

gemeente

HORST A/D MAAS

Bedrijventerrein Tienray Vastgesteld bestemmingsplan

NL.IMRO.1507.TRBEDRIJVENTERREIN-BPV1



Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Tienray'

Gemeente Horst aan de Maas

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x09118
Datum:	26 september 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. J. van Melick
Projectteam BRO:	Dhr. drs. F. Janssen, dhr. drs. M.S. Zonnenberg en mevr. S. Driessen, MSc.
Trefwoorden:	Bedrijventerrein Tienray, gemeente Horst aan de Maas
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 2
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de revitalisering en uitbreiding van een deel van het bedrijventerrein Tienray.

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	8
2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie	8
2.4.1 Historische ontwikkeling	8
2.4.2 Cultuurhistorie	8
3. BELEID	9
3.1 Inleiding	9
3.2 (Europees) en Rijksbeleid	9
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2.3 AMvB Ruimte	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	13
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	15
3.3.3 Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)	15
3.3.4 Provinciaal waterplan 2016-2021	16
3.4 Regionaal beleid	16
3.4.1 Bestuursafspraken POL-uitwerkingen Noord-Limburg	16
3.4.2 Waterbeleid	17
3.4.3 Regionale mobiliteitsvisie	17
3.5 Gemeentelijk beleid	18
3.5.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas	18
3.5.2 Welstandsnota	18
3.6 Conclusie	19
4. PLANBESCHRIJVING	20

4.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	20
5.	SECTORALE ASPECTEN	24
5.1	Inleiding	24
5.2	Milieuaspecten	24
5.2.1	Bodem- en grondwaterkwaliteit	24
5.2.2	Geluid	25
5.2.3	Luchtkwaliteit	25
5.2.4	Geur	27
5.2.5	Bedrijven en milieuzonering	27
5.2.6	Externe veiligheid	27
5.2.7	Milieu-effectrapportage	29
5.3	Waterparagraaf	30
5.3.1	Ligging plangebied in relatie tot waterbelangen	30
5.3.2	Waterhuishoudkundige situatie	31
5.3.3	Planvoornemen in relatie tot waterhuishoudkundige aspecten	31
5.3.4	Wateradvies	32
5.4	Kabels en leidingen	32
5.5	Wet natuurbescherming	32
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	34
5.7	Verkeer en parkeren	35
6.	UITVOERBAARHEID	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Handhaving	36
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3.1	Wettelijk vooroverleg	37
6.3.2	Zienswijzenprocedure	38
6.3.3	Procedure bestemmingsplan	38
6.4	Bijlagen bij de regels	38
7.	JURIDISCHE TOELICHTING	39
7.1	Planstukken	39
7.2	Toelichting op de verbeelding	39
7.3	Toelichting op de regels	39

BIJLAGEN

1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden kavelmaten ontwikkeling 'Bedrijventerrein Tienray'

ONDERZOEKSRAPPORTEN

- ArcheoPro, *Archeologisch rapport Nr 11013, Kern Tienray, Horst aan de Maas, Gemeente Horst aan de Maas, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek*, 1 maart 2011.
- HMB BV, *Plan van aanpak Spoorstraat 61 Tienray, kenmerk 11227701F*, 18 mei 2011.
- HMB BV, *Evaluatie bodemsanering 61 Tienray, kenmerk 11227702F*, 11 juli 2011.
- Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, *Verkennd bodemonderzoek Spoorstraat 61 te Tienray, projectnummer 232EMA/10/R*, 4 juni 2010.
- Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, *Nader bodemonderzoek Spoorstraat 61 te Tienray, referentie 142HAM/11/R*, 11 april 2011.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

De gemeente Horst aan de Maas is voornemens om het noordwestelijk gedeelte van het bedrijventerrein Tienray te herontwikkelen. Daarnaast is een uitbreiding van het bedrijventerrein voorzien aan de noordoostzijde, ter plaatse van de bestaande sportvelden. De gewenste herontwikkeling en uitbreiding is binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Tienray' niet geheel mogelijk. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is daarom besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

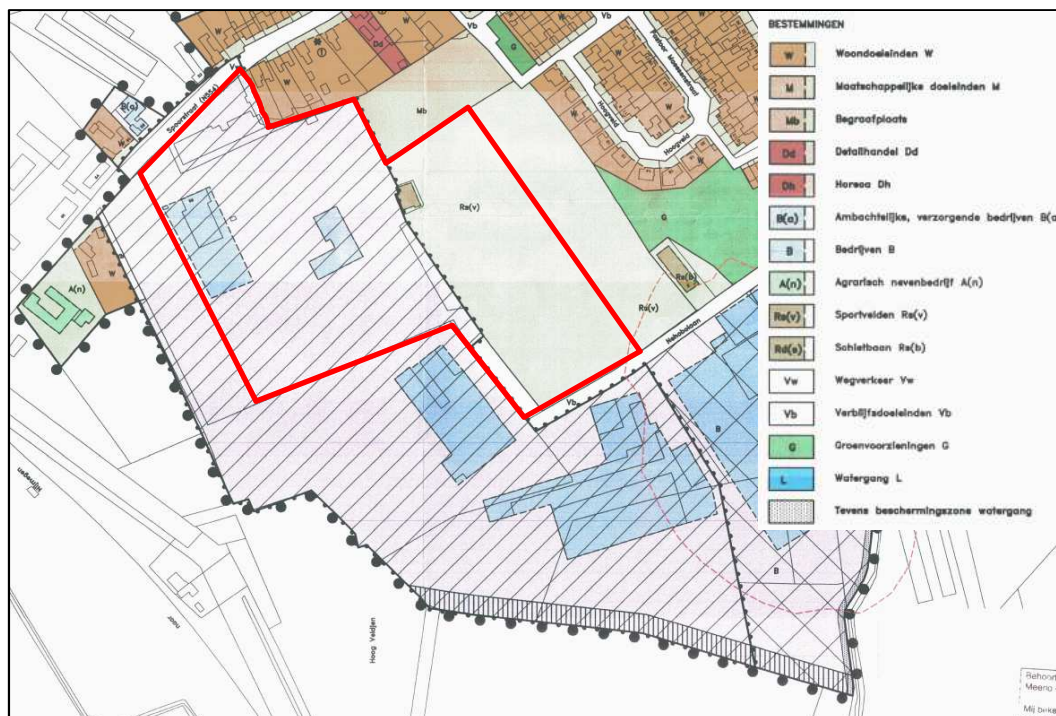
Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Tienray en maakt deel uit van het bedrijventerrein Tienray. Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als Meerlo, sectie C, nummers 2292, 2294, 2347, 2352, 2353, 2362, 2363, 1329 en 1853 en een gedeelte van het perceel Meerlo, sectie C, nummer 2358.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (blauw omlind)



Topografische kaart met globale ligging van het plangebied



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Kern Tienray', met het plangebied rood omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kern Tienray', zoals dat is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum op 18 april 2005 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 3 augustus 2005. Binnen het vigerende bestemmingsplan geldt voor het westelijk deel van het plangebied de bestemming 'Bedrijven B'. Tevens is voor het plangebied een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Bedrijven B' onder voorwaarden kan worden omgezet naar de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden Vb' en/of 'Groenvoorzieningen G'. Het oostelijk deel van het plangebied is binnen het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Sportvelden Rs(v)'. Omdat de gewenste herontwikkeling en uitbreiding binnen de vigerende bestemmingen 'Bedrijven B' en 'Sportvelden Rs(v)' en ook middels de wijzigingsbevoegdheid niet volledig mogelijk is en daarnaast een actualisatie van de voorschriften / regels gewenst is, is besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 het plan. Hoofdstuk 5 gaat in op onderzoeksaspecten en ten slotte komen in de hoofdstukken 6 en 7 respectievelijk de uitvoerbaarheid en de juridische toelichting aan de orde.

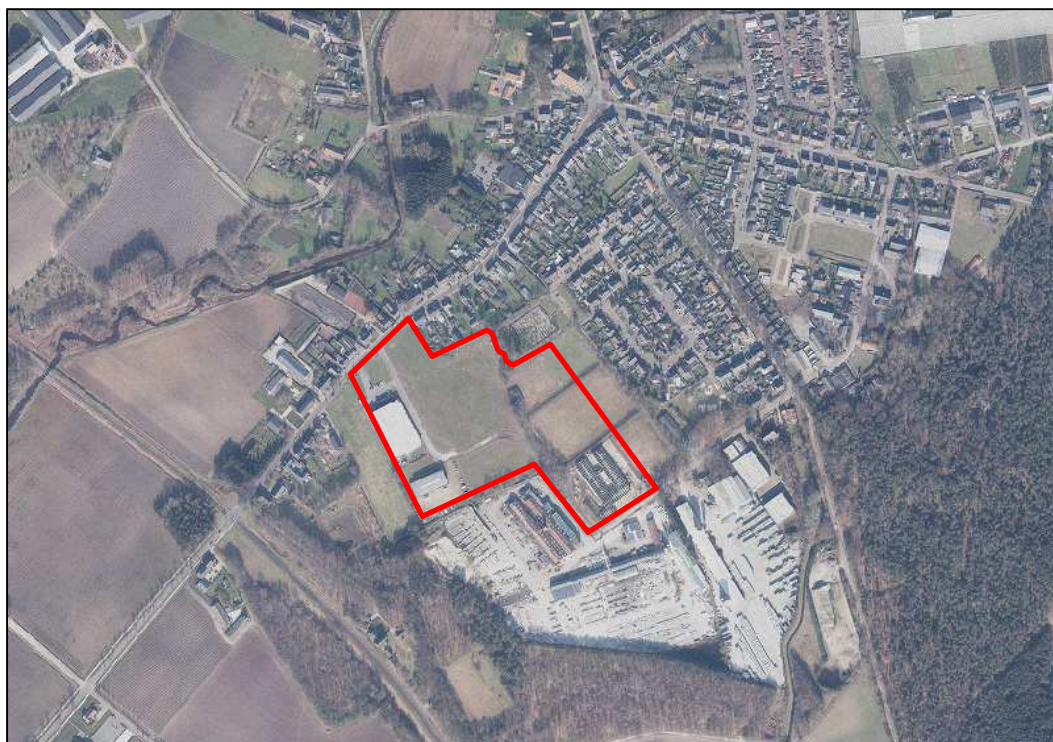
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied bestaat uit het noordoostelijk en noordwestelijk deel van het bedrijventerrein Tienray, dat is gelegen aan de zuidzijde van de kern Tienray. Voorheen waren ter plaatse een steenfabriek en sportvelden gevestigd. In de huidige situatie is een tweetal bedrijven, een supermarkt en een gebouw ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten binnen het plangebied gevestigd. Voor het overige is sprake van een braakliggend terrein.

