuurwaarden'. Binnen deze bestemming is een agrarische bedrijf met 2 bedrijfswoningen toegestaan. Op de gronden was in het verleden een tuinbouwbedrijf actief.

Tevens ontstaat door de uitbreiding van het bedrijventerrein de mogelijkheid om de beperkende bouwregels op het noordelijke gedeelte van het bestaande bedrijventerrein te schrappen en deze gronden beter bruikbaar te maken. Deze gronden zijn gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Werkgelegenheidsgebieden II'.

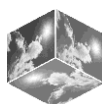




## 1.2 Planopzet

Voor het bestemmingsplan 'Uitbreiding Melderslosche Weiden' is gekozen voor bestemmingen die het gebruik van het plan door burgers en gemeente waar nodig en binnen duidelijke kaders een zekere mate van flexibiliteit bieden. De kaders worden bepaald door onder andere artikel 3.1.3 en 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Volgens het Bro dient het bestemmingsplan de volgende onderdelen te bevatten:

- Een verbeelding: op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling;
- Een set regels: in de regels is het gebruik van de binnen het plangebied gelegen gronden en bouwwerken geregeld. Per bestemming is een bestemmingsomschrijving opgenomen waarin wordt beschreven op welke wijze de gronden en opstellen gebruikt mogen worden. Met bouw- en gebruiksregels is dit nader gespecificeerd (artikel 3.1.3 Bro);
- Een toelichting: in de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en uitkomsten van de in artikel 3.1.6 Bro genoemde onderzoek (bestaande toestand en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen de uitkomsten van de procedure onderdeel uit te maken van de toelichting





### 1.3 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het bedrijventerrein Melderslosche Weiden is gelegen ten oosten van de A73 en grenst aan de kern Horst. Het bedrijventerrein wordt globaal begrensd door de Meldersloscheweg, Witveldweg, Bremweg en Boomsweg. Het oppervlak van het huidige bedrijventerrein bedraagt circa 22 ha waarvan circa 18 ha is/wordt uitgegeven als bedrijfsperceel. De uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien aan de noordzijde en omvat de agrarische gronden gelegen ten zuiden van de Hogeweg en op de hoek met de Boomsweg.

Voor het plangebied gelden thans de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Werkgelegenheidsgebieden II, vastgesteld d.d. 10 september 2013;
- bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas (deelgebied 2), vastgesteld 6 oktober 2009.

### 1.4 Leeswijzer

In de toelichting wordt allereerst een gebiedsbeschrijving gegeven. Deze is gebaseerd op de inventarisatie en geeft de actuele situatie weer. Vervolgens wordt het beleidskader, zoals dat reeds door Rijk, provincie, regio en gemeente zelf is vastgelegd, geschetst. Dit beleidskader bepaalt de kaders, waarbinnen de gemeente het bestemmingsplan dient op te stellen. Onder randvoorwaarden wordt aspectsgewijs een overzicht gegeven van de in acht te nemen waarden en functies, zoals die uit de gebiedsbeschrijving en het beleidskader naar voren zijn gekomen.

In de planbeschrijving wordt het planvoornemen verder toegelicht. Onder planopzet wordt de juridische vertaling van het planvoornemen beschreven. De economische uitvoerbaarheid beschrijft de financiële haalbaarheid van het planvoornemen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid geeft aan in hoeverre er maatschappelijk draagvlak voor het planvoornemen is, alsmede instemming van belanghebbende instanties.





impressie Melderslosche Weiden



impressie Melderslosche Weiden



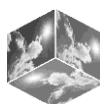
braakliggend deel

## 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Binnen de gemeente Horst aan de Maas is direct ten zuidoosten van de kern Horst het Bedrijventerrein Melderslosche Weiden tot stand gekomen. Het bedrijventerrein grenst direct aan de A73.

Van oorsprong was de omgeving van het plangebied agrarisch in gebruik. Voorheen was aan de Songertweg een agrarisch bedrijf gevestigd en waren gronden nog in gebruik door agrarische bedrijven aan de Boomsweg. Het noordwestelijke deel van het bedrijventerrein was oorspronkelijk als grasland in gebruik. Het gebied is eind jaren '90 van de vorige eeuw ontwikkeld als bedrijventerrein. In eerste instantie zijn de bedrijven met name geconcentreerd aan de zijde van de A73 en de Meldersloscheweg. Een strook in het noorden en het (zuid)westelijke deel van het bestaande bedrijventerrein zijn nog niet bedrijfsmatig in gebruik genomen.



Ter plaatse van het gebied waar de uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien, was tot enige tijd geleden een tuinbouwbedrijf gevestigd. De bebouwing van het agrarisch bedrijf bestond uit glasopstanden en twee bedrijfswoningen. Recentelijk zijn de glasopstanden en de meest noordelijke bedrijfswoning gesloopt. De meest zuidelijke bedrijfswoning Booms-  
weg 4a blijft gehandhaafd en zal gebruikt gaan worden als burgerwoning. Aan de noord-  
en oostgrens van het plangebied c.q. het bedrijventerrein zijn diverse burgerwoningen ge-  
vestigd. Van oorsprong waren dit in de meeste gevallen eveneens agrarische bedrijfswon-  
ningen. De bijbehorende bedrijven zijn inmiddels, in de meeste gevallen door de ontwikke-  
ling van het bedrijventerrein, gesaneerd.

## 2.2 Ruimtelijke structuur

### Landschap

Het bedrijventerrein Melderslosche Weiden is ontwikkeld direct aan de A73. Het noordwes-  
telijk gedeelte van het bedrijventerrein is gelegen in het beekdal van de Grote Molenbeek.  
De rest van het bedrijventerrein en de aangrenzende gronden, dus ook het plangebied, is  
gelegen op een dekzandrug. Van oorsprong is een dekzandrug meer verdicht en zijn de  
beekdalen vrij gebleven van bebouwing. Echter door de A73 die is aangelegd op een  
kunstmatig grondlichaam in het beekdal is de openheid van het beekdal van de Grote Mo-  
lenbeek verdwenen. Landschappelijk is het gebied rommelig.

### Natuur

De omgeving van Melderslosche Weiden bestaat uit gebieden met een belangrijke na-  
tuurwaarde, te weten het natuurgebied de Reulsberg en het beekdal van de Grote Molen-  
beek. De Grote Molenbeek vormt de ecologische verbindingszone. In het begin van de ja-  
ren '70 van de vorige eeuw is door de aanleg van de A73 de Grote Molenbeek verlegd.  
Deze A73 vormt een dusdanige barrière dat de kwaliteit van het beekdal ernstig is aange-  
tast.

Voor het overige heeft het plangebied zelf nauwelijks nog enige natuurwaarde.

### Bebouwing

Van oorsprong bestond de bebouwing op Melderlosche Weiden uit een agrarisch bedrijf  
aan de Songertweg. Dit agrarisch bedrijf is inmiddels gesaneerd. In het uiterste noordwes-  
ten tussen de Grote Molenbeek, de Meldersloseweg en de Witveldweg bevindt zich sinds  
de jaren '70 van de vorige eeuw een provinciaal opslagterrein ten behoeve van het weg-  
beheer. Inmiddels zijn de activiteiten ter plaatse gestaakt en wordt het terrein niet meer  
gebruikt. In het zuidwesten is sinds jaar en dag een bouwmarkt gevestigd die inmiddels is  
uitgegroeid tot shoppingcenter (bouwen, wonen en tuin) met een vloeroppervlakte van cir-  
ca 30.000 m<sup>2</sup>. Voor het overige bestaat het bedrijventerrein in de nabijheid van de A73 en  
de Meldersloseweg met name uit grotere bedrijfsgebouwen. De overige terreinen zijn nog  
onbebouwd. Aan de noord en oostzijde van het bedrijventerrein bevinden zich diverse bur-  
gerwoningen.





### 2.3 Functionele structuur

In het noordoostelijk deel van het plangebied was recentelijk nog een agrarisch glastuinbouwbedrijf gevestigd. Het bedrijfsperceel was hoofdzakelijk bebouwd met kassen. Daarnaast was zowel in de noordoosthoek als in zuidoosthoek een bedrijfswoning aanwezig. Inmiddels zijn de glasopstanden en de meest noordelijke bedrijfswoning gesloopt. In eerste instantie was het de bedoeling om deze bedrijfswoning te behouden. Echter gezien de slechte staat en het geringe animo bij de verkoop poging is besloten deze woning te slopen. Het westelijk deel van het plangebied en de zuidelijke gronden zijn hoofdzakelijk als agrarisch bouwland of braakliggend terrein in gebruik.

Het bedrijventerrein Melderslosche Weiden zelf is volgens het segmenteringsbeleid van de gemeente Horst aan de Maas geschikt voor agrotechnische bedrijven. Zelfstandige kantoren zijn uitgesloten. Hetzelfde geldt voor bovenlokale detailhandel en centrumgebonden detailhandel uitgezonderd het shoppingcenter en bepaalde andere perifere detailhandelsactiviteiten (na afwijking onder bepaalde voorwaarden). Het bedrijventerrein vormt uit economisch oogpunt een geschikte locatie omdat:

- voldoende ruimte is voor grootschalige bedrijven;
- goede bereikbaarheid en ontsluiting op het hoofdwegenet;
- geringe afstand tot het centrum van Horst en de woonwijken;
- op het terrein zelf zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig.



### Wonen

Binnen het plangebied wordt de voormalige bedrijfswoning Boomsweg 4a gebruikt als burgerwoning. In de directe omgeving van deze woning zijn nog meerdere burgerwoningen aanwezig. Dit is eveneens het geval aan de noord- en noordwestkant van het plangebied.

