

bestemmingsplan
'Bedrijventerrein Kerensheide'
gemeente Stein

status: vastgesteld
datum: 28 mei 2015
projectnummer: 101580R.2009
adviseur: Bwe



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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	2
1.3	Plangebied	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Huidige situatie	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Inventarisatie	4
2.3	Ruimtelijke structuur	6
2.4	Functionele structuur	8
3	Beoogde situatie	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Toekomstvisie bedrijventerrein Kerensheide	10
3.3	Masterplan bedrijventerrein Kerensheide	13
3.4	Doelstelling	16
3.5	Hoofdstructuur	16
3.6	Bedrijven	16
3.7	Overige functies	18
3.8	Verkeer	18
3.9	Groen, natuur en water	18
4	Beleid	19
4.1	Planologische kader	19
4.2	Rijksbeleid en Europees beleid	19
4.3	Provinciaal beleid	24
4.4	Regionaal beleid	25
4.5	Gemeentelijk beleid	26
5	Actuele waarden	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Flora en Fauna	29
5.3	Cultuurhistorie	30
5.4	Archeologie	30
6	Waterparagraaf	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Beleid ten aanzien van de waterhuishouding	33
6.3	Bestaande waterhuishouding	38
6.4	Riolering	38



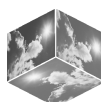
7	Milieuparagraaf	40
7.1	Inleiding	40
7.2	Geluidhinder	40
7.3	Bodem	41
7.4	Luchtkwaliteit	41
7.5	Geurhinder agrarische bedrijven	42
7.6	Externe veiligheid	42
7.7	Kabels en leidingen	45
7.8	Overige zones	46
8	Juridische opzet	47
8.1	Inleiding	47
8.2	Uitgangspunten	47
8.3	Toelichting op de planregels	48
8.4	Bestemmingen	50
8.5	Algemene regels	53
8.6	Overgangs- en slotregel	54
9	Financiële paragraaf	55
9.1	Financiële haalbaarheid	55
9.2	Planschade	55
9.3	Exploitatieplan	55
9.4	Maatschappelijke haalbaarheid	56
10	De procedure	57
10.1	Te volgen procedure	57
10.2	Vooroverleg	57
10.3	Resultaten vooroverleg	57
10.4	Inspraak	58
10.5	Vaststelling	58

Bijlagen

Bijlage 1 - Inventarisatie- en analysekaart met bijbehorende tabel

Bijlage 2 - Aanwezige bedrijven

Bijlage 3 - Nota vooroverleg en ambtshalve aanpassingen voorontwerp bestemmingsplan
Bedrijventerrein Kerensheide'



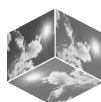


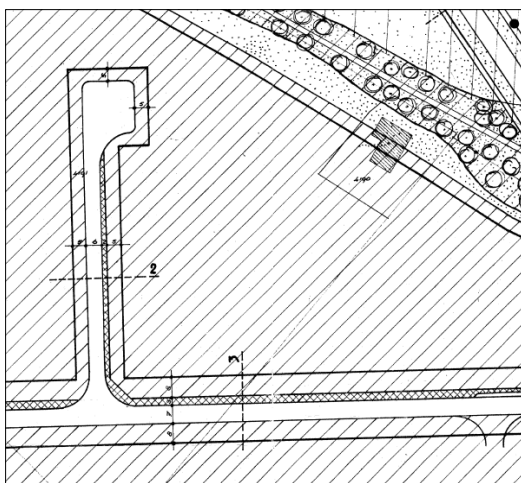
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van de kern Stein, in de gelijknamige gemeente, ligt tussen de kern en de rijksweg A2 het bedrijventerrein Kerensheide. De gemeente Stein is voornemens om in het kader van een algehele actualisering van de bestemmingsplannen ook voor dit bedrijventerrein een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Op dit moment is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Industrieterrein Kerensheide' van kracht, dat op 27 oktober 1977 door de raad van de gemeente Stein is vastgesteld en op 8 mei 1978 door Gedeputeerde Staten van Limburg is goedgekeurd. Tevens heeft een 1^e en 2^e wijziging op dit bestemmingsplan plaatsgevonden. Deze zijn respectievelijk op 14 december 1978 en 16 april 1987 vastgesteld alsmede 1 mei 1978 en 11 augustus 1987 goedgekeurd. Herziening van het vigerende bestemmingsplan is, gezien de ouderdom daarvan en gelet op de actuele wettelijke vereisten, noodzakelijk.





uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan



topografische kaart plangebied en omgeving

Ook om adequaat te kunnen toetsen op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, wenst de gemeente te beschikken over een actuele planologische regeling. In 2009 is reeds een aanzet gegeven voor herziening van het vigerende bestemmingsplan, echter door veranderde inzichten is hier geen vervolg aan gegeven, waardoor nog altijd het uit 1978 daterende bestemmingsplan ter plaatse geldt.

1.2 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

1.2.1 Doel

Het doel van het nieuw op te stellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide' is een nieuw planologisch-juridisch kader voor het plangebied op te stellen, met inachtneming van de vigerende regeling (inclusief 1^e en 2^e wijziging), verleende vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen en toegepaste planwijzigingen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande situatie, welke opnieuw wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen meegenomen indien deze voldoende concreet zijn en daarover besluitvorming heeft plaatsgevonden. Derhalve is de beoogde herstructurering voor het zuidelijke deel van het plangebied niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn het actuele beleid en nieuwe gemeentelijke inzichten in het plan verwerkt.

1.2.2 Juridische planvorming

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met overwegend een beheerskarakter. Er is sprake van een uniforme regeling voor de aanwezige bedrijven, met ruimte voor maatwerk indien dit vereist is voor specifieke situaties.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide' vervangt, na vaststelling, het oude bestemmingsplan en is opgezet conform de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeente Stein aan bestemmingsplannen stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2012. De verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliserings-eisen conform IMRO2012. De gebruikte plansystematiek is op basis van de gemeentelijke voorkeuren en de randvoorwaarden en uitgangspunten uit de inventarisatiefase opgesteld en als zodanig geheel afgestemd op de situatie ter plaatse.