2.2 Ruimtelijke structuur

Doordat het plangebied in de 19^e eeuw als landbouwgrond in gebruik is geweest en sinds circa 1925 bedrijfsmatig in gebruik is geweest, herbergt het gebied geen bijzondere landschappelijke of natuurlijke waarden. Er is sprake van een vlak landschap waardoor de Boerenovenweg is aangelegd als ontsluitingsroute voor de aanwezige en zich nog te vestigen bedrijven.



Luchtfoto plangebied en omgeving, met het plangebied rood omlijnd

2.3 Functionele structuur

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Spoorstraat en dwars door het plangebied loopt de Boerenovenweg. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Nehobolaan. Binnen het plangebied zijn twee bedrijven gevestigd, direct aan de west- en zuidzijde van de Boerenovenweg. Aan de oostelijke zijde van de Boerenovenweg ligt sinds 2016 een supermarkt. In het zuidelijk deel van het plangebied ligt een gebouw ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Voor het overige is sprake van braakliggende gronden. Binnen het plangebied zijn geen overige functies aanwezig.

2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

2.4.1 Historische ontwikkeling

In de 19^e eeuw was het plangebied in gebruik als landbouwgrond. Rond 1925 is binnen het plangebied gestart met de productie van bakstenen en (waarschijnlijk) dakpannen. Na de Tweede Wereldoorlog zijn diverse droogtunnels en een magazijngebouw gebouwd en in 1954 is een fabriek gebouwd voor de productie van betonelementen, waarvan de productie in 1970 is gestaakt. Sinds 1970 werden de fabrieksgebouwen voornamelijk gebruikt als opslagruimte voor een groothandel in tegels en sanitair. In 1970 zijn een showroom, kantoorruimte en een magazijn gebouwd.

Het oostelijk deel van het plangebied is sinds eind jaren '80 in gebruik als sportvelden. Enkele jaren geleden zijn deze sportvelden buiten gebruik gesteld, doordat de sportcomplexen van de kernen Tienray en Swolgen zijn samengevoegd op één nieuwe locatie. Sindsdien liggen de sportvelden braak.

2.4.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of karakteristieke c.q. beeldbepalende elementen aanwezig. Ook in de directe omgeving zijn geen van dergelijke elementen aanwezig, waarop de voorziene ontwikkelingen van invloed zouden kunnen zijn.

3. BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidsaspecten voor de herontwikkeling van het plangebied.

3.2 (Europees) en Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 12 maart 2012 is de nieuwe 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)' vastgesteld. In de nieuwe 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)' staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Afweging

Er geldt op grond van de SVIR uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Voor wat betreft de herontwikkeling en uitbreiding van het bedrijventerrein in het plangebied is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie direct in het geding zijn.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)' is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de

ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

Per 1 juli 2017 wordt een nieuwe versie van de ladder van kracht. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient volgens deze nieuwe versie van de ladder een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Afweging

Bedrijventerrein Tienray is een bestaand en verouderd bedrijventerrein, dat al jaren het predicaat 'herstructurering' kent. Enkele jaren geleden is het sportcomplex aangrenzend aan het bedrijventerrein buiten gebruik gesteld, doordat de sportcomplexen van de kernen Tienray en Swolgen zijn samengevoegd op één nieuwe locatie. Hierdoor ligt momenteel in de kern van Tienray een relatief groot gebied braak. Samen met diverse andere ruimtelijke vraagstukken is dit aanleiding geweest om, in overleg met het dorp, een strategische toekomstvisie voor Tienray te maken, gericht op een duurzame afronding van de gehele kern. De braakliggende sportterreinen bieden daarin 'schuifruimte' om elders in het dorp knelpunten op te lossen. Voorliggende bestemmingsregeling is hierdoor onderdeel geworden van de totstandkoming van een grotere visie op de toekomst van Tienray.

Het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg bevat onder andere de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid (zie ook paragraaf 3.3). Een belangrijk uitgangspunt van dit beleid betreft het dynamisch voorraadbeheer. Limburgse gemeenten zijn vervolgens door de provincie uitgenodigd om deze hoofdlijnen op regionaal niveau uit te werken. Eén van de thema's van deze zogenaamde POL-uitwerkingen betreft bedrijventerreinen. In de regio Noord-Limburg is inmiddels een regionale visie opgesteld en zijn regionale afspraken gemaakt over de uitvoering daarvan. De voorraad aan bedrijventerreinen in Noord-Limburg is in balans met de behoefte voor de komende 15 jaar. Op basis daarvan is geconcludeerd dat er geen geplande bedrijventerreinen geschrapt hoeven te worden, maar ook dat er in principe geen nieuwe bedrijventerreinen toegevoegd mogen worden aan de voorraad. Uitzondering zijn plannen die leiden tot kwaliteitsverbetering van het aanbod en waarvan de oppervlakte elders gesaldeerd wordt.

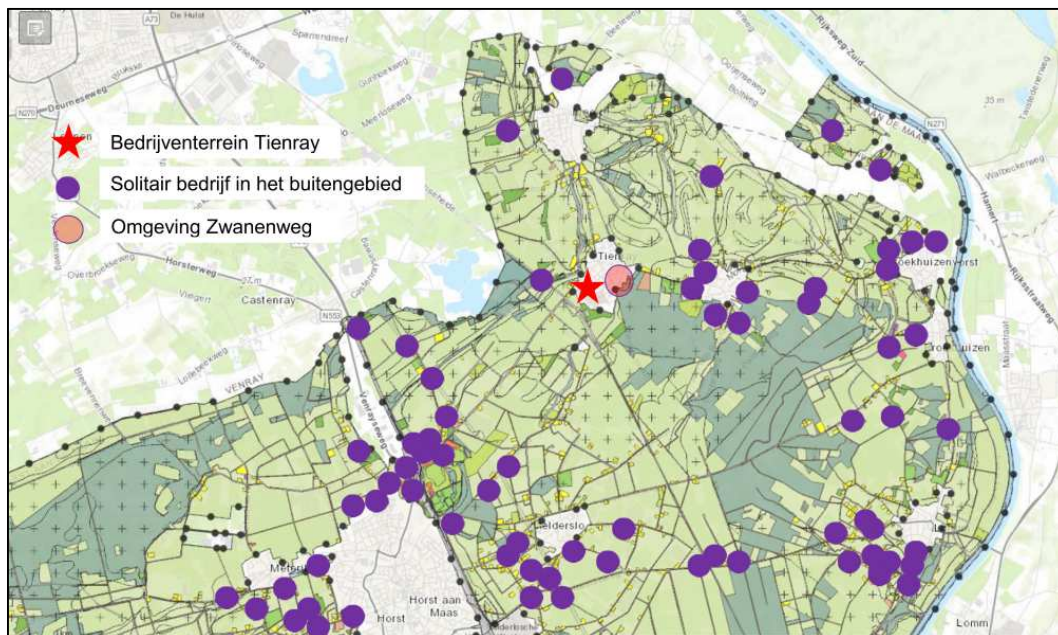
Op dit moment kent bedrijventerrein Tienray een omvang van 19,45 hectare (bruto), waarvan 2,23 hectare (netto) nog beschikbaar was om uit te geven. Het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein kent een oppervlakte van 2,87 hectare (netto). De totale bedrijventerreinvoorraad wordt hierdoor zeer beperkt uitgebreid met circa 6.000 m². Deze uitbreiding draagt derhalve bij aan de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Tienray conform de opgestelde toekomstvisie. De uitbreiding van het oppervlak

komt de komende jaren nog niet op de markt, omdat ter plaatse momenteel een gebouw voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is gesitueerd. Voor deze functie is eind 2015 een 'tijdelijke' omgevingsvergunning voor een periode van 10 jaar verleend. Deze vergunning zal ook na de vaststelling van dit bestemmingsplan in stand blijven.