### Bedrijvigheid

Binnen het plangebied zijn nog geen bedrijven aanwezig. Op het ten zuiden gelegen huidige bedrijventerrein zijn reeds diverse bedrijven gevestigd waaronder ook een aantal grootschaligere bedrijven.

### Verkeer

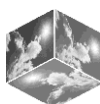
Het bedrijventerrein Melderslosche Weiden is gelegen aan de A73. Deze vormt de belangrijkste verbindingsweg tussen Limburg en het oosten en noorden van Nederland. Tevens is het de belangrijkste regionale verbinding in Noord-Limburg ten westen van de Maas.

Het huidige bedrijventerrein wordt ontsloten op de Meldersloseweg. Deze weg verbindt de kern Horst met de kern Melderslo en is direct verbonden met de A73. De wegen Witveldweg en Molenbeekweg zijn met een rotonde verbonden met de Meldersloseweg. De Witveldweg loopt parallel aan de A73. De Bremweg en Songertweg komen uit op de Witveldweg. Ten noorden en oosten van het plangebied lopen de Hogeweg en de Boomsweg. Deze wegen verbinden de Meldersloseweg met de Bremweg.

De maximale toegestane rijsnelheid bedraagt op het bedrijventerrein 50 km/uur. Het wegprofiel bestaat uit twee rijstroken. Parkeren en laden en lossen dient op eigen terrein plaats te vinden. Op de Hogeweg geldt een maximale snelheid van 80 km/uur en voor de Boomsweg bedraagt dit maximaal 60 km/uur.

### Groen

Om het bedrijventerrein landschappelijk in te passen is langs de Meldersloseweg afgeschermd groen aanwezig. Het noordelijk deel van het plangebied bestaat grotendeels uit agrarisch bouwland, braakliggend terrein en verruigde delen met overwegen begroeiing door grassen. Tevens bevinden zich in het midden en langs de randen afwateringsloten en langs de westgrens is een groene buffer met grondwal gesitueerd. Tussen het bedrijventerrein en de bebouwing aan de Bremweg is sprake van gemengde bosbeplanting.



## 2.4 Projectbeschrijving

Het bedrijventerrein Melderslosche Weiden wordt aan de noordzijde uitgebreid. Concreet betreft het de toevoeging van een perceel waar voorheen een agrarisch tuinbouwbedrijf met twee bedrijfswoningen was gevestigd en een deel van de Hogeweg. Ter plaatse van het agrarisch tuinbouwbedrijf zijn de glasopstanden en de meest noordelijke bedrijfswoning reeds gesloopt. Tevens wordt een gedeelte van het bestaande bedrijventerrein beter verkoopbaar omdat beperkingen in het geldende bestemmingsplan door de sanering van het tuinbouwbedrijf en de uitgifte van de gronden als bedrijventerrein komen te vervallen.

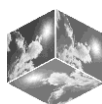
Gezien de aanwezigheid van bestaande burgerwoningen is het niet mogelijk om het gehele terrein te bestemmen voor bedrijventerrein. Aan de westzijde worden derhalve drie woon-werkkavels gerealiseerd. Op deze kavels wordt het mogelijk om een kleinschalig bedrijf (lichte bedrijvigheid van milieucategorie 1 of 2) in combinatie met een bedrijfswoning op te richten. Deze drie woon-werkkavels komen voort uit een afspraak van de gemeente met een lokale initiatiefnemer die voornemens is zijn intensieve veehouderij te saneren. Deze intensieve veehouderij is nabij een kern gelegen en veroorzaakt daar overlast. Om de sanering te bekostigen heeft de initiatiefnemer een aantal 'bouwcontingenten' gekregen die hij zelf kan gaan verkopen.

Tevens wordt de bestemming ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning Boomsweg 4a gewijzigd in 'Wonen'. Tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende gebieden aan de Boomsweg en Hogeweg is een grondwal c.q. talud met een hoogte van circa 4 meter voorzien. Aan de zijde van het bedrijventerrein wordt op het talud opgaande beplanting aangebracht.

## 2.5 Landschappelijke inpassing

De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast met een groene zone. Binnen deze zone wordt een grondwal in combinatie met een groenvoorziening aangebracht. Deze groenzone zal door middel van natuurlijke begrazing een landelijk karakter krijgen. Daarnaast heeft de groenzone een waterbergende functie.

Ook aan de noordzijde van de woon-werkkavels wordt een strook als groenzone ingericht.



## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit<sup>1</sup>, de Mobiliteits-Aanpak en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

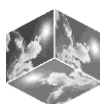
Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen en Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. In het Barro zijn echter nog geen zaken opgenomen die van belang zijn voor het plangebied c.q. bedrijventerreinen Melderslosche Weiden.

#### 3.1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.



De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

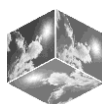
1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De eerste trap van de ladder betreft de beoordeling van de behoefte. De behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerrein Melderslosche Weiden is ingegeven vanuit een verwachte uitbreidingsvraag van de huidige gevestigde bedrijvigheid op het bestaande bedrijventerrein. Door aanwezigheid van het glastuinbouwbedrijf heeft dit in het verleden tot gevolg gehad dat voor een deel van het bestaande bedrijventerrein een bouwbeperking gold. Met de sanering van het glastuinbouwbedrijf komt deze bouwbeperking te vervallen en behoort een optimale oprichting c.q. indeling van bedrijfsgebouwen tot de mogelijkheden. Daarnaast is een deel van het bestaande bedrijventerrein nog niet ontwikkeld omdat in het verleden bij vraag is gebleken dat de nog beschikbare ruimte niet optimaal verkaveld kon worden. Met de uitbreidingsruimte ontstaan hiervoor verbeterde mogelijkheden.

Inmiddels is een groot deel van de uitbreiding van het bedrijventerrein in optie bij een bedrijf wat zich ter plaatse wil vestigen. Tevens heeft de regionale werkgroep werklocaties ingestemd met de uitbreiding van het bedrijventerrein.

De tweede trap van de ladder betreft de afweging of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaande bebouwd gebied kan plaatsvinden. Dat is niet het geval. Het bedrijventerrein Melderslosche Weiden betreft een terrein dat op basis van het segmenteringsbeleid van de gemeente geschikt wordt geacht voor agrotechnische bedrijven. Dit segment aan bedrijven is eveneens voorzien op het bedrijventerrein Venrayseweg. Het bedrijventerrein Venrayseweg biedt echter geen uitbreidingsruimte. Derhalve is de behoefte aan uitbreiding van deze bedrijven in te vullen op het bedrijventerrein Melderslosche Weiden. De bestaande ruimte biedt hiervoor onvoldoende mogelijkheden. Derhalve is uitbreiding aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein gewenst.

De derde trap van de ladder betreft de vraag of het plangebied multimodaal ontsloten is of als zodanig ontwikkeld kan worden. Dit betekent dat de uitbreiding van het bedrijventerrein op de schaal van functioneren door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of in de nabij toekomst ontsloten kan worden.



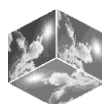


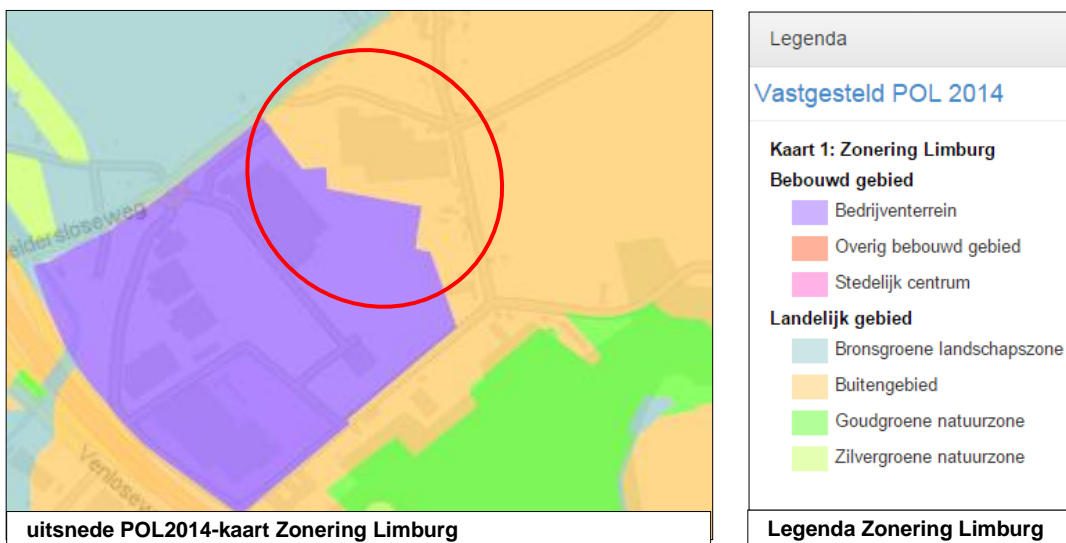
Ten aanzien van de toevoeging van de 3 woon-werklocaties wordt een milieutechnisch knelpunt elders in de gemeente opgelost. Een ondernemer sloop hiervoor op eigen kosten op een paar locaties intensieve veehouderijen die veel overlast veroorzaken. In ruil hiervoor krijgt de ondernemer bouwcontingent in het buitengebied. Door aansluiting te zoeken bij het bedrijventerrein Melderslosche Weiden blijft de impact op dit buitengebied beperkt.