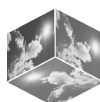
1.3 Plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan wordt geregeld, bestaat grofweg uit het gebied dat ligt ingeklemd tussen de kern Stein in het westen, het Steinerbos in het zuiden, de A2 in het oosten en de Asfalt Centrale Limburg aan de noordzijde. De plangrens sluit hierbij aan op het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het bestemmingsplan 'Kern Stein'. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 16,5 hectare.

Het noordelijke deel van het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door kleinschalige bedrijven met een grote mate van uniformiteit. De bedrijfsbebouwing is hier dicht op elkaar gebouwd en de percelen beschikken mede daardoor over weinig buitenruimte. Op het zuidelijke deel van het plangebied staan meer grootschalige bedrijfspanden en zijn nog aanzienlijke onbebouwde terreindelen aanwezig. Een deel daarvan staat echter al jaren leeg. Voor dit deel is op termijn een herstructurering voorzien, welke momenteel nog in voorbereiding is.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidend hoofdstuk volgt een beschrijving van de huidige situatie binnen het plangebied. Vervolgens komen de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau aan bod. In een hoofdstuk over de actuele waarden binnen het plangebied wordt nader ingegaan op de aspecten flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Hierna volgen een uitgebreide waterparagraaf en de milieuparagraaf. In een hoofdstuk over de juridische opzet wordt het juridische deel van het bestemmingsplan (de planregels in combinatie met de verbeelding) nader toegelicht, waarna de aspecten handhaving en haalbaarheid (financieel en maatschappelijk) aan bod komen. Ter afsluiting van de toelichting wordt de procedure die dit bestemmingsplan doorloopt beschreven.





impressie bedrijventerrein

2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

2.1.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt op basis van de uitgevoerde inventarisatie een beeld geschetst van het plangebied. De huidige situatie is het gevolg van veranderende natuurlijke omstandigheden en menselijke ingrepen gedurende vele eeuwen.

Om de huidige situatie op het bedrijventerrein goed in beeld te brengen is een aparte analyse voor de ruimtelijke en functionele structuur gemaakt.

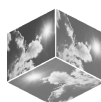
2.1.2 Ligging bedrijventerrein Kerensheide

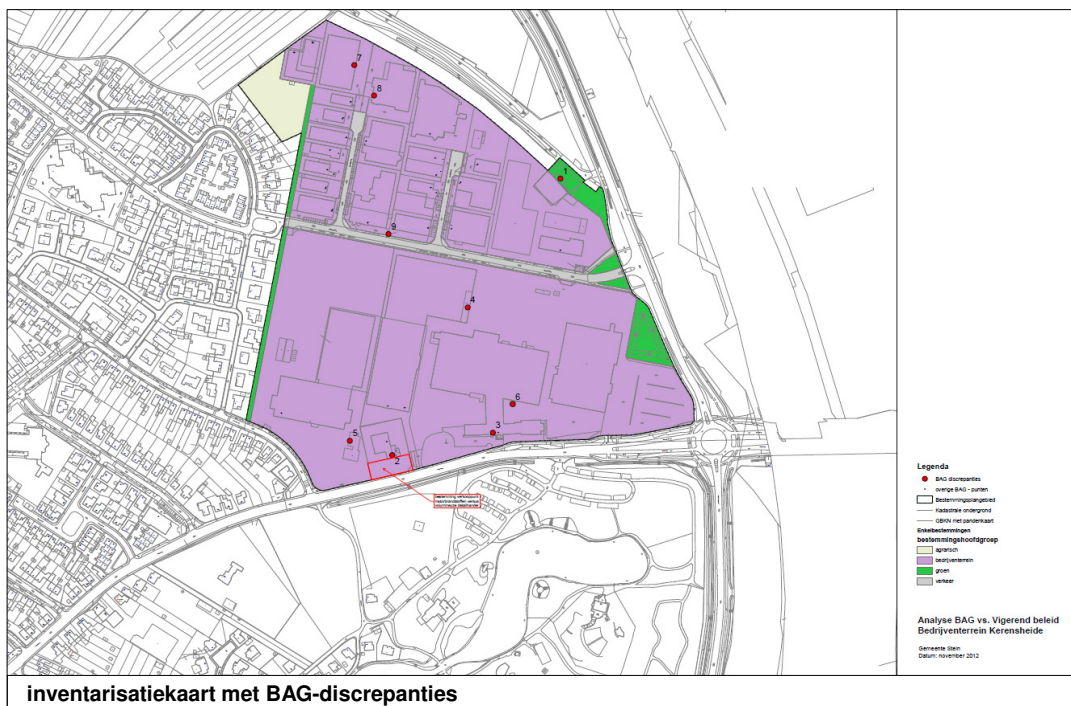
De gemeente Stein ligt in de provincie Limburg, ingeklemd tussen het stedelijke gebied Sittard-Geleen en de Maas, en maakt onderdeel uit van de regio Westelijke Mijnstreek. De gemeente grenst aan de gemeenten Sittard-Geleen, Beek en Meerssen alsmede aan België. Het bedrijventerrein Kerensheide ligt daarbij ten oosten van de woonkern van Stein op de grens met de gemeente Sittard-Geleen, nabij de rijksweg A2. Via de oprit Stein-Urmond op circa 1,5 ten noorden van het plangebied is deze snelweg eenvoudig te bereiken. Het bedrijventerrein is daarmee goed ontsloten.

2.2 Inventarisatie

2.2.1 GIS-inventarisatie

In het kader van de voorbereiding op onderhavig bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Kerensheide heeft een GIS-inventarisatie plaatsgevonden. In deze GIS-inventarisatie is een vergelijking gemaakt tussen de vigerende bestemming en de bij de gemeente beschikbare BAG gegevens. In deze vergelijking zijn de afwijkingen van het toegestane gebruik op basis van de vigerende bestemming ten opzichte van het gebruik op basis van de BAG gegevens inzichtelijk gemaakt.