Conform de spelregels van de regionale visie/ afspraken zal deze uitbreiding gesaldeerd worden door binnen de gemeente Horst aan de Maas bedrijventerreinen uit de voorraad te schrappen. Aangezien het bedrijventerrein wordt gerevitaliseerd en beperkt wordt uitgebreid, waarbij de kwaliteit van het terrein verbetert en elders capaciteit uit de markt wordt genomen, beantwoordt de voorliggende ontwikkeling beter aan de behoefte. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats in het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ook in kwalitatief opzicht is er behoefte aan de revitalisering en uitbreiding. Dit is enerzijds gelegen in de hoeveelheid solitaire bedrijven in het buitengebied en anderzijds de omgeving rond de Zwanenweg (grenzend aan het plangebied):

1. De afbeelding op blz. 14 geeft de ligging van de solitaire bedrijven in het buitengebied weer, waarbij elke stip één solitair bedrijf is. Hierbij is geen rekening gehouden met de omvang van de bedrijven. De bestaande bedrijven in het buitengebied hebben een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van maximaal 10% van de reeds aanwezige bebouwing. In het buitengebied zijn zowel bedrijven met een functionele binding aanwezig als bedrijven die geen binding hebben met het buitengebied. Als gevolg van het aantrekken van de economie stijgt het aantal verzoeken voor uitbreiding van solitaire bedrijven in het buitengebied. Het gemeentelijk beleid is erop gericht deze bedrijven te weren uit het buitengebied. De uitbreiding van het bedrijventerrein Tienray biedt ruimte op een alternatieve locatie wanneer uitbreiding op de huidige locatie niet meer mogelijk is.
2. De omgeving Zwanenweg is een gemengd gebied, waar zowel woningen als bedrijfsfuncties aanwezig zijn. Het gemeentelijk beleid is erop gericht deze functies op termijn te scheiden. De omgeving van de Zwanenweg zal hierbij een functie krijgen als woongebied. Voor de bedrijven die ter plaatse aanwezig zijn, kan een alternatieve locatie worden geboden ter plaatse van de uitbreiding op het bedrijventerrein Tienray.



Ligging solitaire bedrijven in het buitengebied

3.2.3 AMvB Ruimte

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

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van de herontwikkeling en uitbreiding van een reeds bestaand lokaal bedrijventerrein. Hierbij zijn geen onderwerpen zoals genoemd in het Barro, in het geding.

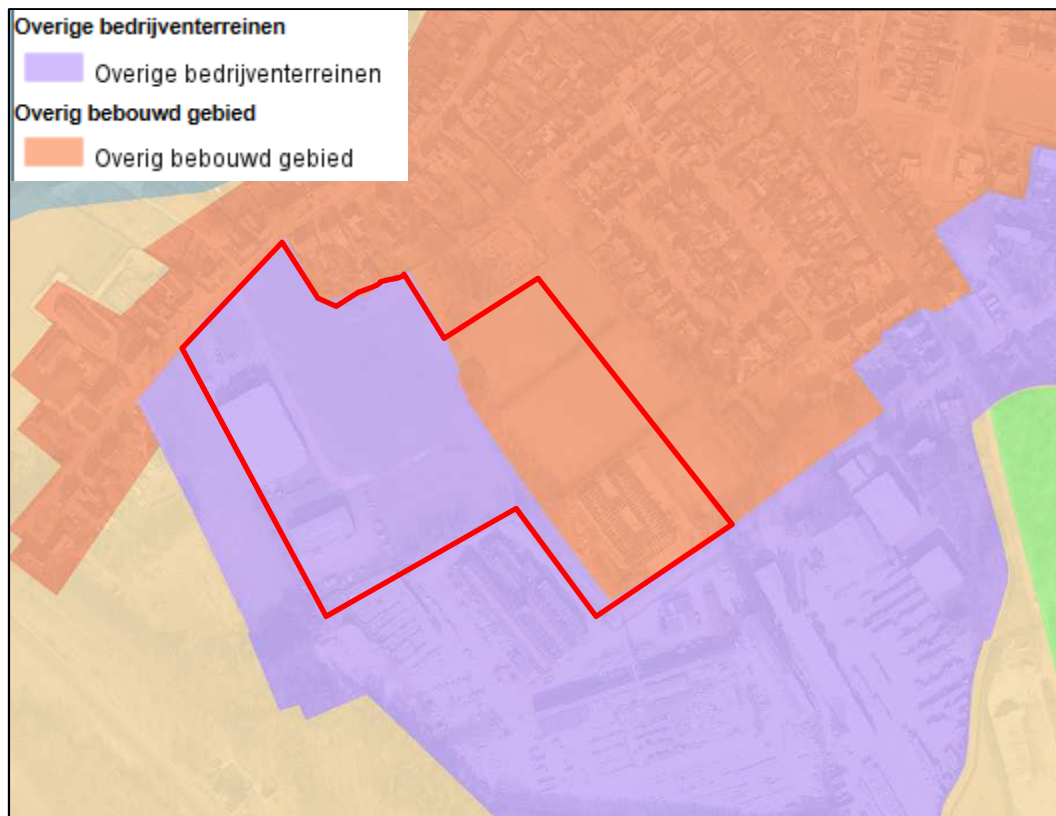
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december is het 'Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014)' vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaan en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied grotendeels in de zone 'Overige bedrijventerreinen' en ligt het noordoostelijk deel van het plangebied, ter plaatse van de voormalige sportvelden in de zone 'Overig bebouwd gebied'.



Uitsnede POL2014 kaart 'Zonering Limburg' met ligging plangebied rood omcirkeld

De zone 'Overige bedrijventerreinen' bestaat uit specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid. De accenten liggen in deze zone op ruimte voor bedrijvigheid, optimale bereikbaarheid en duurzame inrichting en gebruik.

De zone 'Overig bebouwd gebied' omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten liggen in deze zone op transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water, en kwaliteit van de leefomgeving.

Wat betreft bedrijventerreinen is de centrale opgave in Limburg om een groei in kwaliteit te realiseren zonder dat de kwantiteit toeneemt. Het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande terreinen vraagt blijvend aandacht. Waar dit tekortschiet is herstructurering van terreinen een optie, uiteenlopend van revitaliseringsacties tot ingrijpendere maatregelen incl. sloop en ruilverkaveling.

Centraal in de aanpak staat dynamisch voorraadbeheer per regio. Het uitgangspunt hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen alleen mogelijk zijn in combinatie met het schrappen van capaciteit elders in de regio. Nieuwe terreinen of uitbreidingen van bestaande terreinen zijn mogelijk als:

- er binnen de bestaande voorraad geen geschikte ruimte meer is;

- deze toevoeging additionele kwaliteit toevoegt aan het regionale aanbod. In de regionale visies moet hier uitwerking aan gegeven worden. Dit geldt voor nieuwe terreinen en grotere uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen;
- beperkte uitbreiding van bestaande terreinen (kavelniveau) voor reeds op het terrein gevestigde bedrijven of lokale, solitair gevestigde bedrijven is onder voorwaarden mogelijk, via maatwerk en met een goede onderbouwing;
- de ontwikkeling past binnen de geformuleerde algemene verstedelijkingsprincipes, waaronder de ladder van duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaande (beeldbepalende en monumentale) panden;
- er tegelijkertijd elders in de regio bestaande voorraad of harde plannen (in vergelijkbare omvang) uit de markt worden genomen;
- hierover overeenstemming is bereikt in het regionaal programmeringsoverleg werklocaties.

Afweging

Het voorliggende plan draagt door middel van de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein bij aan de centrale opgave van kwaliteitsverbetering uit het POL2014. Daarnaast wordt het bedrijventerrein beperkt uitgebreid in de zone 'Overig bebouwd gebied', waarmee een braakliggend terrein in het bestaand bebouwd gebied een nieuwe invulling krijgt. Deze uitbreiding zal gesaldeerd worden door binnen de gemeente Horst aan de Maas bedrijventerrein uit de voorraad te schrappen, zoals beschreven in paragraaf 3.2.2. Hiermee wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden voor uitbreiding van bedrijventerreinen in het POL2014. Voor een uitgebreide beschrijving hieromtrent wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' en op 30 december 2016 een geconsolideerde versie hiervan vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone Venloschol. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen aandachts- of beschermingsgebieden ten behoeve van natuur en landschap.

Afweging

Het is in de boringsvrije zone Venloschol verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput of een gesloten bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren. Daarnaast is het verboden om beneden 5 meter boven NAP werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Aangezien geen grondboringen van een dergelijke diepte voorzien zijn, vormt de ligging in de Venloschol geen belemmering.

3.3.3 Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is gebaseerd op het idee dat bebouwings-ontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt

gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. De verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu wordt in handen van de gemeenten gelegd.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de platelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Afweging

In het voorliggende geval is geen sprake van ontwikkelingen binnen de bovengenoemde gebieden waarop het LKM van toepassing is. Hierbij dient tevens te worden aangetekend dat de gemeente het LKM heeft uitgewerkt in haar structuurvisie, zoals beschreven in paragraaf 3.5.1.

3.3.4 Provinciaal waterplan 2016-2021

Provinciale Staten van Limburg hebben op 11 december 2015 het 'Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die gedurende de looptijd van het plan worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water.

Het 'Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021' heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én is een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Afweging

Voor een uitwerking van de omgang met waterbelangen in voorliggend plan wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Bestuursafspraken POL-uitwerkingen Noord-Limburg

In april 2016 hebben de Noord-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg de 'Bestuursafspraken POL-uitwerkingen Noord-Limburg' vastgesteld. Met betrekking tot bedrijventerreinen is er sprake van een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod, waardoor er geen directe noodzaak is tot het schrappen van plancapaciteit.