Bedrijventerrein Melderslosche Weiden betreft een lokaal bedrijventerrein. Bij de locatiekeuze voor de beoogde uitbreiding is rekening gehouden met de aansluiting op het regionale wegennet. De uitbreiding van het bedrijventerrein sluit aan op de bestaande op het bedrijventerrein aanwezige infrastructuur. Vanwege de nabijheid van de A73 heeft het bedrijventerrein een goede aansluiting op het regionale wegennet. De capaciteit van deze weg is ruim voldoende om de extra vervoersbewegingen van de uitbreiding te kunnen opvangen. De wijze van ontsluiting is derhalve zowel effectief als efficiënt uit zowel het oogpunt van vervoer als uit het oogpunt van gebruik van de locatie.

Verder is op basis van de regionale mobiliteitsvisie is één van de ambities de ontwikkeling regionaal fietsnetwerk. Mogelijk dat het bedrijventerrein hierop dan ook aangesloten kan worden. Mede door de opkomst van de elektrische fiets krijgt de fiets op regionale schaal betekenis.

Voorliggende ontwikkeling voldoet dan ook aan de ladder van duurzame verstedelijking.





## 3.2 Provinciaal beleid

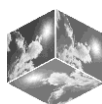
### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 6 mei 2014 hebben Gedeputeerde Staten het Ontwerp-Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), met bijbehorende plan-MER, de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2014, het ontwerp Provinciaal verkeer- en vervoersprogramma en het PlanMER vastgesteld. Op 12 december 2014 is het POL2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Op 16 januari 2015 is het in werking getreden.

In het POL2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij de aanpak van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

Het plangebied is voor wat betreft de zonering in het POL2014 gelegen in gedeeltelijk het 'buitengebied' en 'bedrijventerrein'. De zone 'bedrijventerrein' behelst de zone die specifiek is ingericht voor grotere bedrijvigheid. De zone 'buitengebied' omvat alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Deze zone geeft ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

De gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein, de aanleg van een groenstrook en woonwerkdoeleinden is specifiek gelegen in de zone 'buitengebied'. Of uitbreiding van het bedrijventerrein tot de mogelijkheden behoort dient regionaal aangetoond te worden in een regionaal visie/programma werklocaties. Daarin komen de opgaven voor alle bedrijventerreinen aan bod. Uitbreiding van het bedrijventerrein Melderslosche Weiden is wenselijk om tot een logische begrenzing van het terrein te komen en om uitgifte van nog onbenutte bouw mogelijkheden op het huidige terrein te bevorderen. De bouwregels voor de huidige nog uit te geven gronden zijn te beperkend waardoor deze niet verkoopbaar blijken. Met sanering van het glastuinbouwbedrijf en beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein wordt dit verbeterd. Tevens wordt het bedrijventerrein hierdoor landschappelijk ingepast en dat draagt in positieve zin bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



Derhalve is de doorontwikkeling van de agrarische bedrijfskavel op basis het provinciaal beleid mogelijk.

### **3.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu**

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een instrument om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied, welke vaak leiden tot een verminderde omgevingskwaliteit, mogelijk te maken door tevens een kwaliteitsverbetering in dat buitengebied toe te voegen. Het LKM vervangt een aantal oude regelingen. Via de systematiek van het LKM kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten.

Per 1 januari 2012 is het LKM komen te vervallen en zijn de Limburgse gemeenten verplicht een gemeentelijk kwaliteitsmenu (het GKM) op te stellen. De gemeente Horst aan de Maas heeft op 9 april 2013 een structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie bestaat uit een beleidskader en een uitvoeringsparagraaf waarin het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM) is geïmplementeerd. Zie paragraaf 3.4.4.

### **3.2.3 Ontwikkeling werklocaties 2010-2020**

De ambitie van de provincie is het 'zorgen voor voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit'. Bij het realiseren van deze ambitie wordt gestreefd naar een zo zorgvuldig mogelijk ruimtegebruik en zo min mogelijk aantasting van het landschap, zodat er sprake is van een duurzaam bedrijventerreinbeleid, dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van Limburg. Met het oog op de kwaliteit en het optimaal benutten van de bestaande voorraad krijgt herstructurering van werklocaties nadrukkelijker de aandacht. Uitgangspunt is dat alle werklocaties duurzaam ontwikkeld, geherstructureerd en beheerd worden.

Er is door de provincie gekozen voor een nieuwe werkwijze om samen met de regio's te komen tot vaststelling (en periodieke bijstelling) van herstructurering- en planningsopgaven. Een eerste Programma Werklocaties is op die wijze in nauwe samenspraak met gemeenten opgesteld en in december 2008 door GS vastgesteld. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vertaling naar concrete locaties en de ontwikkeling en inrichting van deze werklocaties, uitgaande van de opgaven uit het Programma Werklocaties.

Verouderde terreinen, die niet meer voldoen aan de moderne en toekomstige vestigingseisen, kunnen door het in gang zetten van een herstructureringsproces weer op het gewenste kwaliteitsniveau komen. De herstructureringsopgave is vastgelegd in het Programma Werklocaties. Met revitalisering van het openbare gebied wordt beoogd om ondernemers te stimuleren tot het plegen van investeringen op eigen terrein. Parkmanagement wordt als voorwaarde gesteld voor het opstarten van een herstructureringsproces, evenals het uitvoeren van een provinciale duurzaamheidsscan in de ontwerpfase. Parkmanagement (kwaliteitshandhaving) en revitalisering (kwaliteitsherstel) dragen ertoe bij dat de verhuiscdrang van bedrijven afneemt en de druk om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen vermindert, de directe ruimtewinst is beperkt. Er komt een herstructureringsfonds van waaruit middelen worden ingezet voor het ondersteunen van herstructureringsinitiatieven.



In het Programma Werklocaties Limburg 2020 is het bedrijventerreinen aangemerkt als zijnde een bedrijventerrein met een voldoende functionele kwaliteit. Bedrijven kunnen op het terreinen goed functioneren. Voor het bedrijventerrein geldt geen herstructureringsopgave.

Verder zijn uitgangspunten geformuleerd voor de uitgifte en toelaten van activiteiten op terreinen. Dat zijn:

- geen bedrijfswoningen worden toegestaan op nieuwe werklocaties (wel kunnen eventuele specifieke zones voor woon-werk-combinaties worden ingericht);
- lager hindercategorieën worden op bedrijventerreinen niet toegestaan;
- detailhandel en solitaire kantoren worden op bedrijventerreinen niet toegestaan (wel uiteraard op dienstenterreinen); ondersteunende kantooractiviteiten zijn wel toegestaan, maar gelimiteerd naar het type aanbod van terreinen;
- geen reserveruimtes verkopen uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik;
- prudent omgaan met reserverings- en optietermijnen voor afzonderlijke kavels.

Momenteel wordt het POL2014 regionaal per thema uitgewerkt. Dit betreft ook de werklocaties. Het maken van afspraken over de kwantiteit en kwaliteit van de bedrijventerreinen maakt hiervan onderdeel uit. Deze afspraken zullen vervolgens door Gedeputeerde Staten worden vastgesteld. Het Programma Werklocaties uit 2008 komt dan te vervallen.

#### 3.2.4 POL belangen in praktijk

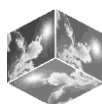
Op basis van de 'POL belangen in praktijk' betreft de voorgestane uitbreiding van het bedrijventerrein Melderslosche Weiden en gezien de ligging in provinciaal aandachtsgebied een belang waaraan de provincie Limburg prioriteit geeft. Het is derhalve gewenst dat de gemeente vooroverleg voert. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt hiervoor aan de provincie aangeboden.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Waterbeleid

Het waterbeleid van het Waterschap Peel en Maasvallei is neergelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015 Orde in water, Water in orde. Zoals de naam reeds aangeeft geeft het waterschap met het Waterbeheersplan aan hoe zij de waterkeringen en regionale watersystemen op orde willen brengen en houden. Het Waterbeheersplan is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheersplan bouwt voort op de KRW-doelen die zijn opgenomen in het (ontwerp) Provinciaal Waterplan 2010-2015 van de provincie Limburg.

Voor het plangebied zijn geen specifieke maatregelen opgenomen in het Waterbeheersplan. Wel is aangegeven dat de door het centrale deel van het plangebied lopende watergang een kwetsbare waterloop is. Het bestemmingsplan oefent geen invloed uit op deze waterloop, noch op de waterkwaliteit daarvan.



### 3.3.2 Programma Werklocaties 2020 Greenport Plus

De gemeente Horst aan de Maas vormt samen met de gemeenten Beesel, Peel en Maas, Venlo en Venray de regio Greenport Plus. Provincie Limburg verwacht van de regio dat zij een gezamenlijk programma opstellen voor de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuwe werklocaties. De regio Greenport Plus heeft hier toe een afsprakenkader opgesteld dat de basis vormt voor afspraken met de Provincie voor de korte en de lange termijn.

Speerpunt van beleid is het aanbieden van voldoende gedifferentieerde werkmilieus aan bestaande en nieuwe bedrijven, waardoor de werkgelegenheid in de Greenport Plus regio de komende jaren kan blijven groeien, niet alleen in kwantiteit maar ook in kwaliteit. Om bedrijven de juiste plek binnen de Greenport plus regio aan te bieden is er een regionaal uitgifte protocol opgesteld. Voor de regionale bedrijventerreinen geldt dat er voldoende aandacht moet blijven voor de bedrijven met een beperkte schaalgrootte. De bestaande restcapaciteit en door de ontwikkeling van Trade Port Noord en Bedrijvenpark Greenpark is de planningsopgave voor de regio al voor een groot gedeelte ingevuld.