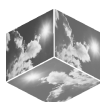
Indien de BAG gegevens overeenkomen met de vigerende bestemming wordt de thans geldende bestemming in dit bestemmingsplan gehandhaafd. Bij afwijking is de betreffende locatie nader onderzocht en is de afweging gemaakt om het feitelijk gebruik overeenkomstig de feitelijke situatie al dan niet positief te bestemming. Dit is in een afzonderlijke tabel nader aangegeven.

Dit heeft geresulteerd in een inventarisatie- en analysekaart met bijbehorende tabel voor het bedrijventerrein. Op de inventarisatie- en analysekaart staan de toegedachte toekomstige bestemmingen aangegeven. Deze kaart met tabel vormt uiteindelijk de eerste aanzet tot de bij bestemmingsplan behorende verbeelding en is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting.

2.2.2 Bedrijfsinventarisatie/-enquête

Teneinde inzichtelijk te krijgen wat de bedrijfssituatie is van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven, wat de toekomstplannen zijn en welke knelpunten eventueel aanwezig zijn, is een bedrijfsinventarisatie (d.d. november 2012) uitgevoerd. Dit is gedaan aan de hand van het versturen van enquête formulieren naar de aanwezige bedrijven.

In totaal zijn 6 enquêteformulieren terug ontvangen bij de gemeente Stein. De op de formulieren ingevulde informatie is voor zover van toepassing en noodzakelijk in het bestemmingsplan verwerkt.





grasveld in het plangebied

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 *Landschap, natuur en ecologie*

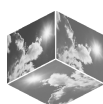
Het plangebied omvat een bedrijventerrein, de aanwezigheid van landschappelijke en ecologische waarden is hier normaal gesproken niet groot. Ten noorden van het plangebied heeft de strook grond tussen het bedrijventerrein en de Asphalt Centrale Limburg in het vigerende bestemmingsplan de bestemming natuurgebied. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het Recreatiepark Steinerbos. Beide gebieden maken echter geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Voor het overige hebben de binnen het plangebied aanwezige groengebieden geen bijzondere landschappelijk, natuurlijke of ecologische waarden. Het bedrijventerrein ligt niet binnen de grenzen van het Nationaal landschap Zuid-Limburg.

2.3.2 *Groen en water*

Een duidelijke groenstructuur is op het bedrijventerrein niet aanwezig. Aan de westzijde, waar het plangebied direct aan woningen grenst, ligt een smalle groenstrook. Langs de centraal gelegen Nijverheidsweg staat een incomplete bomenrij en op de hoek van deze weg en de Heidekampweg ligt een groenzone met waterbuffer. Voor het overige wordt het plangebied aan de noord- en zuidzijde omgeven door bos en bosschages. Wateroppervlaktes van enige omvang zijn niet aanwezig op het bedrijventerrein.

2.3.3 *Verkeersstructuur*

De interne verkeersstructuur is primair gericht op de ontsluiting van de aanwezige kavels op het bedrijventerrein. Centraal over het plangebied loopt in oost-westrichting de Nijverheidsweg. Het merendeel van de bedrijven wordt direct ontsloten op deze weg, dan wel via de twee doodlopende zijstraten daarvan. De Nijverheidsweg wordt in oostelijke richting ontsloten op de Heidekampweg, welke deel uitmaakt van de hoofdontsluitingsstructuur van Stein en van waaruit de oprit naar de A2 bereikbaar is. In westelijke richting leidt de Nijverheidsweg naar de aangrenzende woonwijk, echter deze doorgang is niet voor vrachtverkeer toegankelijk door middel van een sluisconstructie.





kleinschalige bedrijfsbebouwing



grootschalige bedrijfsbebouwing

Aan de zuidzijde wordt een beperkt aantal bedrijven ontsloten via de Mauritsweg en aan de noordzijde vindt de ontsluiting van één bedrijf plaats op de Koestraat. Beide wegen komen tevens uit op de Heidekampweg.

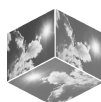
Door de ligging van de rijksweg A2 op relatief korte afstand van bedrijventerrein Kerensheide is sprake van een goede aansluiting op het (inter)nationale wegennet. Water- en spoorwegen zijn binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan niet aanwezig.

2.3.4 Bebouwingsstructuur

Gelet op de bebouwingsstructuur valt het plangebied in een noordelijk en een zuidelijk gedeelte op te delen. Ten noorden van de Nijverheidsweg staat met name kleinschalige bedrijfsbebouwing, terwijl aan de zuidzijde grotere bedrijfshallen de bebouwingsstructuur bepalen. Uitzondering vormt het camper- en caravanbedrijf aan de Mauritsweg, dat wat betreft omvang één van de kleinste bedrijven binnen het plangebied vormt.

Het camper- en caravanbedrijf vormt samen met het bedrijfspand aan de Koestraat tevens de enige bebouwing die niet loodrecht op dan wel parallel aan de Nijverheidsweg is gericht, maar waarvan de voorgevels parallel lopen aan de straat waaraan elk van deze twee gebouwen is gelegen.

Niet het gehele bedrijventerrein is bebouwd. Ten zuiden van de Nijverheidsweg zijn nog aanzienlijke open stukken aanwezig, waar nog ruimte is voor bebouwing. Ook zijn grote (onbebouwde) parkeerterreinen aanwezig in het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied, behorende bij de aldaar gelegen leegstaande bedrijfspanden c.q. loodsen.



2.3.5 Ondergrondse infrastructuur

Naast de eerder genoemde bovengrondse infrastructuur is ook ondergrondse infrastructuur aanwezig in de vorm van buisleidingen. In het uiterste zuidoosten loopt een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie door het plangebied. Daarnaast ligt hier nog een hogedruk gasvoedingsleiding van Essent, parallel aan de Heidekampweg (om noord-zuid richting). Deze leiding heeft ter hoogte van de Nijverheidsweg een aansluiting met het daar gelegen gasdrukstation binnen het plangebied. Op de gronden boven de leidingstracés is geen bebouwing aanwezig. Aan weerszijde van de leidingen ligt een 4 meter brede beschermingszone, waarbinnen bouw- en graafwerkzaamheden niet zondermeer zijn toegestaan.