In de bestuursafspraken hebben de gemeenten en de provincie afgesproken dat bestaande bedrijven altijd gefaciliteerd moeten kunnen worden in de regio en bij voorkeur op een bedrijventereinenlocatie

binnen de eigen gemeente. Herstructurering en hergebruik vormen hierbij belangrijke instrumenten. Indien bij lokale uitbreidingsbehoefte van grootschalige bedrijven de ruimtevraag niet binnen de bestaande lokale voorraad gefaciliteerd kan worden, zullen de gemeenten en de provincie gezamenlijk bezien of er een maatwerkoplossing gevonden kan worden.

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van de revitalisering en uitbreiding van een bedrijventerrein, waardoor ruimte kan worden geboden aan bestaande lokale bedrijven en de kwaliteit van het bestaande bedrijventerrein wordt verbeterd. Voor bestaande lokale bedrijven met een uitbreidingswens die op hun huidige locatie niet gerealiseerd kan worden, biedt de voorliggende ontwikkeling een oplossing op een bedrijventerrein binnen de eigen gemeente. Voor een uitgebreide omschrijving hieromtrent wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

3.4.2 Waterbeleid

Het waterbeleid van het Waterschap Limburg is neergelegd in het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Water in beweging', dat op 14 oktober 2015 is vastgesteld. Met dit Waterbeheerplan zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Het Waterbeheerplan is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheerplan bouwt voort op de KRW-doelen die zijn opgenomen in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 van de provincie Limburg.

Afweging

Voor het plangebied zijn geen specifieke maatregelen opgenomen in het Waterbeheerplan. Voor een uitwerking van de omgang met waterbelangen in voorliggend plan wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

3.4.3 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 strategische locaties en op regionaal niveau een zestigtal projecten geformuleerd zijn.

Afweging

Voor het plangebied zijn deze projecten, buiten het algemene streven naar een verbetering van de verkeersveiligheid, niet direct van belang. Het bestemmingsplan regelt met name het ruimtebeslag van de te onderscheiden functies en de bijbehorende bouwmogelijkheden. Concreet hoeven de genoemde projecten dan ook niet vertaald te worden in dit bestemmingsplan.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas

De op 9 april 2013 vastgestelde 'Integrale structuurvisie Horst aan de Maas' 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 die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De structuurvisie bestaat uit een beleidskader en een uitvoeringsparagraaf waarin het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM) wordt geïmplementeerd.

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 bedrijventerreinen boven uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein Tienray wordt in de structuurvisie benoemd als een bedrijventerrein dat primair gericht is op lokale bedrijvigheid.

Afweging

In het voorliggende geval wordt in lijn met dit beleid gehandeld, aangezien een deel van het bestaande bedrijventerrein Tienray wordt herontwikkeld. Daarnaast wordt dit bedrijventerrein beperkt uitgebreid, waarbij een kwaliteitsverbetering van het terrein wordt gerealiseerd. De uitbreiding is gezien de kavelgrootte bedoeld voor lokale bedrijvigheid, dit is in lijn met de doelgroep voor het bedrijventerrein Tienray, zoals genoemd in de structuurvisie. Voorliggend plan is hiermee passend binnen de 'Integrale structuurvisie Horst aan de Maas'.

3.5.2 Welstandsnota

De gemeente Horst aan de Maas heeft op 20 november 2012 de 'Welstandsnota gemeente Horst aan de Maas' vastgesteld. Deze nota is 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'. Bij het normaal niveau van welstand wordt getoetst op aspecten die te maken hebben met de situering van het bouwwerk, de hoofdvormen van het bouwwerk, de schaal en geleding van het gebouw, het materiaalgebruik en de gebruikte kleurstelling. Ook de gevelaanzichten worden beoordeeld. De toets is vooral gericht op het gebouw als geheel en het welstandstoezicht is in deze gebieden beperkt tot het handhaven van basiskwaliteiten.

Voor gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is opgesteld, dient dit beeldkwaliteitplan beschouwd te worden als onderdeel van de welstandsnota. Vergunningaanvragen zullen moeten voldoen aan de welstandsnota.

Afweging

Voorliggend plan bevat geen concrete bouwplannen voor bedrijfsbebouwing. Nieuw te bouwen bedrijfspanden op het bedrijventerrein dienen te voldoen aan de welstandseisen.

3.6 Conclusie

De herontwikkeling en uitbreiding van het bedrijventerrein in het plangebied past, met uitzondering van de kaders van het vigerende bestemmingsplan, binnen de beleidskaders van zowel het Rijk, de provincie, de regio als de gemeente Horst aan de Maas zelf.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

In het kader van de revitalisering en uitbreiding van het deel van het bedrijventerrein Tienray dat deel uitmaakt van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan, is een uitgangspuntennotitie opgesteld waarin keuzes zijn weergegeven ten aanzien van de wijze waarop het bedrijventerrein uitgebreid, gerevitaliseerd en ingericht wordt. In de onderstaande tabel zijn de diverse thema's, onderwerpen en gekozen regelingen voor het bestemmingsplan beknopt opgenomen.

Thema	Onderwerp	Regeling bestemmingsplan
Bedrijvigheid	Bedrijven	Bestemming 'Bedrijventerrein', waarbij inhoudelijk qua regeling op hoofdlijnen wordt aangesloten op het op 10 september 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Werkgelegenheidsgebieden II'
	Toegestane bedrijfstypen	De 2 bestaande aanwezige bedrijven binnen het plangebied worden positief bestemd (in casu de tegelhandel en het verhuurbedrijf). Voor de nieuw uit te geven kavels zijn in principe bedrijven van milieucategorie 2 tot en met 3.2 toegestaan. Voor de meest noordoostelijk gelegen strook van de uitbreiding wordt tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan.
	Zonering / hinder	In verband met de direct aan het plangebied grenzende woningen aan de zuidkant van de Spoorstraat, is aan deze (noordelijke) zijde van het bedrijventerrein een groenstrook geprojecteerd, inclusief een langzaam verkeerverbinding en waterberging.

Thema	Onderwerp	Regeling bestemmingsplan
	Detailhandel	<p>Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zal productiegebonden detailhandel toegestaan worden, waarvan de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van het bruto verkoopvloeroppervlakte, met een maximum van 500 m², m.u.v. voedings- en genotmiddelen.</p> <p>Het perceel dat is gelegen aan de Boerenoveweg 3 krijgt de bestemming 'Detailhandel', ten behoeve van de bestaande supermarkt op deze locatie. Op het overig deel van het bedrijventerrein worden overige vormen van detailhandel worden niet rechtstreeks toegestaan.</p> <p>Perifere detailhandel wordt middels een afwijkingbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk gemaakt.</p> <p>Internetwinkels worden uitsluitend toegestaan indien er ter plaatse geen publieksgerichte activiteiten plaatsvinden.</p>
Wonen	Bedrijfswoningen	Bedrijfswoningen worden niet toegestaan.
	Huisvesting arbeidsmigranten	De gerealiseerde huisvesting voor arbeidsmigranten in het zuiden van het plangebied is tijdelijk van aard en is middels een omgevingsvergunning vergund tot 2026. Pas daarna zal dit terrein kunnen worden uitgegeven voor bedrijfsdoeleinden.
	Woningen in de omgeving	Op een deel van het bedrijventerrein wordt gebruik gemaakt van zonering ten opzichte van bestaande woningen in de directe nabijheid van het plangebied. Ter plaatse wordt uitsluitend bedrijvigheid van milieucategorie 2 toegestaan en is een groenstrook geprojecteerd als afscherming tussen het bedrijventerrein en de bestaande woningen.
Voorzieningen	Horeca	Zelfstandige horecavoorzieningen worden niet toegestaan.

Thema	Onderwerp	Regeling bestemmingsplan
	Kantoor	Zelfstandige kantoorvoorzieningen worden niet toegestaan. Ondergeschikte kantoorvoorzieningen worden toegestaan tot maximum 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van een bedrijfspand.
	Nutsvoorzieningen	Nutsvoorzieningen worden algemeen mogelijk gemaakt.
	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen worden algemeen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden delen van het plangebied bestemd tot 'Groen', waardoor een groene afscherming wordt gerealiseerd tussen de nabij gelegen bestaande woningen en het bedrijventerrein. Binnen deze bestemming zijn, naast groenvoorzieningen ook voet- en fietspaden en waterbergingsvoorzieningen toegestaan.
Verkeer	Bestemming van wegen met hoofdzakelijk een verkeersfunctie.	Openbare wegen krijgen de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast worden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' eveneens wegen en paden mogelijk gemaakt om zodoende flexibiliteit te hebben m.b.t. de uitgifte van de kavels.
	Parkeren	Parkeren wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' en dient op eigen terrein plaats te vinden.
Externe veiligheid	Risicovolle inrichtingen	Risicovolle inrichtingen worden niet toegestaan.
Water	Water	Binnen de bestemmingen zullen waterhuishoudkundige voorzieningen standaard mogelijk gemaakt worden.