De functionele kwaliteit van de bedrijventerreinen Melderslosche Weiden wordt als voldoende gewaardeerd. Daarbij behaald het bedrijventerrein Melderslosche Weiden het minimum kwaliteitsniveau. Revitalisering of herinrichting is derhalve niet aan de orde.

### 3.3.3 Regionale mobiliteitsvisie

De regionale mobiliteitsvisie is een eerste grote stap om de gemeentelijke samenwerking op het gebied van verkeer en vervoer uit te bouwen. De visie bevat het beleid en programma voor de komende vijf à tien jaar.

De integrale beleidsvisie omvat de volgende thema's met opgaven:

- verkeer: mobiliteitsontwikkeling geleiden;
- ruimte: condities scheppen;
- economie: vitaliteit scheppen;
- milieu: leefbaarheid vergroten.

De regio kiest daarbij voor het versterken van een duurzame kwaliteit, waarin qua wonen, zorg, werkgelegenheid en recreatie voor een hoogwaardig niveau wordt gekozen. Voor de ruimtelijk economische positionering is de opgave om de bijzondere kwaliteiten van het gebied optimaal te benutten. De ambitie ligt in de afstemming tussen het economisch functioneren van het gebied en de kwaliteiten van de groene mal. De regio streeft daarvoor naar een hoofdwegennet waar de doorgaande (goederen) verplaatsingen over plaatsvinden en via welke alle economische centra in de regio bereikbaar zijn. Voor de regio betekent dit dat op strategisch en regionaal een zestigtal projecten geformuleerd zijn. In of in de directe nabijheid van de bedrijventerreinen betreft het:

- uitwerking van het knooppunt Horst, Venray, Blerick, Gennep, Mook-Middelaar inclusief koppeling fiets-ov en P+R (ketenmobiliteit);
- uitwerking Via Venray;
- ontwikkeling regionaal fietsnetwerk;



- verbetering verkeersveiligheid;
- ontwikkelen regionale service.

Bij een eventuele herinrichting van het bedrijventerrein in de toekomst dient met name rekening gehouden te worden met de projecten verbetering verkeersveiligheid en ontwikkeling regionale service.

Het bestemmingsplan regelt met name het ruimtebeslag van de te onderscheiden functies en de bijbehorende bouw mogelijkheden. Concreet hoeven de genoemde projecten dan ook niet vertaald te worden in het bestemmingsplan.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Welstandsnota

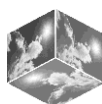
De gemeente Horst aan de Maas heeft op 20 november 2012 een nieuwe welstandsnota opgesteld om een welstandstoets te kunnen uitvoeren bij aanvragen om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen. De vereenvoudigde welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. De gemeente onderscheidt twee niveaus van welstand: 'normaal' en 'streng'. Voor de bedrijventerreinen geldt het niveau 'normaal'. Voor gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is opgesteld, dient dit beeldkwaliteitplan beschouwd te worden als onderdeel van de welstandsnota (zie paragraaf 3.4.3). Vergunningaanvragen zullen moeten voldoen aan de welstandsnota.

#### 3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan is opgesteld om ontwikkelingen landschappelijk richting te geven. Leidend is het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteiten. Om de gewenste robuuste landschappelijke structuur en karakteristiek van het lokale landschap vorm te geven zijn richtlijnen nodig. In de visie zijn de volgende hoofdelementen in relatie tot elkaar weergegeven:

1. Aansluiten bij bestaand beleid;
2. Participatie in beheer en ontwikkeling;
3. Versterken van beekdalstructuren;
4. Benutten potenties oude stroomgeulen;
5. Ontwikkelen van schaaluisersten (openheid versus gesloten) en contrasten;
6. Behouden en ontwikkelen van landschappelijk beeldbepalende beplantingen, parels en monumentale houtopstanden;
7. Creëren groen tegenwicht voor én met 'rode dynamiek';
8. Zorgvuldige inpassing ingrijpende infrastructurele maatregelen;
9. Versterken en koppelen van diverse recreatieve netwerken aan parels en kernen;
- 10 Groen Blauwe diensten.

Het toetsingskader concretiseert het type maatregelen naar de locatie en/of zone waarin mogelijkheden zijn. Vanuit het toetsingskader worden alle maatregelen en initiatieven getoetst en worden ontwikkelingen afgewogen. De ontwikkeling van het landschap is gekop-



peld aan acht projecten en vormen de ontwikkelingsrichting voor het landschap van de gemeente tot 2020, te weten:

- waardevolle groenelementen;
- landschapspark de Grootte Molenbeek;
- particulier groen voor iedereen;
- boerenlandschap;
- gemeentelijke beplantingen;
- bermen;
- toekennen van de parels van het LOP;
- flora en fauna beleid toekennen.

Het bedrijventerreinen Melderlosche Weiden is gelegen nabij de robuuste landschappelijke structuur van de beek. De ruimtelijke karakteristiek van Melderslosche Weiden wordt aangeduid als open beeld. Het bedrijventerrein is gelegen binnen de ruimtelijke invloedssfeer van de kern Horst. Verder gelden er geen concrete ruimtelijke programma's voor het plangebied.

### 3.4.3 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas

Het betreft een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. De structuurvisie geeft een integraal beeld van de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen die de gemeente op haar grondgebied voor ogen staat voor de langere termijn. Verder is de integrale structuurvisie opgesteld om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheid tot het plegen van kostenverhaal dat de nieuwe Wro biedt. De structuurvisie bestaat uit een beleidskader en een uitvoeringsparagraaf waarin het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM) wordt geïmplementeerd. De structuurvisie is op 9 april 2013 vastgesteld.

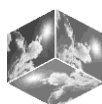
In de structuurvisie is vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik het beleid ten aanzien van (de uitbreiding van) bedrijventerreinen gericht op herstructurering en revitalisering van bestaande en verouderde bedrijvenenterreinen boven uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein Melderslosche Weiden is gelegen binnen het 'deelgebied 7a: bedrijventerrein'. De uitbreiding is voorzien binnen het 'deelgebied 3b 'agrarisch gebied ten oosten van Horst en A73'.

Ten aanzien van uitbreiding van het bedrijventerrein binnen het deelgebied 3b gaat de gemeente uit van 'nee, tenzij, een voorwaardelijke grondhouding. Bij een voorwaardelijke grondhouding kan het initiatief enkel doorgang vinden, wanneer voldaan wordt aan strikte voorwaarden die het initiatief alsnog acceptabel maken. Derhalve is sprake van maatwerk waarbij het initiatief zowel ruimtelijk als landschappelijk moet worden ingepast. Via kwaliteitsverbeteringen dient de (ruimtelijke) ingreep, altijd te worden gecompenseerd. Doordat het plangebied zowel ruimtelijk als landschappelijk wordt ingepast, past de uitbreiding binnen het beleid van de integrale structuurvisie Horst aan de Maas.

Tevens zijn in het westen van het plangebied drie woon-werkkavels gesitueerd. Momenteel zijn deze gronden nog agrarisch in gebruik. Met de ontwikkeling van deze kavels wordt een knelpunt binnen de gemeente Horst aan de Maas opgelost. Binnen de gemeente is een op een aantal locaties een intensieve veehouderij gevestigd die veel overlast veroor-



zaakt. Deze locaties zijn eigendom van een en dezelfde ondernemer. Enkele jaren geleden is met deze ondernemer een overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat de ondernemer op eigen kosten deze intensieve veehouderijen zal saneren, zodat het knelpunt c.q. de overlast wordt opgelost. In ruil hiervoor heeft de ondernemer een aantal bouwcontingenten/bouwtitels gekregen. Deze bouwcontingenten kunnen ten gelde worden gemaakt aan particuliere woningzoekers die een woning in het buitengebied willen realiseren. Ieder bouwcontingent kan ingezet worden voor de realisatie van één woning. Met de ondernemer is afgesproken dat drie van deze bouwcontingenten worden ingezet op de locatie van het voormalige tuinbouwbedrijf. Het betreft bouwcontingenten voor woon-werklocaties. Dit zijn locaties waar ruimte is voor kleinschalige en lichte bedrijvigheid in combinatie met een woning. Dit past binnen het beleid van de structuurvisie omdat met bouwcontingenten in het buitengebied een ruimtelijk of milieutechnisch knelpunt wordt opgelost, in deze de sanering van intensieve veehouderijen.





## 4 RANDVOORWAARDEN

### 4.1 Milieuhygiëne

#### 4.1.1 Algemeen

In de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt onder andere gekeken naar de aspecten bodemkwaliteit, geluidhinder, luchtkwaliteit, geurhinder, archeologie en cultuurhistorie.

### 4.2 Milieueffecten algemeen

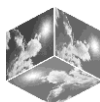
#### 4.2.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) dient getoetst te worden of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van 'woonwijken', de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen. Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. In het Besluit zijn drempelwaarden opgenomen. Bij overschrijding van de drempelwaarden moet een MER worden gemaakt.

Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen. Omdat de D-drempel indicatief is, moet het bevoegd gezag eerst een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitvoeren.

Een MERplicht geldt indien een bedrijventerrein met een oppervlakte van meer dan 75 ha wordt uitgebreid. Met het planvoornemen wordt het bedrijventerrein met circa 3,4 ha uitgebreid. Het planvoornemen betreft derhalve geen initiatief dat voldoet aan lijst C of lijst D. Voor het bestemmingsplan is tevens een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet aan de orde vanwege de kleine omvang van het planvoornemen en de grote afstand (6,7 kilometer) tot het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied. Ook gezien de in dit hoofdstuk beschreven



sectorale aspecten wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r. (beoordelings) plicht noodzakelijk maken.