2.4 Functionele structuur

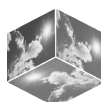
2.4.1 Bedrijvigheid en andere economische aspecten

Bedrijvigheid, waaronder tevens kantoren, vormt uiteraard de meest voorkomende functie binnen het plangebied. Er zijn momenteel circa 45 bedrijven aanwezig, welke zijn opgenomen in een overzicht in bijlage 2. Het betreft hoofdzakelijk op productie en/of industriële dienstverlening gerichte bedrijven, maar er komt in enkele gevallen ook (ondergeschikte) detailhandel voor. Alle bedrijven vallen onder het bevoegd gezag van de gemeente Stein. Bedrijven die vallen onder het bevoegd gezag van de provincie Limburg zijn niet aanwezig op bedrijventerrein Kerensheide.

Op het bedrijventerrein komen bedrijven voor van uiteenlopende milieucategorieën, variërend van categorie 2 tot categorie 3.2. In het noordelijke en meer kleinschalige deel van het plangebied is hierbij een duidelijke zonering aanwijsbaar. Naarmate de bedrijven verder van de woonkern afliggen, hebben deze overwegend een hogere milieucategorie, tot maximaal categorie 3.2. Op het zuidelijke, meer grootschalige deel van het bedrijventerrein is hiervan geen sprake. Bedrijven uit de categorieën 3.2 liggen hier tot pal tegen de woonbebouwing van Stein aan.

Op de zuidelijke helft van het plangebied komt ook een deel (langdurige) leegstand voor. Het meest zuidoostelijk gelegen bedrijfspand is voorheen gebruikt als een grootschalige perifere detailhandelsvestiging (Superconfex), maar staat inmiddels al jaren leeg. Daarnaast zijn op het zuidelijke gedeelte nog grote delen (voor bedrijfsdoeleinden) onbenutte ruimte aanwezig. Ten aanzien van de aanwezige milieucategorieën, de leegstand en het feit dat nog open ruimte aanwezig is, kan voor het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Nijverheidsweg nog worden vermeld dat dit in de nabije toekomst wordt geherstructureerd. Hierop wordt in de komende hoofdstukken nader ingegaan.

Van de bedrijven die een ingevuld bedrijfsenquêteformulier hebben teruggestuurd, hebben enkelen aangegeven binnen 10 jaar het bedrijf te willen beëindigen en/of verkopen. Een aantal bedrijven heeft uitbreidingsplannen.



2.4.2 Overige functies

Zoals gezegd overheerst de bedrijfsfunctie binnen het plangebied, al dan niet vergezeld van (ondergeschikte) detailhandel. Daarnaast zijn enkele hieraan ondergeschikte functies aanwezig. Het betreft in hoofdzaak de verkeersfunctie en de groenfunctie. De aanwezige wegen hebben primair de functie om de bedrijfskavels te ontsluiten en de groenfunctie komt voor in de vorm van afschermende beplanting en voor waterbergingsvoorzieningen. Tenslotte is ook de woonfunctie aanwezig, aangezien bij het camper- en caravanbedrijf aan de Mauritsweg een bedrijfswoning aanwezig is.

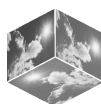
Op basis van de uitgevoerde bedrijfsenquête zijn geen (ondergeschikte) functies naar voren gekomen die niet al bekend waren, of waarvoor nog geen regeling bestaat in het vigerende bestemmingsplan.

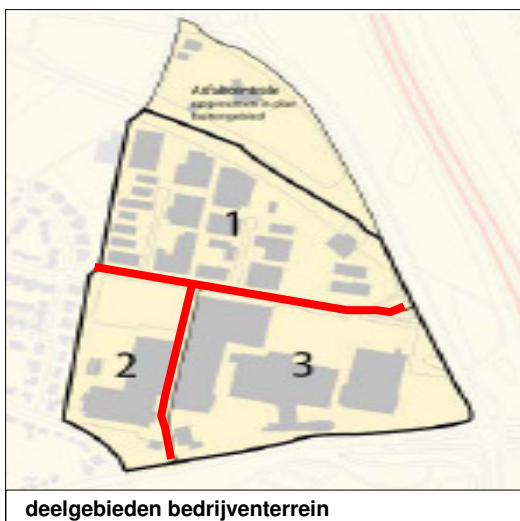
2.4.3 Sociale en maatschappelijke samenhang

Aangezien het plangebied een bedrijventerrein betreft, is geen sprake van een duidelijke sociale en maatschappelijk samenhang, zoals dat in bijvoorbeeld woon- en centrumgebieden wel kan zijn. Er is slechts één (bedrijfs)woning aanwezig, welke noch in ruimtelijk, noch in functioneel opzicht aansluit bij de aan het bedrijventerrein grenzende woongebieden.

2.4.4 Leefbaarheid en veiligheid

Vanwege de bedrijfsactiviteiten kan het bedrijventerrein invloed uitoefenen op de leefbaarheid van de omliggende woongebieden. De meeste zwaardere bedrijven liggen evenwel op voldoende afstand van de woonkern. De leefbaarheid van de aangrenzende woningen wordt daarnaast zoveel mogelijk gewaarborgd door de aanwezigheid van afschermend groen. De leefbaarheid en veiligheid op het bedrijventerrein zelf wordt momenteel niet als maatschappelijk onveilig ervaren, ondanks de aanwezige leegstand. In de avond en nacht worden de bedrijfspanden op regelmatige tijden gecontroleerd.