Thema	Onderwerp	Regeling bestemmingsplan
Stedenbouwkundige uitgangspunten	Situering bebouwing	<p>Gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gesitueerd.</p> <p>Bedrijfspercelen dienen te allen tijde bereikbaar te zijn via de openbare weg.</p> <p>De voorgevel van gebouwen is gericht op de wegenstructuur.</p> <p>Indien een bouwvlak meerdere bouwpercelen omvat, dient de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen van de afzonderlijke bouwpercelen, ten minste 5,00 meter te bedragen.</p>
	Omvang bouwpercelen	De gemeente wenst te werken met een flexibele kavelmaat. Op basis van dit uitgangspunt (zie bijlage bij deze toelichting) bedraagt de minimale omvang van een bouwperceel 500 m ² en bedraagt de maximale omvang 5.000 m ² , conform provinciaal beleid.
	Bebouwingspercentage	<p>Bouwpercelen mogen voor 70% worden bebouwd.</p> <p>Middels een afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden een hoger bebouwingspercentage worden toegestaan.</p>
	Hoogte bedrijfsbebouwing	<p>De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 meter.</p> <p>Middels een afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden een hogere bouwhoogte worden toegestaan tot maximaal 10 meter.</p>
	Buitenopslag	Buitenopslag is uitsluitend toegestaan indien inherent aan het toegelaten gebruik van ter plaatse gevestigde bedrijf, tot een hoogte van maximaal 3,00 meter en ruimtelijk afgestemd op de aanwezige omgevingskwaliteiten (landschappelijke inpassing, eventueel stedenbouwkundig ontwerp en cultuurhistorische aspecten). Buitenopslag voor de voorgevelrooilijn is in zijn geheel niet toegestaan.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten (bodem- en grondwaterkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, milieu-effectrapportage, waterparagraaf, kabels en leidingen, Wet natuurbescherming, archeologie en cultuurhistorie en verkeer en parkeren).

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

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.

In de afgelopen jaren zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, *Verkenkend bodemonderzoek Spoorstraat 61 te Tienray, projectnummer 232EMA/10/R*, 4 juni 2010.
- Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, *Nader bodemonderzoek Spoorstraat 61 te Tienray, referentie 142HAM/11/R*, 11 april 2011.
- HMB BV, *Plan van aanpak Spoorstraat 61 Tienray, kenmerk 11227701F*, 18 mei 2011.
- HMB BV, *Evaluatie bodemsanering 61 Tienray, kenmerk 11227702F*, 11 juli 2011.
- BKK Bodemadvies, *Rapportage indicatief bodemonderzoek ter plaatse van Spoorstraat 61 te Tienray, gemeente Horst aan de Maas, projectnummer 14030.BKK*, 14 februari 2014.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat na de uitgevoerde sanering op een deel van het terrein, de gronden geschikt zijn voor het gebruik ten behoeve bedrijfsactiviteiten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de afzonderlijke onderzoeksrapportages.

Wat betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein ter plaatse van de voormalige sportvelden, kan gesteld worden dat hier sprake is van wijziging naar een minder milieugevoelige bestemming/ gebruik. De bodem wordt hiermee geacht geschikt te zijn voor het beoogde gebruik ten behoeve van het bedrijventerrein. Een bodemonderzoek voor deze locatie is dan ook niet noodzakelijk.

5.2.2 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 Tienray betreft in verband met de betoncentrale aan de zuidoostzijde van het terrein, deels een gezoneerd industrieterrein op basis van de Wet geluidhinder. Het gezoneerde deel valt echter buiten het plangebied. Tevens zijn geen spoorwegen of luchthavens in of in de directe nabijheid van het bedrijventerrein aanwezig.

Hoewel het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein en de uitgifte van (reeds vergunde, maar nog niet uitgegeven) bedrijfskavels toeneemt (zie paragraaf 5.7), wordt er geen onevenredige toename op de geluidsbelasting op de omgeving verwacht. De toename van het aantal verkeersbewegingen wordt voornamelijk verwacht op de N554 (Spoorstraat), tussen de A73 en de kruising met de Boerenovenweg. Zoals in paragraaf 5.7 is aangetoond, is op de N554 slechts sprake van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, waardoor de geluidsbelasting als gevolg van verkeer op deze weg ook slechts beperkt toeneemt. De Boerenovenweg zal worden doorgetrokken en dient als ontsluitingsweg voor de bedrijven. Verkeer van en naar het bedrijventerrein zal hierdoor niet door de dorpskern en woongebieden van Tienray rijden. Hierdoor zal de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten niet of slechts zeer beperkt toenemen. Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

5.2.3 Luchtkwaliteit

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie 25 µg/m ³

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³).

In paragraaf 5.7 is aangetoond dat op basis van de berekeningen volgens de CROW-publicatie 317 een toename van de verkeersgeneratie wordt verwacht van circa 439 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie, waarvan 19% vrachtverkeer. Hier is uitgegaan van een worst-case scenario. De toename van het aantal verkeersbewegingen leidt tot een toename van de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Middels de NIBM-tool kan worden berekend of deze toename al dan niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Onderstaand is deze berekening weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		439
Aandeel vrachtverkeer		19,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Zoals de worst-case berekening laat zien, is de toename van het aantal verkeersbewegingen 'niet in betekende mate' van invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Achtergrondwaarden

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2016 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2016 gelegen tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2016 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.2.4 Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij 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 het voorliggende geval zijn in de nabijheid van het plangebied geen intensieve veehouderijen gelegen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de revitalisering en uitbreiding van het bedrijventerrein. De meest dichtbij gelegen intensieve veehouderij ligt op een afstand van circa 220 meter ten zuidoosten van het plangebied en vormt gezien deze afstand geen belemmering. Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij bestaan er kortom geen belemmeringen.

5.2.5 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van dit bestemmingsplan zijn in de directe nabijheid van de bedrijvigheid geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen opgenomen. Ter plaatse van de herontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein blijft de bestaande milieutechnische situatie gehandhaafd, aangezien deze gronden bestemd blijven voor bedrijfsmatige activiteiten van milieucategorie 2 tot en met 3.2. De uitbreiding van het bedrijventerrein vindt plaats op de locatie van de voormalige sportvelden. Deze vallen volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 onder milieucategorie 3.1. Voor de uitbreiding is een zonering toegepast, waarbij in de nabijheid van woningen uitsluitend bedrijvigheid van lagere milieucategorieën is toegestaan, om zodoende de mogelijke overlast voor milieugevoelige functies te beperken. Het deel van de uitbreiding dat het dichtst bij de woningen ligt, krijgt de bestemming 'Groen', waarbinnen geen bedrijvigheid is toegestaan. Daarna volgt een zone waarbinnen uitsluitend bedrijven van milieucategorie 2 zijn toegestaan en tot slot, op een afstand van circa 100 meter van de woningen, zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. In het algemeen kan geconcludeerd worden dat middels het voorliggende bestemmingsplan in planologisch opzicht een verbetering wordt bewerkstelligd ten aanzien van de mogelijke overlast van bedrijfsmatige activiteiten op het bedrijventerrein voor milieugevoelige functies in de omgeving. Daarnaast is overwogen dat bedrijven van milieucategorie 2 passen in een gemengd gebied, zoals dit overgangsgebied richting de woningen aan de Ringovenhof/Hoogveld gekenmerkt kan worden.

5.2.6 Externe veiligheid

Beleid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het

gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is. Het PR kan op de kaart van een gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Via het PR wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Bij het GR wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich redelijkerwijs in de omgeving kunnen bevinden. Voor het GR geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

In beginsel geldt voor het bevoegd gezag een verantwoordingsplicht wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten via het bestemmingsplan worden toegelaten. Dit betreft ook de al bestaande (beperkt) kwetsbare objecten, zoals al gebouwde woningen. Een risicobron is bijvoorbeeld een buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Met het invloedsgebied wordt bedoeld op het gebied waarbinnen minimaal 1% van de aanwezige personen overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen ter plaatse van de risicobron. Het invloedsgebied van een risicobron is soms vastgelegd in de wet. In de andere gevallen kan het worden berekend aan de hand van vastgelegde rekenregels.

De (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is één van de onderdelen van een goede ruimtelijke ordening.

Bereikbaarheid

De brandweer beoordeelt de bereikbaarheid van plangebieden en daaraan verbonden objecten c.q. inrichtingen aan de hand van de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

Er wordt speciale aandacht gevraagd voor de hoofdaanrijroutes en de wijkontsluitingswegen van de brandweer.

De basis kan gevonden worden in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Er kunnen regels opgenomen worden die aanvullende eisen stellen aan de bluswatervoorziening en/of bereikbaarheid, ten einde ervoor te zorgen dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Plangebied

Risicovolle inrichtingen

Op basis van de risicokaart zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van (verder weg gelegen) bedrijven die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen.

Buisleidingen

In de directe nabijheid van het plan zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen. Het plan ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn Venlo – Nijmegen. Over deze spoorlijn vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Conclusie

In het bestemmingsplan hoeven geen beschermende regelingen met betrekking tot externe veiligheid te worden opgenomen. Omgekeerd worden in het bestemmingsplan ook geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een toename van het risiconiveau tot gevolg hebben. De vaststelling van dit bestemmingsplan wordt dan ook niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

5.2.7 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009¹. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r. (-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Het bevoegd gezag kan hier aan tegemoet komen door een korte en eenvoudige m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor activiteiten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben en op de D-lijst van het Besluit m.e.r. onder de drempel vallen. Hiervoor is meer aanleiding naarmate de activiteit dicht tegen de drempel aan zit, plaats vindt in de nabijheid van een gevoelig gebied en/of er sprake is van cumulatie met andere projecten. Het planvoornemen komt niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

¹ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Drempelwaarden Lijst C en D

In het plangebied wordt de herontwikkeling en uitbreiding van een bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r.² kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een gevoelig gebied, dan wel negatieve effecten heeft op elders gelegen gevoelige gebieden. Er zijn geen beschermde Natura 2000-gebieden grenzend aan het plangebied gelegen.