#### 4.2.2 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen voorziet in uitbreiding van het bedrijventerrein, de realisatie van een woonbestemming en de herbestemming van gronden naar agrarisch gebied met waarden. Hierdoor wijzigt het gebruik en de bestemming van de gronden waardoor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is.

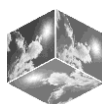
In het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een lichte verontreiniging van de bodem. Een aanvullend onderzoek wordt echter niet noodzakelijk geacht omdat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de herinrichting van het perceel. De actuele (eindsituatie) is in voldoende mate vastgelegd. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij worden verlangd.

Het rapport van het onderzoek (Verkennend bodemonderzoek, Hogeweg 4 Melderslo, kenmerk 14224901A, d.d. 2 mei 2014) is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

#### 4.2.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. Diverse wegen in en om het plangebied zijn zoneplichtige wegen in het kader van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat bij het oprichten van een gevoelige bestemming binnen de zone altijd een akoestisch onderzoek is vereist. Het bedrijventerrein Melderslo Weiden betreft geen gezoneerde industrieterrein op basis van de Wet geluidhinder. Tevens zijn geen spoorwegen of luchthavens in of in de directe nabijheid van de bedrijventerreinen aanwezig.

Het planvoornemen strekt rechtstreeks tot het realiseren van of wijzigen van geluidbronnen. Tevens betreft de voormalige bedrijfswoning Boomsweg 4a een geluidsgevoelig object. De afstand van de bedrijfsbestemming, waarbinnen bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.2 worden toegestaan, tot een geluidsgevoelig object (woning) wijzigt. Rondom het plangebied zijn diverse (bedrijfs-)woningen gesitueerd. Op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering geldt ten aanzien van het aspect geluid voor bedrijven van categorie 3.2 een richtafstand van 50 meter (zie paragraaf 4.3). Binnen deze afstand van 50 meter uit een woning is de bedrijfsbestemming niet voorzien. Derhalve is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren.



#### 4.2.4 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> of fijn stof), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (Nibm) en 'In betekenende mate' (Ibm) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

Uit berekeningen volgt dat de grens voor Nibm wordt overschreden en dat nader onderzoek noodzakelijk is. Met behulp van het web-based programma CAR II versie 12.0, is de huidige situatie en de toekomstige situatie doorgerekend. Hieruit blijkt dat er geen overschrijdingen van grenswaarden en plandrempels zijn en dat ruim onder de grenswaarden wordt gebleven. Derhalve voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De briefrapportage van het onderzoek (Notitie luchtkwaliteit, versie D2, 14071682HOR.TON.LKO Melderslosche Weiden, d.d. 10 april 215) is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

### 4.3 Bedrijven en milieuzonering

Voor de verschillende bedrijven op het bedrijventerrein is de bedrijfscategorie conform de staat van bedrijfsactiviteiten uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering bepaald. De staat van bedrijfsactiviteiten wordt veelal gebruikt als centraal instrument om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een bedrijventerrein te regelen. Daarnaast kan door het hanteren van een staat van bedrijfsactiviteiten tot een differentiatie in de aard van de bedrijvigheid worden gekomen.

De toelaatbaarheid van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein is mede afhankelijk van de toegelaten bedrijfsactiviteiten. Bedrijfswoningen zijn over het algemeen niet toelaatbaar bij de aanwezigheid van bedrijven uit categorie 4 en hoger. Andersom zijn deze bedrijven niet zonder meer toelaatbaar bij de aanwezigheid van bedrijfswoningen.

In de huidige, in het verleden ontstane situatie is sprake van de invulling van het bedrijventerrein overeenkomstig de toegelaten categorie 2- tot en met 3.2-bedrijven. Bedrijven uit categorie 4 worden via een afwijkingsprocedure toegestaan. Bedrijven uit categorie 5 zijn niet toegestaan.

De in de directe nabijheid en de binnen het plangebied aanwezige (burger)woningen brengen beperkingen met zich mee voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven uit categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten kunnen doorgaans worden toegelaten. Toetsing aan de milieucriteria vormt veelal geen belemmering voor vestiging. Bedrijven uit categorie 3.1 en 3.2 kunnen in principe op 50 m respectievelijk 100 m van burgerwoningen worden toegelaten bij zuivere woongebieden. Bij gemengde gebieden, waartoe de verspreide woningen in de



omgeving van het plangebied gerekend kunnen worden, kunnen bedrijven uit categorie 3.1 en 3.2 worden toegelaten op 30 m respectievelijk 50 m van burgerwoningen. Op basis van deze zonering is mede de begrenzing van het bedrijventerrein gebaseerd. Dit betekent dat ter plaatse van de reeds aanwezige woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De briefrapportage van het onderzoek (Notitie bedrijven en milieuzonering, versie D1, 14071682HOR.TON.MIL Melderslosche Weiden, d.d. 5 november 2014) is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

#### **4.4 Geurhinder agrarische bedrijven**

In de Wet geurhinder veehouderijen zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking'). In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven (meer)gevestigd. Onderzoek naar geurhinder kan derhalve achterwege blijven.

#### **4.5 Waterparagraaf**

##### **4.5.1 Ligging plangebied in relatie tot waterbelangen**

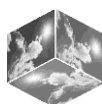
Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone 'Venloschol'. In dit gebied komt een kleilaag (Kiezeloöliet Klei) voor die niet doorboort mag worden in verband met de bescherming van de grondwatervoorraden. Sinds januari 2008 geldt er een boorverbod van 5 meter +NAP. Gezien het feit dat er geen werkzaamheden tot die diepte te verwachten zijn, heeft de ligging van deze zone geen invloed op het planvoornemen.

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

##### **4.5.2 Waterhuishoudkundige situatie**

Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 23 m boven NAP en het grondwater op circa 21,5 m boven NAP. Ter plaatse is sprake van een klein hoogteverschil. De bodemsoort behoort tot de Eerdgronden. Het betreft specifiek zwarte enkeerdgronden.

Binnen het uitbreidingsgebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Binnen het aanwezige bedrijventerrein zijn geen watergangen/greppels aanwezig. Langs de Meldersloseweg is een tertiaire watergang aanwezig richting de zuidwestelijk van het industrieterrein gelegen primaire watergang, de Groote Molenbeek. De stroming van het grondwater is noordoostelijk gericht. De geldende grondwatertrap is V. Hierbij is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand minder dan 40 cm beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste



Grondwaterstand is dieper dan 1,2 meter beneden maaiveld gelegen. Uit onderzoek blijkt dat het plangebied centraal en oostelijk geschikt is voor infiltratie. Ten westen en zuiden is een matige doorlatendheid vastgesteld.

Momenteel wordt neerslag via inzijging, afstroming naar lagere terreindelen en via verdamping afgevoerd. Het glastuinbouwbedrijf is niet meer in gebruik waardoor het opgevangen hemelwater wordt afgevoerd naar de nabijgelegen watergang en ter plaatse infiltreert. Het hemelwater van het bedrijventerrein is afgekoppeld en wordt zuidwestelijk verwerkt nabij de Groote Molenbeek. Uit onderzoek blijkt dat de grond binnen het plangebied matig geschikt is voor het infiltreren van neerslag. Het inrichten van een of meerdere infiltratievoorzieningen is realiseerbaar. Aanleg van voldoende bergingsruimte wordt geadviseerd.

Op de bedrijventerrein Melderlosche Weiden is sprake van een gescheiden rioolstelsel.

#### 4.5.3 Planvoornemen in relatie tot waterhuishoudkundige aspecten

Met het planvoornemen is sprake van uitbreiding van het bedrijventerrein. Ter plaatse was reeds bebouwing aanwezig. De toename aan verharding dient zoveel mogelijk hydrologisch neutraal te geschieden. De compensatie van het verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door extra waterberging. Via deze voorziening kan het water infiltreren of worden geborgd en vertraagd worden afgevoerd op het bestaande watersysteem.

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is een verkavelingsopzet gemaakt. Per kavel mag tot maximaal 70% worden gebouwd. Uit een berekening volgt dat het verhard oppervlak met het planvoornemen met circa 1,5 ha toeneemt. Hierdoor is een minimale bergingscapaciteit van circa 755 m<sup>3</sup> bij een bui van T=10 en circa 952 m<sup>3</sup> bij een bui van T=100.

Door de aanleg van een grondwal en het industrieterrein worden de binnen het plangebied aanwezige tertiaire sloten gedempt (ca. 614 meter). Te dempen sloten dienen gecompenseerd te worden. Gezien de huidige profilering van deze sloten (ca. 1 m bovenbreedte en 0,5 m diep) is de berging ingeschat op 0,35 m<sup>3</sup>/m, waardoor naar schatting ca. 215 m<sup>3</sup>.

In het uitgevoerde onderzoek is een uitwerking gegeven van de noodzakelijke infiltratievoorzieningen.