1. Noordelijke deel
2. Terrein Dassen Group BV
3. Terrein voormalige Superconfex

3 Beoogde situatie

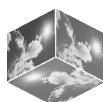
3.1 Inleiding

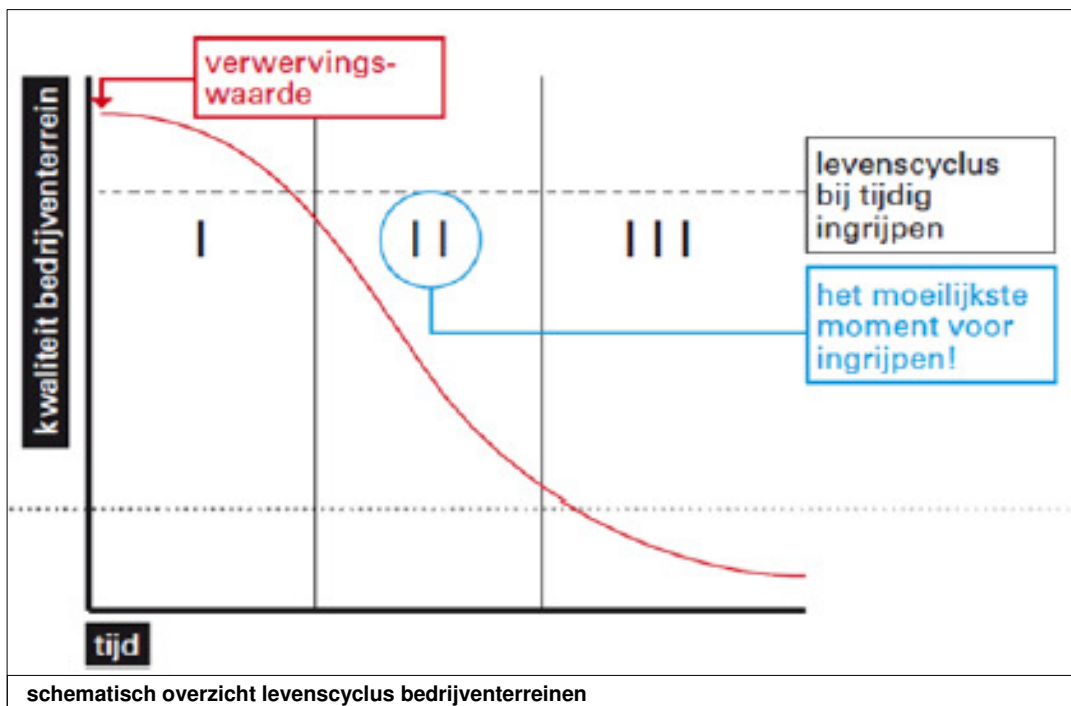
In dit hoofdstuk wordt het doel toegelicht dat met het bestemmingplan bereikt dient te worden. Vooralsnog wordt alleen de bestaande situatie door middel van een overwegend conserverend plan vastgelegd. De beoogde toekomstige (ruimtelijke) hoofdstructuur en de gewenste functionele inrichting van het bedrijventerrein wordt hierin niet meegenomen. De plannen hiervoor zijn nog te prematuur en zullen te zijner tijd door middel van herziening van het bestemmingsplan middels een afzonderlijke ruimtelijke procedure mogelijk worden gemaakt. Wel wordt deze beoogde toekomstige (ruimtelijke) hoofdstructuur en de gewenste functionele inrichting beschreven aan de hand van de 'Toekomstvisie bedrijventerrein Kerensheide' en het 'Masterplan bedrijventerrein Kerensheide'. De toekomstvisie en het Masterplan vormen dan ook een nadere doorkijk c.q. perspectief naar de toekomst toe.

3.2 Toekomstvisie bedrijventerrein Kerensheide

3.2.1 Huidige situatie

Op delen van bedrijventerrein Kerensheide komt grootschalige leegstand voor. Het betreft met name leegstand in de gebouwen op de locatie waar voorheen Superconfex gevestigd was. Daarnaast laat de uitstraling op delen van het bedrijventerrein te wensen over. Het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein is recent gerevitaliseerd. Hier is een goede slag geslagen met een facelift in de openbare ruimte en is gezamenlijk met de ondernemers gezocht naar slimme parkeeroplossingen. Het zuidelijke deel van het terrein -tussen de Nijverheidsweg, Mauritsweg en Frankenstraat- is bij de revitalisering buiten beschouwing gelaten. Voor het zuidelijk deel zijn door bureau STEC daarom de herontwikkelingskansen nader onderzocht en in samenhang met het noordelijke deel vertaald in de toekomstvisie bedrijventerrein Kerensheide (april 2012).





3.2.2 Strategie

Het bedrijventerrein kan worden verdeeld in een drietal gebieden, zoals op de figuur boven aan deze pagina is weergegeven. Elk van deze gebieden heeft zijn specifieke kenmerken, waardoor voor elk deelgebied ook een andere aanpak nodig is.

De strategie voor herontwikkeling van Kerensheide wordt aangepast naar gelang de verouderingssituatie in het betreffende deelgebied. Leidend voor het type ingreep en de zwaarte hiervan is de levenscyclus voor bedrijventerreinen die in de figuur op de volgende pagina staat weergegeven.

Deelgebied 1

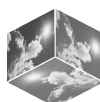
Bevindt zich in de eerste fase van de levenscyclus en kenmerkt zich door verouderde infrastructuur, rommelige aanblik van enkele private kavels en een matige interne ontsluiting.

Deelgebied 2

Bevindt zich in de tweede fase van de levenscyclus van bedrijventerreinen en kenmerkt zich door een matige uitstraling, gedeeltelijke leegstand maar wel nog bedrijvigheid. Hier is een zwaardere ingreep nodig om effect te sorteren.

Deelgebied 3

Bevindt zich in de derde fase van de levenscyclus en kenmerkt zich door een matige uitstraling. Incourant vastgoed en grootschalige leegstand. Sanering is hier de beste oplossing.



Deelgebied 1: Facelift noordelijk deel bedrijventerrein

Het noordelijk deelgebied is enkele jaren geleden gerevitaliseerd. In het algemeen is dit deelgebied niet verouderd. Wel zijn er enkele (ruimtelijke) knelpunten. Door deze knelpunten nu op de agenda te zetten en waar mogelijk aan te pakken wordt voorkomen dat het terrein verder afglijdt naar een slechtere conditie. Het gaat met name om het verbeteren van de infrastructuur, parkeerplaatsen voor vrachtwagens en de uitstraling van panden en private kavels.

Voor het opwaarderen van het openbaar gebied zal op termijn door de gemeente budget worden gereserveerd. Investerings en het verbeteren van de uitstraling van private kavels ligt bij de bedrijven. Door regulier accountmanagement te intensiveren, het opstellen van een subsidieregeling voor de aanpak van private kavels en de wenselijkheid van parkmanagement te inventariseren kan dit deelgebied up-to-date worden gehouden. In dit deelgebied zijn mogelijk gemeenschappelijke belangen van ondernemers (zoals schuifruimte, herverkaveling of uitbreidingswensen) aan elkaar te koppelen.