Er is geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit deze toelichting dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Ligging plangebied in relatie tot waterbelangen

Het zuidelijk deel van het plangebied ligt volgens de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het is in de boringsvrije zone Venloschol verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput of een gesloten bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren. Daarnaast is het verboden om beneden 5 meter boven NAP werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Aangezien geen grondboringen van een dergelijke diepte voorzien zijn, vormt de ligging in de Venloschol geen belemmering.

² Staatsblad 2011, nr. 102



Luchtfoto plangebied en directe omgeving, met groen gearceerd de begrenzing van de Venloschol

5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie

Grondwater

De stromingsrichting van het grondwater is noordoostelijk. Het grondwater bevindt zich ter plaatse van het plangebied op een diepte van circa 18 m+NAP. De hoogteligging van het plangebied bedraagt circa 20 m+NAP. Op basis hiervan kan het grondwater op een diepte van circa 2 m-mv aangetroffen worden.

Bodemopbouw

Uit de bodemkaart van Nederland (1:50.000), blad 52 Oost (Venlo) blijkt dat de bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit Veldpodzolgronden (Hn23). Deze bodems zijn gevormd in grof zand³.

5.3.3 Planvoornemen in relatie tot waterhuishoudkundige aspecten

Het plangebied betreft een bestaand bedrijventerrein dat wordt herontwikkeld en uitgebreid in noordelijke richting. Een deel van de kavels is reeds uitgegeven en een deel zal nog uitgegeven worden. Middels dit bestemmingsplan wordt het gebied voorzien van een actuele regeling.

Voor het plangebied wordt gestreefd naar afkoppeling van regenwater en infiltratie op het eigen perceel. Het beleid van de gemeente is erop gericht om hemelwater afkomstig van de daken zoveel mogelijk te

³ Gegevens m.b.t. grondwater en bodem zijn afkomstig uit de uitgevoerde bodemonderzoeken (zie paragraaf 5.2.1).

hergebruiken. Hemelwater afkomstig van andere oppervlakteverhardingen wordt bij voorkeur op het eigen terrein opgevangen of indien mogelijk afgevoerd op oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. In het noordelijk en zuidwestelijk deel van het plangebied worden voorzieningen aangelegd ten behoeve van waterberging.

5.3.4 Wateradvies

Dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Limburg. Voor de overlegreactie wordt verwezen naar paragraaf 6.3.1.

5.4 Kabels en leidingen

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen geen leidingen of kabels met een dusdanige planologisch-juridische beschermingszone voor dat deze gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan.

5.5 Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones) zijn ruimtelijk vastgelegd in het POL welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet natuurbescherming (Wnb-andere soorten), de door de betreffende provincie gekozen soorten uit het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en met alle in Europa inheemse vogels vanwege de Vogelrichtlijn (Wnb-hrl).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermd. Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Het is momenteel nog niet geheel duidelijk hoe de Wet natuurbescherming omgaat met deze indeling. Vooralsnog moet ervan uitgegaan worden, dat deze indeling gehandhaafd blijft.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust en verblijfplaats te garanderen.

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

Er zijn geen beschermde Natura 2000-gebieden nabij het plangebied gelegen. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Maasduinen, ligt op 4,8 kilometer ten noord-oosten van het plangebied. Gezien de grote afstand van het plangebied tot de Maasduinen en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand uit te sluiten.

Planologische gebiedsbescherming

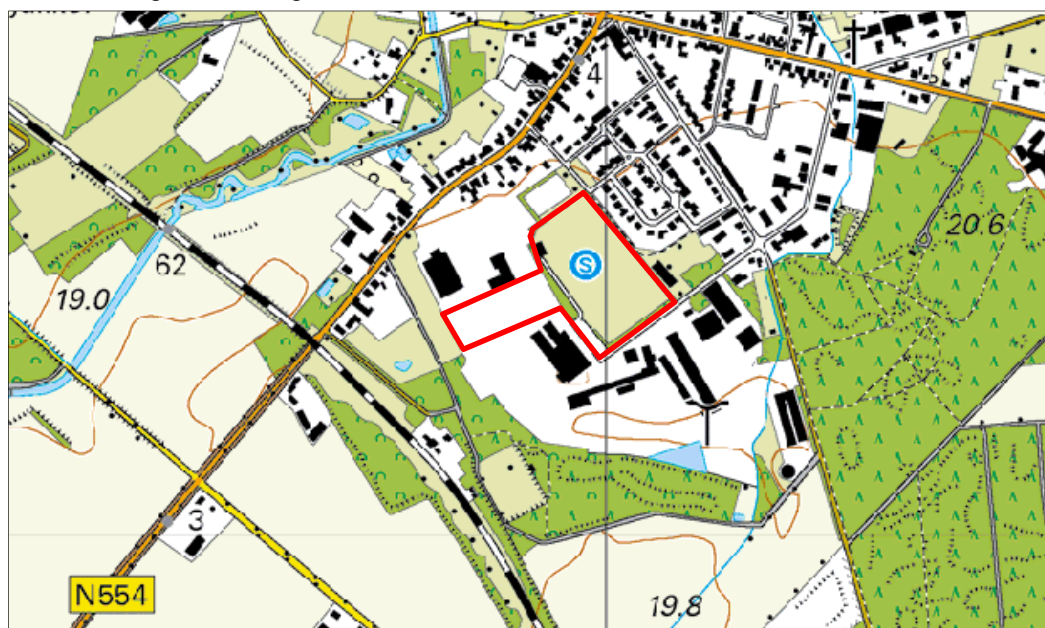
Het plangebied ligt geheel buiten de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones. Als gevolg van het voorliggend plan zullen geen negatieve effecten op Goudgroene en Zilvergroene natuurzones optreden.

Toetsing soortenbescherming

Het plangebied betreft in de huidige situatie een bestaand bedrijventerrein en voormalige sportvelden. Gezien dit gebruik is het niet aannemelijk dat zich beschermde flora en fauna in het plangebied hebben ontwikkeld. Er is dus geen sprake van negatieve effecten op het gebied van flora en fauna.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Voor het zuidelijk en noordoostelijk deel van het plangebied is door ArcheoPro een archeologisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied overal verstoord is tot diep in de C-horizont. Het ligt voor de hand dat de bodemverstoring binnen het plangebied het gevolg is van de activiteiten die hebben plaats gehad voor de uitbating van de steenfabriek. In verband met de ingrijpende verstoring van de bodem en het ontbreken van archeologische indicatoren, kan de archeologische verwachting binnen het plangebied, voor resten uit alle perioden worden bijgesteld naar een lage verwachting. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.



Topografische kaart met rood omlijnd het onderzoeksgebied van het archeologisch onderzoek van ArcheoPro.

Voor het deel van het plangebied waar geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Op basis van de 'Archeologische maatregelenkaart Horst aan de Maas' ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt volgens de 'Actualisatie van de archeologische maatregelenkaart van de gemeente Horst aan de Maas, 2014' een onderzoekspllicht bij een

⁴ ArcheoPro, *Archeologisch rapport Nr 11013, Kern Tienray, Horst aan de Maas, Gemeente Horst aan de Maas, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek*, 1 maart 2011.

verstoringsooppervlak van 500 m² of meer wanneer de verstoring dieper gaat dan 50 cm. In het voorliggende geval is sprake van een bestaande situatie, aangezien het gebied in het eerdere bestemmingsplan ook al was bestemd tot 'Bedrijventerrein'. Dit betekent dat alleen bij uitbreidingen buiten de reeds (eerder) bebouwde locatie die gelijk zijn aan of groter zijn dan 500 m² een onderzoeksverplichting geldt.

5.7 Verkeer en parkeren

In de regels van het voorliggende bestemmingsplan is vastgelegd dat parkeer-, laad- en losvoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Op deze wijze ontstaat geen overlast binnen het openbaar gebied.

De Boerenovenweg en de verbinding met de Nehobolaan zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'. Voor de eventuele ontsluiting van percelen die niet aan deze wegen zijn gelegen is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' de mogelijkheid opgenomen tot realisatie van wegen en paden, zodanig dat sprake is van een bepaalde mate van flexibiliteit bij de uitgifte van de resterende kavels.

Als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein zullen er meer verkeersbewegingen plaatsvinden. Op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' kan de toename van het aantal vervoersbewegingen worden berekend. Het voorliggende bedrijventerrein kan worden gekenmerkt als een gemengd terrein. Voor dit type bedrijventerrein bedraagt het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal 158 per hectare. 128 van deze vervoersbewegingen betreft personenauto's en 30 vervoersbewegingen betreft vrachtverkeer.

Het bedrijventerrein wordt uitgebreid met circa 2,8 hectare netto terrein. Op basis van de hierboven genoemde kencijfers zal dit leiden tot een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen met 439, waarvan 356 personenautobewegingen en 83 vrachtverkeersbewegingen. Het verkeer van en naar het bedrijventerrein zal voornamelijk vanaf de A73 via de N544 (ter hoogte van het plangebied Spoorstraat geheten) naar het bedrijventerrein rijden. Doordat de Boerenovenweg wordt doorgetrokken en de ontsluitingsweg voor de bedrijven vormt, zal het verkeer van deze weg gebruik maken en niet meer door de dorpskern en woongebieden van Tienray rijden. De extra verkeersbelasting als gevolg van het bedrijventerrein zal hiermee voornamelijk op de Spoorstraat plaatsvinden. Deze weg heeft in de huidige situatie een verkeersintensiteit van circa 8.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal en kan de extra 439 verkeersbewegingen daarom goed verwerken. Er zal geen toename van verkeersbewegingen plaatsvinden in de dorpskern zelf.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een reeds bestaand bedrijventerrein en uitbreiding van het bedrijventerrein ter plaatse van de voormalige sportvelden, waarbij de gronden in eigendom zijn van de gemeente Horst aan de Maas. Er is dan ook geen sprake van een verplicht kostenverhaal of een verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan. De gemeentelijke kosten kunnen worden verrekend met de grondverkoop.