De volledige waterparagraaf voor de uitbreiding van het bedrijventerrein (Waterparagraaf Uitbreiding Melderslosche Weiden Horst aan de Maas, d.d. 10 april 2015) is opgenomen als bijlage 4 en het infiltratieonderzoek (Rapport Indicatief infiltratieonderzoek Meldersloscheweg Horst aan de Maas, d.d. 13 oktober 2014) is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Ter plaatse van de woon-werkkavels aan de Boomsweg dient op eigen terrein voorzien te worden in voldoende waterberging. Op basis van de bestemmingsplanregel mag op een woon-werkkavel het volgende worden gebouwd:



- maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen;
- een bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> (gothoogte 7 en bouwhoogte 11 meter);
- aan-, uit- en bijgebouwen tot maximaal 150 m<sup>2</sup>

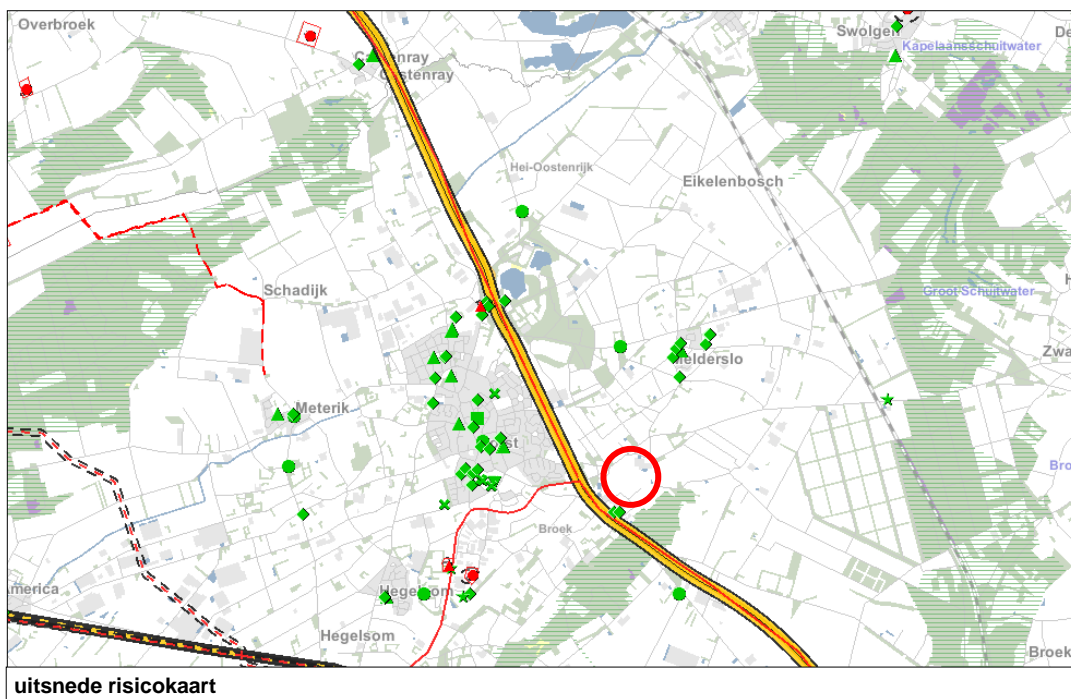
Uitgaande van een oppervlak van de bedrijfswoning van eveneens 150 m<sup>2</sup>, bedraagt het totale oppervlak aan verharding 800 m<sup>2</sup>. Aangezien dit oppervlakte is waarbij uitgegaan is van het maximum (in de praktijk zal nooit alle planologische ruimte volledig worden benut) wordt aangenomen dat dit inclusief terreinverharding is.

De benodigde berging bij een bui van T=10 bedraagt 800 m<sup>2</sup> x 50 mm = ca. 40 m<sup>3</sup> en bij een bui van T=100 bedraagt de benodigde berging 800 m<sup>2</sup> x 63 mm = ca. 50 m<sup>3</sup>. Op eigen terrein dient derhalve in deze bergingscapaciteit te worden voorzien.

#### 4.5.4 Wateradvies

Dit bestemmingsplan en de waterparagraaf zal worden voorgelegd aan het Waterschap Peel en Maasvallei, waarna eventuele reacties van het waterschap in de beheersverordening worden verwerkt.





## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

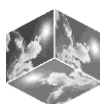
Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen en om natuurrampen.

### 4.6.2 Risicovolle inrichtingen

De risiconormen voor risicovolle inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In of in de directe omgeving van het plangebied zijn momenteel geen BEVI-inrichtingen aanwezig. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast ook niet in de vestiging van dergelijke inrichtingen.

### 4.6.3 Transport gevaarlijke stoffen

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen.



De bedrijventerrein Melderslosche Weiden en het plangebied ligt in de directe nabijheid van de A73 en de N556. De plaatsgebonden (PR) risico contour  $10^{-6}$  ligt op 0 m van deze transportassen. Dit betekent dat er geen beperkingen gelden voor het oprichten van kwetsbare objecten, zoals woningen. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes geldt dat binnen een gebied van 200 meter uit een transportroute een verantwoording van het groepsrisico moet worden opgenomen. Het plangebied is op circa 500 meter uit de A73 en nog verder uit de N556 gelegen. Er geldt derhalve geen verplichting tot het verantwoorden van het groepsrisico.

Op basis van het Basisnet weg is langs de A73 een plasbrandaandachtsgebied (PAG) aangewezen. Doordat over deze weg brandbare vloeistoffen worden vervoerd, zijn deze gebieden extra kwetsbaar voor ongelukken waarbij vloeistoffen vrijkomen en in brand raken. Een PAG komt overeen met een zone van 30 meter, gemeten vanaf de rechterrands van de rechterrijstrook. Het plangebied is niet binnen de PAG gelegen.

#### 4.6.4 Buisleidingen

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op en rondom de bedrijventerreinen zijn geen buisleidingen aanwezig, waarvan de invloed reikt tot over het plangebied.

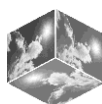
#### 4.6.5 Advies Brandweer

Gezien het gegeven dat er geen belangen in het kader van externe veiligheid aan de orde zijn, is het niet noodzakelijk het bestemmingsplan voor advies aan de brandweer voor te leggen.

### 4.7 Natuurwaarden

Met een quickscan flora en fauna is onderzoek of op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden van het planvoornemen. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de bronsgroene landschapszone.

Met het planvoornemen kunnen ten aanzien van algemene broedvogels overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. De ingreep heeft daarnaast naar verwachting een verstrend effect op algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën. In het kader van de algemene zorgplicht wordt geadviseerd om rekening te houden met de gevoelige periode van zoogdieren en de afwateringssloten te dempen als deze niet waterhoudend zijn. Zijn de afwateringssloten wel waterhoudend dan verdient het aanbeveling eventueel aanwezige amfibieën en indien aanwezig de eitjes zorgvuldig te worden verplaatst naar een geschikte waterloop in de directe omgeving.





Met betrekking tot beschermde gebieden wordt ten aanzien van Natura 2000 een voor- toets met berekeningen van de atmosferische depositie geadviseerd. Door de gemeente wordt een dergelijke voortoets niet noodzakelijk geacht gezien het feit dat het om een be- perkte uitbreiding van het bedrijventerrein (circa 3,4 ha) op een voldoende grote afstand (6,7 kilometer) tot het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied gaat. De gemeente sluit een significant negatief effect van de ontwikkeling op het Natura 2000-gebied derhalve uit.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwik- keling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen op basis van de quickscan goed mogelijk is.

De quickscan (Quickscan flora en fauna Melderslosche Weiden te Melderslo gemeente Horst aan de Maas, d.d. 29 april 2015) is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

## **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

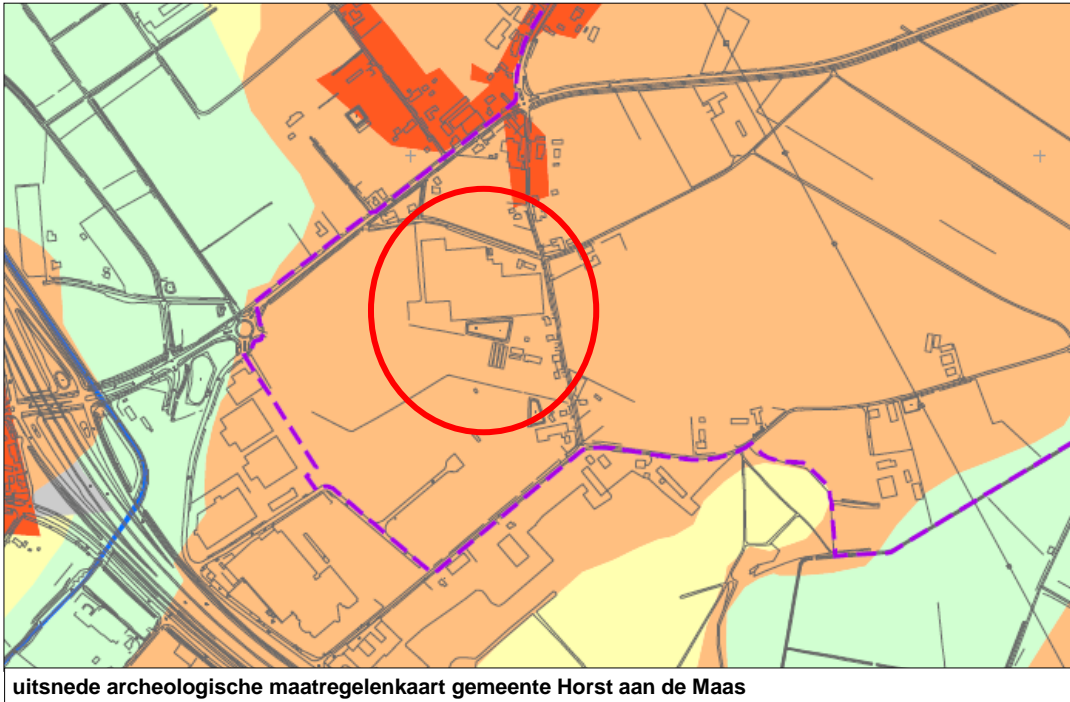
### **4.8.1 Archeologische waarden**

Op 26 mei 2015 heeft de gemeenteraad het beleid archeologie vastgesteld. Volgens de archeologische maatregelenkaart kent het plangebied een hoge archeologische verwachting (categorie 3) en is het gelegen in provinciaal aandachtsgebied. In gebieden met een hoge archeologische verwachting gelden restricties in het geval er sprake is van bodemingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld en met een omvang groter dan 500 m<sup>2</sup>. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is gezien de omvang van het planvoornemen noodzakelijk. Omdat het plangebied is gelegen in provinciaal aandachtsgebied ziet tevens de provincie er tevens op toe dat eventuele archeologische waarden geborgd worden.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat in het noor- den en westen van het plangebied een A-C profiel aangetroffen is. Hier zal het natuurlijke bodemprofiel tot in de C-horizont vergraven en in de toplaag opgenomen zijn. Tevens was dit gebied op basis van het bureauonderzoek in het verleden waarschijnlijk niet aantrekke- lijk voor bewoning vanwege de mogelijk natte bodem aansluitend aan de zone met beeeerdgronden ten westen van het plangebied.