Deelgebied 2: Kansen verkennen voor herontwikkeling van Dassen Group BV nader

De kavel van Dassen Group is nog in gebruik door de eigenaar. Hierdoor ontbreekt in dit deelgebied de acute noodzaak om nu koste wat kost te herontwikkelen. Omdat deze plek wel potentie heeft voor herontwikkeling en de overgang tussen woonwijk en bedrijventerrein kan versterken, zullen de kansen van het gebied in de toekomst worden verkend. Meest interessant daarbij is als de herontwikkeling gezamenlijk met een private partij kan worden opgepakt.

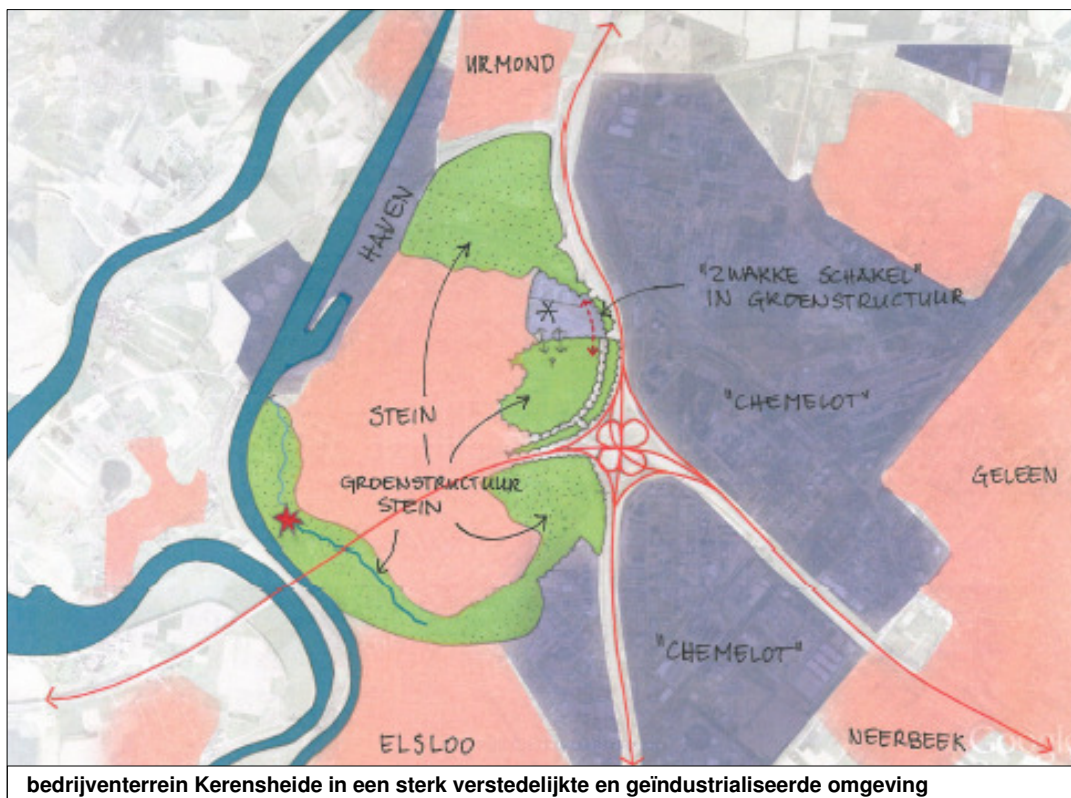
Kansrijke doelgroepen voor dit deelgebied zijn met name lokaal en kleinschalig van aard, eventueel in een bedrijfsverzamelgebouw. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven die nu ruimte zoeken in Stein of in de woonomgeving 'uit hun jasje gegroeid zijn'. Ook het segment wonen-werken is kansrijk. Een eventuele koppeling tussen Mauritsweg en Nijverheidsweg versterkt bovendien de interne ontsluiting van het hele gebied.

Deelgebied 3: Herontwikkeling van de voormalige Superconfex-locatie naar perifere detailhandel

De economische waarde van de voormalige Superconfex-locatie is in de huidige staat minimaal. Daar staat tegenover dat de potentie van dit gebied groot is gezien de ligging aan het knooppunt Kerensheide en de ligging aan de rand van Stein. Het meest kansrijk is herontwikkeling van het gebied door de institutionele belegger (vastgoedeigenaar) naar perifere detailhandel en ondersteunende functies en voorzieningen zoals bijvoorbeeld een hotel.

De rol van de gemeente is vooral ondersteunend en voorwaardenscheppend. Perifere detailhandel dient overigens te passen binnen de bestaande regionale afspraken en mag niet concurreren met andere locaties voor dit segment en met het centrumplan.





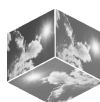
Kerensheide wordt derhalve gepositioneerd voor met name perifere detailhandelsbranches (>1.500 m² winkelvloeroppervlak) ter vervanging van bestaande locaties op bedrijventerreinen in de gemeente of regio. Ook ontbrekende concepten in de regio zouden een plek moeten kunnen krijgen. De gemeente is bereid de voorwaarden te scheppen mits er een uitgewerkt plan voorligt en concreet zicht is op eindgebruikers.

3.3 Masterplan bedrijventerrein Kerensheide

3.3.1 Inleiding

Als basis ten behoeve van de toekomstige herstructurering is een masterplan opgesteld. Vanwege het feit dat nog geen definitieve keuze is gemaakt in de herontwikkeling van de Superconfex locatie, is het masterplan nog niet vastgesteld en heeft daarmee nog geen formele status. Samen met de toekomstvisie zal het masterplan echter de koers voor de komende 10 jaar van het bedrijventerrein bepalen. Om die reden wordt het masterplan reeds aangehaald in onderhavige toelichting.