6.2 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray hebben sinds 1 april 2005 via een gemeenschappelijke regeling hun handhavingscapaciteit gebundeld. Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota Integraal Handhavingsbeleid Horst en de Maas en Venray (2012-2015). Het beleidsplan bevat naast visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijzen hoe met geconstateerde overtredingen wordt omgegaan en welke strategieën daarbij worden gevolgd. Ook wordt invulling gegeven aan de vele eisen die wet- en regelgeving aan de gemeentelijke taakuitvoering stelt.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray voeren hun handhavingstaken uit op basis van de volgende visie:

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijke handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/ zij verdient.

De uit deze visie voortvloeiende doelstellingen en beleidsuitgangspunten van het handhavingsbeleid zijn:

1. Appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid.
2. Preventie gaat boven repressie.
3. Draagvlak creëren.
4. Klantgericht handelen.
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

Concreet betekent dit dat nadrukkelijk wordt ingezet op preventie. Leidend uitgangspunt is dat burgers, bedrijven en instellingen worden vertrouwd in een rechtmatige uitoefening van hun activiteiten. Er wordt

daarbij van uitgegaan dat het maatschappelijk veld, met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van voor hen geldende wet- en regelgeving. Daarbij past een bewuste differentiatie van de handhavingsinzet. In een jaarlijks op te stellen handhavingsuitvoeringsprogramma (HUP) worden de prioriteiten vertaald naar actie. Het jaarlijkse HUP wordt vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van beide gemeenten en ter kennis gebracht van de gemeenteraden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het (concept) ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Het (concept) ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Limburg, het waterschap Limburg en de regiogemeentes (via de werkgroep POL-uitwerking 'werklocaties'). De overlegreacties zijn hieronder kort samengevat.

Provincie Limburg

Geen opmerkingen.

Waterschap Limburg

Het waterschap Limburg heeft de volgende opmerkingen geplaatst bij het (concept) ontwerp bestemmingsplan:

1. Toelichting: de bouwvlakken in het plan zijn vrij groot en alhoewel maximaal 70% van het perceel bebouwd mag worden, raad ik aan om de bergingscapaciteit te berekenen alsof 100% bebouwd is. Immers die overige 30% zal waarschijnlijk in zijn geheel verhard worden en dan voorkom je problemen in de toekomst. En dan komt daar de afwatering van de openbare ruimte nog eens bij. Het regenwater zal waarschijnlijk ter plaatse infiltreren. Wat is de doorlaatbaarheid van de bodem (k-waarden) en wat is de kwaliteit van de grond? M.a.w. is de bergingscapaciteit die gemaakt gaat worden groot genoeg en is het veilig (kwaliteit van het water) om water te laten infiltreren?
2. Regels: de Venloschol is geen grondwaterbeschermingsgebied, maar een boringsvrije zone. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden in de regels m.b.t. de Venloschol staan in de Omgevingsverordening van de Provincie Limburg in paragraaf 4.4.2.

Deze opmerkingen zijn verwerkt in de planstukken voor het ontwerp bestemmingsplan.

Regiogemeentes

Vooralsnog geen opmerkingen.

6.3.2 Zienswijzenprocedure

Aangezien sprake is van de herontwikkeling van een deel van een bestaand bedrijventerrein en een beperkte uitbreiding van dit bedrijventerrein, wordt geen inspraak verleend, maar wordt direct een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Een ieder krijgt hierbij de mogelijkheid een zienswijze op het plan in te dienen.

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

6.3.3 Procedure bestemmingsplan

De wettelijke procedure voor het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- Naar aanleiding van het ontwerp ter inzage legging is een beperkte ambtshalve wijziging op de verbeelding doorgevoerd. Het betreft de situering van de ontsluitingsweg;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.4 Bijlagen bij de regels

Gezien de opzet van de bestemming 'Bedrijventerrein' en de daarbinnen toegestane bedrijvigheid, is als bijlage bij de regels een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijnen voor bestemmingsplannen (RO Standaarden 2012), alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De gemeente Horst aan de Maas beschikt niet over een standaardset planregels. Inhoudelijk is daarom grotendeels aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Werkgelegenheidsgebieden II'.

7.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de planregels, alsmede de functie van visualisering van de bestemming. Op de verbeelding zijn de toegekende bestemmingen weergegeven, in dit geval de enkelbestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Detailhandel', 'Groen' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Detailhandel' is middels een bouwvlak aangegeven waar bebouwing gesitueerd mag worden.

7.3 Toelichting op de regels

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

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSGEGELSEN

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming.

Bedrijventerrein (artikel 3)

In artikel 3 is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, waarin de beleidsuitgangspunten uit hoofdstuk 4 zijn verwerkt. De betreffende gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige doeleinden. Binnen deze

bestemming worden de bestaande bedrijven gehandhaafd en is nieuwvestiging van bedrijven mogelijk. Hierbij is gebruik gemaakt van zonering, waarbij in de nabijheid van woningen uitsluitend bedrijvigheid van lagere milieucategorieën is toegestaan, om zodoende de mogelijke overlast voor milieugevoelige functies te beperken.

Bebouwing dient te worden gesitueerd binnen het bouwvlak en het maximum bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt 70%. De maximale bouwhoogte van gebouwen is vastgelegd op 8 meter.

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, evenals buitenopslag op het voorterrein (voor de voorgevelrooilijn). Opslag op het zij- of achterterrein is wel toegestaan, echter slechts tot een hoogte van 3,00 m.

Vanwege de gewenste flexibiliteit met betrekking tot de uitgifte van kavels en de verdere ontsluiting van de nog uit te geven kavels, is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' de aanleg van wegen en paden mogelijk gemaakt. Hiermee kunnen de bestaande openbare wegen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' worden doorgetrokken.

Detailhandel (artikel 4)

In artikel 4 is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. De betreffende gronden zijn uitsluitend bestemd voor een supermarkt (detailhandel, met een functieaanduiding 'supermarkt').

Bebouwing dient te worden gesitueerd binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte van gebouwen is vastgelegd op 7,00 meter. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Groen (artikel 5)

De groenstroken aan de noordelijke en zuidwestelijke zijde van het plangebied zijn bestemd tot 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Binnen de groenbestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van speelvoorzieningen en afvalinzameling, kunstwerken (zoals bruggen en duikers), voorwerpen betreffende de beeldende kunsten en ten behoeve van onder- en/of bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. De bouwhoogte van deze bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,00 meter en de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag maximaal 8,00 meter bedragen.

Verkeer (artikel 6)

Voor de Boerenovenweg en de verbinding met de Nehobolaan is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming is ook de aanleg van parkeervoorzieningen mogelijk, alsmede een groene aankleding van de verkeersinfrastructuur.

De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde als lichtmasten, verkeerstekens en straatmeubilair.

Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.

Bijlage 1
Stedenbouwkundige randvoorwaarden kavel-
maten ontwikkeling 'Bedrijventerrein Tienray'

Stedenbouwkundige randvoorwaarden kavelmaten ontwikkeling 'Bedrijventerrein Tienray'

Stedenbouwkundige principes

In verband met de huidige onduidelijke en onzekere markt vraag naar bedrijfskavels is het van belang dat ruimtelijk wordt vastgelegd wat nodig is om tot een bedrijventerrein ontwikkeling te komen waarbij sprake is van voldoende en een duurzame ruimtelijke kwaliteit, maar geen blauwdruk ontstaat voor de ontwikkeling van het terrein. Flexibel kunnen inspelen op vragen uit de markt met behoud van ruimtelijke kwaliteit is het motto.

In deze situatie is het niet verstandig een vast omlijnd verkavelingsplan uit te werken, waarbij de grenzen van kavels reeds zijn vastgelegd en bedrijven gedwongen worden om te kiezen voor een kavel met een vooraf vastgelegde omvang.

Daar tegenover staat dat de gemeente en het bedrijventerrein zelf wel degelijk gebaat zijn bij een goede en kwalitatief voldoende hoogwaardige structuur zodat een zekere duurzaamheid ontstaat voor wat betreft de levenscyclus van het bedrijventerrein.

Het voorgaande betekent dat het bij de ruimtelijke planvorming en daarna duidelijk moet zijn op welke wijze kavels op het terrein kunnen worden uitgegeven zonder dat daarbij de kwaliteit en duurzaamheid in het geding zijn. Om deze duurzame ontwikkeling mogelijk te maken zijn in deze paragraaf stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen.

Flexibiliteit

Een reguliere verkaveling bestaat uit een aantal vaste elementen die door de ontwerper(s) op de juiste wijze in een plan worden verwerkt. Dit gebeurt aan de hand van aanwijzingen/randvoorwaarden die worden opgelegd door beleid, normeringen, wensen, eisen en dergelijke, opgelegd door diverse actoren die bij het planproces zijn betrokken. Kortweg het Programma van Eisen (PvE) genoemd. Vervolgens heeft de ontwerper binnen het PvE de mogelijkheid om aan de hand van haar en door de opdrachtgever ontwikkelde visies het ontwerp verder vorm te geven. Deze visies krijgen vorm door zowel in- als externe factoren. Onder externe factoren kunnen onder andere worden verstaan:

- Externe wegennet
- Marktsituatie, behoefte en programma
- Ligging
- Woningen

De ontwikkeling van bedrijventerrein Tienray hangt nauw samen met de geboden bedrijfskavelomvang, de marktbehoefte en de faseringstermijnen van de ontwikkeling. Deze omstandigheden noodzaken tot het ontwikkelen van een methode waarmee men gedurende de periode van de ontwikkeling van het bedrijventerrein in staat is een groot deel van de vraag naar bedrijfskavels te faciliteren en waarbij de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit in stand blijft en binnen de planologische kaders wordt ontwikkeld.