In een deel van het plangebied is echter een ten dele intacte B-Horizont aangetroffen. Hoewel er sprake is van enige verstoring van het bodemprofiel, kan op basis van het uit- gevoerde onderzoek niet worden uitgesloten dat er zich hier onder het aangetroffen ploegdek nog archeologische resten in situ bevinden. Deze kunnen aangetroffen worden vanaf 40 cm –mv.





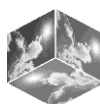
Gezien de kans dat deze bij toekomstige werkzaamheden verstoord zullen worden, wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit vervolgonderzoek wordt bij voorkeur in de vorm van proefsleuven uitgevoerd en kan beperkt worden tot de zones waar een intact bodemprofiel is aangetroffen. De aanbeveling om het vervolgonderzoek uit te voeren middels proefsleuven is gebaseerd op de potentiële aanwezigheid van vroege prehistorische resten. Dergelijke resten zijn lastig, dan wel niet, op te sporen middels een karterend of verkennend booronderzoek, waardoor een gravend onderzoek in deze situatie de aanbeveling verdient.

Het onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de gemeentelijk deskundige. Het in het rapport voorgestelde advies voor vervolgonderzoek wordt niet gevolgd en de gronden kunnen voor wat betreft archeologie worden vrijgegeven. Het rapport van het onderzoek (Archeologisch bureau- en verkennend veldbodemonderzoek, door middel van boringen Meldersloscheweg te Horst, kenmerk AM14203, d.d. 12 november 2014) is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting en het advies als bijlage 8.

#### 4.8.2 Cultuurhistorische waarden

Het plangebied en de directe omgeving is op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg beoordeeld op de aanwezige waarden. Melderslosche Weiden is aangeduid als nieuw cultuurland 1806/1840-1890, grasland geperceleerd en bouwland, kampen waarbij de Bremweg evenals van de Grote Molenbeek van cultuurhistorische betekenis is.

De aanwezige waarden, vooral gelegen in de oorspronkelijke tracé van de Bremweg, blijft met het planvoornemen intact. Verdere cultuurhistorisch waardevolle objecten en/of patro-



nen zijn niet aanwezig. Het plan voorziet niet in uitbreiding van het bedrijventerrein ten koste van cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Binnen de plangebied zijn geen rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig.

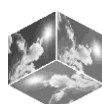
## **4.9 Civieltechnische aspecten**

### **4.9.1 Kabels en leidingen**

In het bedrijventerrein Melderslosche Weiden loopt ter hoogte van de Songertweg en Bremweg een leiding van de Watermaatschappij Limburg. Deze leiding heeft geen planologische bescherming. Ook de verder in de directe omgeving voorkomende kabels en leidingen (veelal huisaansluitingen) hoeven niet planologisch geregeld te worden.

### **4.9.2 Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat**

De plangebieden grenzen aan de A73. Overeenkomstig het beleid van Rijkswaterstaat geldt langs rijkswegen een rooilijnenbeleid. Volgens dit rooilijnenbeleid dient de zone tussen de 0 en 50 meter, gemeten uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan, waartoe ook op- en afritten behoren, bebouwingsvrij te blijven. In de zone tussen de 50 en 100 meter, gemeten uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan, waartoe ook toe- en afritten behoren, is bebouwing in beginsel toegestaan, nadat overleg is gepleegd met de wegbeheerder. Omdat het plangebied op circa 500 meter van de A73 is gelegen is het niet gelegen binnen het rooilijnenbeleid.



## 5 PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

#### 5.1.1 Economisch profiel

##### Algemeen

De bedrijventerrein Melderslosche Weiden is aan te merken als lokale bedrijventerreinen gericht op agrotechnische bedrijvigheid en vervult gezien de ligging eveneens een beperkte regionale functie.

Gelet op de invloed van de toe te laten bedrijven geldt voor het bedrijventerrein Melderslosche Weiden dat bedrijven van milieucategorie 2 tot en met 3.2 rechtstreeks worden toegestaan. Bedrijven van categorie 4.1 en 4.2 zijn op basis van een binnenplanse afwijkingprocedure onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Bedrijven van categorie 5 zijn gezien hun impact op de omgeving uitgesloten.

##### Productiegebonden en perifere detailhandel

Een functionele segmentering is te onderkennen wanneer wordt gekeken naar de ligging van het bedrijventerrein Melderslosche Weiden aan de A73. De strook direct aan deze weg is aan te merken als een zichtlocatie. Conform de huidige bedrijfsstructuur is hier een zone gecreëerd waar perifere detailhandel in de vorm van het shoppingcenter Interchalet wordt toegestaan.

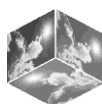
Onder voorwaarden is uitbreiding met detailhandel toegestaan indien het betreft productiegebonden detailhandel anders dan detailhandel in de voedings- en genotsmiddelen. Tevens zijn detailhandelsactiviteiten die in traditionele woon- en winkelwijken ongewenst zijn doordat zij een relatief groot aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlak vergen, sterk verkeersaantrekkend zijn, danwel uit milieuhygiënisch oogpunt niet in woon- c.q. winkelgebieden thuis horen, toegestaan. Dit betreft detailhandel in volumineuze goederen zoals auto's, boten, caravans en brand- en explosie gevaarlijke stoffen.

De voorwaarden waaronder vestiging van perifere detailhandel mogelijk is, betreffen:

- vestiging van perifere detailhandelsvestigingen is pas mogelijk nadat uit een economische effectenrapportage is gebleken dat geen onevenredige ontwrichting van het aanwezige lokale voorzieningenpatroon of de lokaal aanwezige verzorgingsstructuur kan optreden;
- vestiging van nieuwe perifere detailhandelsvestigingen is mogelijk onder de voorwaarden dat op eigen terrein in de benodigde ruimte voor parkeren en laden en lossen kan worden voorzien.

##### Bedrijfswoningen

Gelet op de beperkingen die bedrijfswoningen voor bedrijfsactiviteiten met zich mee kunnen brengen, is het in principe niet gewenst verspreid over het bedrijventerrein bedrijfswon-



ningen aanwezig te hebben. Op het bedrijventerrein Melderslosche Weiden worden derhalve geen bedrijfswoningen toegestaan.

### 5.1.2 Fysiek-ruimtelijk profiel

De ligging van het bedrijventerrein aan de A73 vraagt om een wervend beeld, dat de kwaliteit van het aanwezige productiemilieu en de aantrekkelijkheid als vestigingsgebied weerspiegelt. Het bedrijventerrein Melderslosche Weiden is nog relatief jong en zijn er bedrijven gevestigd met een aanzienlijk bouwperceel. Derhalve is, hier op een enkele uitzondering na, sprake van een bedrijventerrein met een redelijk modern karakter. Nieuwe bebouwing dient, in het kader van de gewenste eenheid, qua situering, karakter, uiterlijk, grootte en materiaalgebruik afgestemd te worden. Grote contrasten moeten vermeden worden.

Openbare ruimte is op het bedrijventerrein alleen aanwezig in de vorm van de aanwezige ontsluitingswegen. Handhaving van herkenbare straatprofielen, met uniforme aansluitingen van de diverse bedrijfspercelen en met vergelijkbare inrichtingen van de voorterreinen, moet uitgangspunt zijn.

### 5.1.3 Verkeersprofiel

De ligging van Bedrijventerrein Melderslosche Weiden. Het bedrijventerrein Melderslosche Weiden is direct gelegen aan de A73 en heeft een goede (zichtbare) bereikbaarheid. De interne ontsluitingsstructuur is goed.

Parkeren, laden en lossen dienen de bedrijven op eigen terrein te organiseren.

### 5.1.4 Milieuprofiel

Op het bedrijventerrein Melderslosche Weiden zijn bedrijven van milieucategorie 2 tot en met 3.2 rechtstreeks toegestaan. Bedrijven van milieucategorie 4.1 en 4.2 worden door middel van een afwijkingsprocedure toegestaan.

Vanuit de in de omgeving aanwezige burgerwoningen is de begrenzing van de bedrijfsbestemming uitgezet, conform de zonering zoals opgenomen in de handreiking Bedrijven en milieuzonering voor gemengde gebieden.