Het masterplan inclusief maatregelenlijst is vanuit ruimtelijke ordening en stedenbouw randvoorwaardelijk voor de herstructurering en herontwikkeling. In eerste instantie om kaders te geven aan de vastgoedeigenaar van de Superconfexlocatie en in tweede instantie om sturing te geven aan de herontwikkeling van het zuidelijke deel van bedrijventerrein Kerensheide. De opgave voor het masterplan is een integrale opgave waarin wordt ingespeeld op de economische en ruimtelijke inrichtingsambities. In het masterplan is een analyse gemaakt van de sterke en zwakte punten van het terrein. Op basis daarvan zijn een



stedenbouwkundige visie en een maatregelenlijst opgesteld die vervolgens zijn vertaald naar financiële consequenties.

3.3.2 Stedenbouwkundige analyse

Het bedrijventerrein ligt in een sterk verstedelijkte en geïndustrialiseerde omgeving, met veelal grootschalige, internationale bedrijvigheid. De contramal van alle stedelijke en industriële activiteit is de groene ruimte. De groenstructuur rond Stein bestaat uit een aantal aan elkaar gekoppelde landschappelijke eenheden, zoals het Urdal, het Hetjen, het Steinerbos, en het Heidekamppark. De landschappelijke eenheden hebben allen een eigen karakter, en verschillende functies. Ze worden gekoppeld door een continuïteit van groenstructuren en paden. Met name ter plekke van het bedrijventerrein Kerensheide is die koppeling zwak.

Voor het bedrijventerrein Kerensheide kan de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke analyse worden gemaakt:

- Aan de noordzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door een historische landweer met een wandelroute erin opgenomen. Mede door de op stapel staande invulling van het Heidekamppark zal de route aan betekenis winnen. Dat biedt kansen om de route en de beplanting op te waarderen. De route loopt nu dood op de Heidekampweg. Er staat nog wel wat afschermende beplanting, en een diepe buffer aan de oostzijde van het bedrijventerrein, maar een mogelijkheid voor een looproute ontbreekt. De kwaliteit van de buffer en het groen laat te wensen over. Door de boom- en struiklaag is de entree naar de Nijverheidsweg bovendien moeilijk herkenbaar en daarmee weinig representatief.
- Het bedrijventerrein bestaat nu uit twee delen: Het noordelijke deel is een in zichzelf gekeerd gebied, met een ontsluiting in doodlopende straatjes via de Nijverheidsweg. Met name de laatste bedrijven aan de insteekweggetjes liggen verscholen, en zijn moeilijk herkenbaar. Eén bedrijf is bovendien anders georiënteerd, en verscholen achter de beplanting van de landweer, waardoor het moeilijk te vinden is, en onduidelijk is om te benaderen.
- De Nijverheidsweg vormt een barrière, vanwege de beplantingen en de achterkanten, naar het zuidelijke deel van het bedrijventerrein. Een verbinding tussen beide delen ontbreekt. Vanwege veiligheidsoverwegingen (Chemelot), is een nieuwe noord-zuid verbinding vereist. Ook ontstaat er dan ruimte om nieuwe representatieve voorkanten te ontwikkelen in een gebied waar nu alleen achterkanten liggen. Vanaf de Mauritsweg is het zuidelijk deel goed zichtbaar. Een groot deel van de 'zichtlocatie' wordt ingenomen door leegstaande gebouwen en asfalt (parkeren) waardoor ruimtelijke kwaliteit ontbreekt. Ook zorgen hekwerken en gestalde caravans voor een verstoord ruimtelijk beeld langs de Mauritsweg, waar de bedrijven zich verder prima kunnen presenteren.
- De overgang naar de woonbuurt is door middel van een groenstrook strikt gescheiden. De kwaliteit van de groenstrook is redelijk. Een onduidelijke blokkade van varkensruggen voorkomt dat vrachtverkeer de woonbuurt in rijdt, maar draagt niet bij aan een heldere verkeerssituatie en ruimtelijke kwaliteit.



3.3.3 Stedenbouwkundige visie

Door de aanleg van het Heidekamppark zal de recreatieve waarde van het gebied ten noorden van het bedrijventerrein worden vergroot. Hierdoor ontstaan kansen om de landweer aan de noordzijde van het plangebied op te waarderen en wordt de betekenis van de looproute vergroot. Daardoor ontstaat een mogelijkheid om de uitstraling van het bedrijf naar het noorden te vergroten. Vanwege de groencompensatie vanuit de A2-verbreding wordt de strook tussen de A2 en de Heidekampweg groen ingericht. Dat biedt kansen om de waterbuffer vanuit het bedrijventerrein Kerensheide te verplaatsen naar deze groenzone. Zo ontstaat de kans een looproute te ontwikkelen langs het bedrijventerrein. Deze dient een parkachtige uitstraling krijgen, halfopen, met bomen, om zo de kwaliteit te verbeteren.

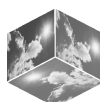
Door de parkachtige kwaliteit toe te voegen kan ook de entree naar de Nijverheidsweg worden opgewaardeerd. Door het creëren van een verbindingsweg tussen de twee delen van het bedrijventerrein, en het verzachten van de 'achterkanten' van het zuidelijke terreindeel, verdwijnt de barrière langs de Nijverheidsweg. Er ontstaat een betere verkeerscirculatie, en een veiligheidsroute in het geval van calamiteiten. Bovendien levert het kansen op om nieuwe voorkanten te creëren op het zuidelijk plandeel. Hiervoor is het tevens wenselijk dat de hekwerken en het caravan-bedrijf langs de Mauritsweg worden verplaatst. Tot slot kan, als er een nieuwe verkeersstructuur komt, de verbinding tussen het bedrijventerrein en de woonbuurt (Nijverheidsweg) definitief vormgegeven worden.

Voor de stedenbouwkundige visie van het zuidelijk deel van bedrijventerrein Kerensheide zijn als randvoorwaarden gehanteerd:

- Vanuit het oogpunt van externe veiligheid in het oostelijk deel van het plangebied geen concentratie van bezoekersintensieve functies;
- Vanuit het oogpunt van externe veiligheid een nieuwe ontsluitingsroute / calamiteitenroute tussen de Mauritsweg en de Nijverheidsweg;
- Segmentering van oost naar west van grootschalige PDV/GDV en hotel naar kleinschalige werklocaties naar woon-werklocaties en bedrijfsverzamelgebouw in het zuidwesten van het plangebied;
- Woon-werklocaties zover mogelijk in het zuidwestelijke deel van het plangebied in verband met de 50 dB geluidcontour van de asfaltcentrale;
- Verder is rekening gehouden met de functies kantoor, GDV/PDV, hotel, restaurants en overige bedrijvigheid.