Regulier opgaande markt

In de voorbije jaren was over het algemeen sprake van een reguliere opgaande markt. De vraag naar bedrijfskavels was dermate groot dat een helder beeld kon worden verkregen naar welke kavelmaten met name behoefte was. De vraagkant was dus zeer duidelijk. Dit leidde in het verleden tot verkavelingsplannen die als blauwdruk voor de bedrijventerreinontwikkelingen konden dienen. In deze marktsituatie was het zeer gebruikelijk om op bedrijventerreinen zogenaamde 'courante' kavels aan te bieden die een bepaalde breedte-diepte verhouding hadden. Veel gehoorde verhoudingen waren 1:2, 2:3, 3:4 en 4:5. De ideale kavel voldeed hieraan wanneer sprake was van een breedte die kleiner is dan de diepte van de kavel en waarbij de breedte ongeveer 50 tot 80% van de totale perceelsdiepte bedraagt.

Tienray

Vanwege de onzekere marktsituatie heeft het weinig zin een verkavelingsplan als blauwdruk voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Tienray op te stellen. De vraagkant bepaalt op dit moment zeer sterk de wijze waarop gronduitgifte plaatsvindt. Door BRO is daarom een methodiek ontwikkeld die marktpartijen en gemeente in staat stelt om gedurende de planperiode flexibel op de veranderende marktvraag in te kunnen spelen.

Met behulp van deze methode kan door toepassing van een aantal te ontwikkelen standaardwaarden voor kaveldiepten, breedten en dwarsprofielen een projectgebied tot ontwikkeling worden gebracht.

In de huidige markt is het maar zeer de vraag of het verstandig is aan de hiervoor (2 alinea's terug) genoemde verhoudingsgetallen vast te houden. Dit impliceert namelijk een bepaalde kennis van de markt die op dit moment echter niet concreet is. In het kader van bedrijventerreinontwikkeling in algemene zin is derhalve gezocht naar meer flexibiliteit voor wat betreft de breedte en diepteverhoudingen van kavels en meer flexibiliteit ten aanzien van het kunnen faciliteren van bepaalde vragen uit de markt. Vanuit die optiek zijn drie onderzoeksvragen geformuleerd:

1. Welke verschillende kaveldiepten kunnen worden gehanteerd om in de toekomstige marktvragen te kunnen voorzien en waarbij de verkavelbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein in stand blijven?
2. Welke verschillende kavelbreedten kunnen gekoppeld aan de diepten worden gehanteerd om in de toekomstige marktvragen te kunnen voorzien en waarbij de verkavelbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein in stand blijven?
3. In welke mate is een mix van verschillende kavelmaten binnen één straatwand mogelijk?

Het is te onderbouwen om de in een reguliere markt gehanteerde verhoudingsgetallen op te rekken tot een maximum van 1:1, een kaveldiepte gelijk aan de kavelbreedte. Deze kavels zijn oriëntatieloos waarbij vanuit de regels van het bestemmingsplan kan worden afgedwongen dat bedrijven zich alsnog op de openbare weg oriënteren. Wordt de breedte groter dan de diepte (bijvoorbeeld 2:1) dan zal met betrekking tot de inrichting van het perceel meer de behoefte bestaan naar een andere oriëntatie dan de voorgeschreven oriëntatie. Bovendien dienen grotere inspanningen te worden verricht op het gebied van gebouwkwaliteit en de inrichting van het perceel voor wat betreft eventueel gewenste beeldkwaliteit.

Een acceptabele en hanteerbare breedte-diepteverhouding voor uit te geven kavels ligt dus ergens tussen de 1:2 en 1:1. Vooralsnog wordt een verhouding groter dan 1:1 (bijvoorbeeld 2:1) als niet gewenst beschouwd (kavelbreedte groter dan kaveldiepte).

Ervan uitgaande dat de kaveldiepte dus samenhangt met de breedte van een kavel leidt dit met een eenvoudig hanteerbare basismaat van 10 meter tot kaveloppervlakten zoals nevenstaande tabel laat zien.

Theoretisch is als startdiepte 20 meter gekozen. Bij een verhouding 1:2 en 2:3 leidt dit echter tot niet bruikbare breedtematen. Als harde ondergrens wordt de breedte van een bedrijfskavel op 15 meter gesteld. Binnen deze maat is een klein bedrijfsgebouw realiseerbaar inclusief de noodzakelijke zijdelingse afstanden tot perceelsgrenzen.

De getoonde breedtematen volgen uit het verhoudingsgetal in combinatie met de diepte van een kavel. De diepte van een kavel en de gekozen maxima van de verhouding breedte/diepte leiden aldus tot de onderstaand getoonde en hanteerbare breedtematen voor bedrijfskavels.

basismaat A (m)	factor	verhouding (b x d)	diepte (m)	breedte (m)	oppervlak (m ²)
10	2	1/2	20,0	40,0	200
	2	2/3	20,0	43,3	267
	2	3/4	20,0	15,0	300
	2	4/5	20,0	16,0	320
	2	1	20,0	20,0	400
	3	1/2	30,0	15,0	450
	3	2/3	30,0	20,0	600
	3	3/4	30,0	22,5	675
	3	4/5	30,0	24,0	720
	3	1	30,0	30,0	900
	4	1/2	40,0	20,0	800
	4	2/3	40,0	26,7	1.067
	4	3/4	40,0	30,0	1.200
	4	4/5	40,0	32,0	1.280
	4	1	40,0	40,0	1.600
	5	1/2	50,0	25,0	1.250
	5	2/3	50,0	33,3	1.667
	5	3/4	50,0	37,5	1.875
	5	4/5	50,0	40,0	2.000
	5	1	50,0	50,0	2.500
	6	1/2	60,0	30,0	1.800
	6	2/3	60,0	40,0	2.400
	6	3/4	60,0	45,0	2.700
	6	4/5	60,0	48,0	2.880
	6	1	60,0	60,0	3.600
	7	1/2	70,0	35,0	2.450
	7	2/3	70,0	46,7	3.267
	7	3/4	70,0	52,5	3.675
	7	4/5	70,0	56,0	3.920
	7	1	70,0	70,0	4.900
	8	1/2	80,0	40,0	3.200
	8	2/3	80,0	53,3	4.267
	8	3/4	80,0	60,0	4.800
	8	4/5	80,0	64,0	5.120
	8	1	80,0	80,0	6.400
	9	1/2	90,0	45,0	4.050
	9	2/3	90,0	60,0	5.400
	9	3/4	90,0	67,5	6.075
	9	4/5	90,0	72,0	6.480
	9	1	90,0	90,0	8.100
10	1/2	100,0	50,0	5.000	
10	2/3	100,0	66,7	6.667	
10	3/4	100,0	75,0	7.500	
10	4/5	100,0	80,0	8.000	

	10	1	100,0	100,0	10.000
--	----	---	-------	-------	--------

Principeverkaveling bedrijventerrein Tienray (alternatief 1 en 2)

Binnen de principeverkaveling is gekozen voor een 'standaard' kaveldiepte van 60 meter met uitzondering van het grote middengebied waar sprake is van een maat van 75 x 85 meter. Volgens nevenstaande tabel leidt een diepte van 60 meter tot kavels van minimaal 1.800 m² tot maximaal 3.600 m². Dit zijn relatief voor Tienray, ook gelet op de huidige marktvrage, forse maten waarvoor het nog maar de vraag is of daaraan behoefte bestaat. Het middengebied is zonder extra ontsluiting verkavelbaar in 2 gelijk grote kavels van om en nabij de 3.200 m². Ook naar kavels met een dergelijke omvang is naar verwachting slechts een zeer beperkte vraag. Hier dient de vraag zich dan ook aan op welke wijze het principeplan verder flexibiliseerbaar is zodat beter aansluiting kan worden gevonden op de marktvrage.

Ook kleinere kavels

Een betere aansluiting kan worden gevonden door in ieder geval in te zetten op differentiatie van het aanbod. In de huidige markt is naar verwachting juist veel behoefte aan kleine kavels en maar heel beperkt aan grotere kavels. De behoefte aan kleinere kavels begint vanaf ongeveer 400 à 500 m² (o.b.v. ervaringsgetallen en recent uitgevoerd marktonderzoek). Dit betekent dat ook een verkavelbare strook met een diepte van 30 meter tot de mogelijkheden zou moeten behoren.

Ontsluiting

In de principeverkaveling is sprake van een centraal gelegen ontsluiting. Het verdient aanbeveling deze weg niet overal centraal te leggen, maar de afstand tot de plangrens juist te differentiëren zodat een groter aanbod van kavels van verschillende omvang kan worden aangeboden.

Dit kan ertoe leiden dat uiteindelijk in het middengebied de behoefte bestaat een extra ontsluitingslus aan te leggen zodat diepere gebieden ontsloten worden en ook hier betere kavels ontstaan. Gebruik het ontstane middengebied dan bijvoorbeeld voor de water- en groenopgave.