Per saldo zijn de volgende afstanden aan de orde rond het bedrijventerrein:

Milieucategorie	Rustige woonwijk (in m)	Gemengd gebied (in m)
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

Aan de zonering van het bedrijventerrein is een toegesneden lijst van bedrijfstypen (afgeleid van de lijst van bedrijfstypen uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering) gekoppeld, die een overzicht geeft van de op de diverse afstanden toelaatbare bedrijfsactiviteiten. Aan de zonering is verder gekoppeld de bepaling, dat bedrijven zich op een bepaalde afstand van woningen mogen vestigen, mits:



- de bij de bedrijfsactiviteiten en daaruit voortvloeiende milieubelasting behorende afstand, zoals weergegeven in de toegesneden lijst van bedrijfstypen, die afstand niet overschrijdt. Vestiging is dan qua bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk;

dan wel:

- dusdanige maatregelen (aanpassingen productieproces) genomen of voorzieningen (afscherming) getroffen worden, dat de in verband met de feitelijke milieubelasting benodigde afstand wordt teruggebracht tot de aanwezige afstand tot woningen.

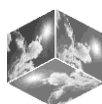
De zonering vormt daarmee niet slechts een harde begrenzing, waarbinnen bepaalde milieucategorieën wel of niet toelaatbaar zijn, maar wordt veeleer tot een voorwaardenkaart, die aangeeft in welke zones bedrijven rekening moeten houden met het treffen van maatregelen of voorzieningen.

Samenvattend ontstaat een regeling van de toelaatbare bedrijfsactiviteiten, die recht doet aan de ontwikkelingen in de bedrijven- en milieutechnologie, doordat niet alleen de aan te houden afstand maatgevend is, maar ook de te treffen maatregelen en/of voorzieningen in de afweging worden betrokken. Veel van de reeds gevestigde bedrijven zijn aldus, ondanks de aard van de bedrijfsactiviteiten, op een relatief korte afstand van milieugevoelige bestemmingen terecht gekomen, zonder dat dit aanleiding heeft gegeven tot overlast.

Op de drie woon-werklocaties zijn bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Hiervoor gelden de volgende afstanden:

Milieucategorie	Rustige woonwijk (in m)	Gemengd gebied (in m)
1	10	0
2	30	10

Ter plaatse is eveneens sprake van een gemengd gebied. Indien een categorie 2-bedrijf wordt gevestigd dient de richtafstand tussen de bestemmingsgrens tot aan een burgerwoning (van derden) minimaal 10 meter te bedragen. Het betreft een richtafstand waarvan gemotiveerd c.q. onderbouwd afgeweken kan worden.



## 6 PLANOPZET

### 6.1 Gehanteerde systematiek

#### 6.1.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

#### 6.1.2 De afzonderlijke bestemmingen

Bij het opnemen van de bestemmingen is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan Werkgelegenheidsgebieden II. Het grootste gedeelte krijgt een bedrijfsbestemming, de grondwal en wateropvang een groenbestemming, de voormalige bedrijfswoning een woongebestemming en voor de overige gronden wordt aangesloten bij de in het aangrenzende buitengebied agrarisch met waardenbestemming.

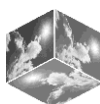
#### 6.1.3 Bedrijf

De woonwerk kavels worden bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is een bedrijf in combinatie met een bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfsactiviteiten dienen van een lichte milieucategorie, uitsluitend categorie 1 en 2, te zijn. In totaal zijn maximaal drie woonwerkpercelen toegestaan. Binnen het bouwvlak mag per bedrijf maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing met een bouwhoogte van maximaal 7 meter worden opgericht. Ten aanzien van de maatvoering van de bedrijfswoning wordt aangesloten op regels bij de woonbestemming.

#### 6.1.4 Bedrijventerrein

De gronden met bedrijfsfunctie worden onder de bestemming "bedrijventerrein" gebracht. Binnen deze bestemming is nieuwvestiging van bedrijven mogelijk. De bedrijfsbestemming voorziet in het oprichten van gebouwen. De uiterste grenzen van de bebouwing zijn door middel van een bouwvlak aangeduid. Het bouwvlak mag niet met bebouwing worden overschreden. Het bouwperceel mag op het bedrijventerrein Melderslosche Weiden per bedrijf voor 70 % bebouwd worden. De maximale bouwhoogte van gebouwen is vastgelegd op 12 meter met een maximale goothoogte van 10 meter.

Buitenopslag is niet toegestaan op het voorterrein (voor de voorgevelrooilijn). Opslag op het zij- of achterterrein is wel toegestaan, echter slechts tot een hoogte van 3.00 m. Daar waar zij- of achterterreinen direct zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, dient in het geval open opslag plaatsvindt, het terrein door een dichte terreinafscheiding (muur, schutting, haag) te zijn omgeven.



### 6.1.5 Agrarisch met waarden

De restgronden zijn bestemd als 'agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik met daaraan ondergeschikt agrarisch hobbymatig gebruik; perceelontsluitingswegen, recreatief medegebruik en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens dienen de landschappelijke, cultuurhistorische, architectonische en aardkundige waarden gerespecteerd dan wel versterkt te worden.

### 6.1.6 Groen

De aan te leggen grondwal en wateropvang zijn onder een afzonderlijke bestemming "groen" gebracht. Binnen deze bestemming zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan. Met deze bestemming is tevens de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein richting het buitengebied gegarandeerd.

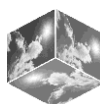
### 6.1.7 Wonen

De voormalige bedrijfswoning aan de Boomsweg 4a wordt bestemd als "Wonen". Binnen de bestemming is behalve wonen het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep dan wel bedrijf onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. Ook is het exploiteren van een bed & breakfast-accommodatie onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan.

Binnen het plangebied mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, behoudens vervangende nieuwbouw, waarbij het aantal woningen gelijk blijft. Woningen mogen worden gebouwd in maximaal 2 bouwlagen.

Woningen dienen in de op de verbeelding aangeduide 'voorgevelrooilijn' te worden gebouwd. De gevellijn mag worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid mag een woning onder voorwaarden ook voor, dan wel achter de gevellijn worden gebouwd.

Voorts is voorzien in een passende regeling voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, afgestemd op het gemeentelijk beleid op dit punt ( Beleidsregel planologische kruimelgevallen).





## 7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 7.1.1 Algemeen

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### 7.1.2 Grondexploitatie

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige privaatrechtelijke afspraken. Deze privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Hoofdreel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

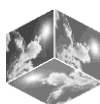
Indien het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten anderszins is verzekerd, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De gronden binnen het plangebied, voorzover het de uitbreiding van het bedrijventerrein betreft, zijn in eigendom van de gemeente. Verhaal van de kosten van de grondexploitatie vindt plaats door verkoop van bouwrijpe grond en is daarmee anderszins verzekerd. De percelen met woon-werklocaties zijn in eigendom van een particulier. Met deze particulier wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal eveneens anderszins verzekerd is.

Het bestemmingsplan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar.

#### 7.1.3 Planschade

Het bestemmingsplan kent overwegend een ontwikkelingsgericht karakter. Met het plan wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie omgezet naar bedrijventerrein. Zowel in de huidige als toekomstige situatie behoort intensief gebruik tot de mogelijkheden. Gelet hier-



op wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan tengevolge van het nieuwe bestemmingsplan. Voor een ieder staat het vrij een verzoek tot planschade in te dienen na onherroepelijk worden het bestemmingsplan.

## **7.2 Handhaving**

### **7.2.1 Handhavingsbeleid**

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Een aantal factoren is van belang voor een goed handhavingsbeleid.

### **7.2.2 Kenbaarheid bestemmingsplan**

Bekendmaking van de plannen voor het gebied aan de omliggende bewoners en waar mogelijk rekening houden met de ingebrachte opmerkingen.

### **7.2.3 Inzichtelijke en realistische regelgeving**

Een bestemmingsplan is een juridische regeling die inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepaling welke hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn. Dit betekent dat de regels duidelijk zijn en er niet meerdere interpretaties kunnen voortvloeien uit de omschrijvingen. Daarvoor zullen de regels ook inhoudelijk getoetst worden op de handhaafbaarheid hiervan.

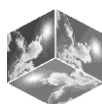
Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Melderslosche Weiden' is onder meer voorzien van een duidelijke plankaart.

### **7.2.4 Actief handhavingsbeleid**

Het handhavingsbeleid van de gemeente Horst aan de Maas is vastgelegd in een Handhavingsbeleidsplan Horst aan de Maas - Venray. In deze beleidsvisie en de bijbehorende stukken wordt de totale handhaving van wet en regelgeving welke binnen de gemeente wordt uitgevoerd gereguleerd. Ook de handhaving van dit bestemmingsplan is meegenomen.

## **7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Gezien het feit dat met het planvoornemen uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk wordt gemaakt op een locatie waar voorheen glasopstanden stonden en het plangebied ruimtelijk en landschappelijk wordt ingepast, zal het planvoornemen naar alle waarschijnlijkheid niet op overwegende planologische bezwaren uit de omgeving of van overige belanghebbenden stuiten. Mocht iemand bedenkingen hebben ten aanzien van het plan dan kan ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze kenbaar worden gemaakt en na vaststelling van het bestemmingsplan eventueel beroep worden ingesteld.



## 8 PROCEDURE

### 8.1 Vooroverleg

#### 8.1.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zal het (concept) ontwerp bestemmingsplan 'Uitbreiding Melderslosche Weiden' voor reactie voorgelegd worden aan de daartoe in aanmerking komende instanties, zoals de Provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei.

### 8.2 Procedure

Na afronding van inspraak en vooroverleg, doorloopt het bestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening de volgende procedure:

#### a. Ontwerp:

- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
- een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

#### b. Vaststelling:

- vaststelling door de raad
- mogelijkheid reactieve aanwijzing
- publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

#### c. Beroep:

- beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

#### d. Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