De stedenbouwkundige visie bestaan uit 2 delen:

- Deel 1: Herontwikkeling van het oostelijke deel van het plangebied, de voormalige Superconfexlocatie inclusief Caravan en Camper, tot: kantoor, GDV/PDV (tot maximaal 15.000 m² bvo), hotel, restaurants en overige bedrijvigheid;
- Deel 2: Herontwikkeling van het westelijk deel van het plangebied, de locatie Dassen, tot kleinschalige werklocaties, bedrijfsverzamelgebouw en woon-werklocaties. Verder vraagt de meest zuidelijk gelegen woon-werk kavel (Mauritsweg) een representatieve afronding om zo de achterzijde van het bedrijfsverzamelgebouw af te schermen.



3.4 Doelstelling

Het primaire uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het vastleggen van de situatie zoals op dit moment aanwezig op het bedrijventerrein. Dit betreft de vigerende planologische situatie, afgestemd op de meest recente inzichten. Nieuwe ontwikkelingen worden, voor zover hier sprake van is, alleen meegenomen in het nieuwe plan indien deze voldoende concreet zijn en daarover besluitvorming heeft plaatsgevonden. Daarnaast zijn het actuele beleid en nieuwe gemeentelijke inzichten in het plan verwerkt. Voor de eventuele toekomstige herstructurering van het zuidelijke deel van het plangebied worden in dit bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden. De huidige situatie wordt hier expliciet vastgelegd in de vorm van een overwegend conserverend plan om ongewenste ontwikkelingen welke in strijd zijn met de beoogde herstructurering te voorkomen. Dit houdt in dat de ruime vigerende bouwvlakken met bebouwingspercentage (70%) nader afgestemd worden op de feitelijke situatie met de nog resterende vigerende bouwmogelijkheden. Dit is vastgelegd in concrete bouwvlakken welke voor 100% bebouwd mogen worden.

Ondanks het feit dat het plan overwegend conserverend van aard is, wordt voor de toekomst wel ruimte gehouden voor nieuw (kleinschalige) initiatieven. Grotendeels zijn deze initiatieven al mogelijk op basis van het vigerende plan, dat deels een ontwikkelplan is en derhalve een ruime regeling heeft ten aanzien van met name het noordelijke deel van het plangebied. Waar wordt afgeweken van de vigerende regeling heeft dit als doel om het juridische kader af te stemmen op de meest recente wettelijke, milieuhygiënische en sociaal-maatschappelijke inzichten. Met de nieuwe regeling wordt gestreefd naar eenduidigheid en uniformiteit, waarbij evenwel afstemming plaatsvindt op de specifieke bedrijvigheid die voorkomt op dit bedrijventerrein.

3.5 Hoofdstructuur

In ruimtelijk opzicht wijzigt feitelijk weinig tot niets aan de algehele structuur van het plangebied. De bestaande bedrijfsgebouwen, wegen en (groen)voorzieningen worden opnieuw vastgelegd. Als gevolg van het bestemmingsplan vinden geen directe aanpassingen in de hoofdstructuur plaats. Alleen op detailniveau treden enkele wijzigingen op.

3.6 Bedrijven

3.6.1 Bedrijfsbebouwing

De bedrijfsgebouwen in het zuidelijke deel van het plangebied worden voorzien van een strak bouwvlak, om zo de bestaande feitelijke situatie te bestendigen. Kleine uitbreidingen zijn mogelijk, de nog grote open gebieden worden echter buiten het bouwvlak gelaten. Deze gedeeltelijke inperking van de vigerende bouwmogelijkheden wordt gedaan met het oog op de eventuele toekomstige herstructurering van dit deels verouderde deel van het bedrijventerrein. Het nu toelaten van grote nieuwe bouwplannen zou daarvoor nadelig kunnen zijn en is om die reden niet wenselijk.





enige bedrijfswoning in het plangebied



groene afscherming noordzijde plangebied

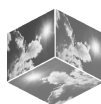
Voor het gedeelte van het plangebied ten noorden van de Nijverheidsweg geldt dat hier het vigerende ruime bouwvlak wel in zijn geheel wordt overgenomen. Indien daarvoor de ruimte nog aanwezig, mogen de aanwezige bedrijven uitbreiden, tot maximaal 75% van het perceelsoppervlak. De maximaal toegestane bouwhoogte voor de bedrijven wordt op 8 meter gehouden, uitgezonderd ter plaatse van de bedrijven die rechtstreeks aan het woongebied grenzen. Daar blijft conform het vigerende bestemmingsplan de bouwhoogte op 5 meter, teneinde het woongenot niet nadelig te beïnvloeden.

3.6.2 Milieucategorieën

Het bedrijventerrein wordt voorzien van een zonering met betrekking tot de maximaal toegestane milieucategorieën. Daarbij geldt evenwel dat bedrijven die niet binnen deze zonering passen, de bestaande bedrijfsactiviteiten mogen blijven voortzetten, mits deze activiteiten legaal tot stand gekomen zijn.

De toe te passen inwaartse zonering komt er op neer dat binnen 50 meter van de woonbebouwing alleen categorie 2 bedrijven zijn toegestaan en tot circa 100 meter van de woonbebouwing zowel categorie 2 als categorie 3.1 bedrijven mogelijk zijn. Op de rest van het bedrijventerrein zijn bedrijven tot maximaal categorie 3.2 toegestaan. Bedrijven uit categorie 1 worden niet toegelaten, aangezien deze ook binnen de woonomgeving mogelijk zijn en daarvoor geen kostbare ruimte op een bedrijventerrein hoeft te worden gebruikt. Nieuwe bedrijven uit een categorie hoger dan 3.2 zijn evenmin toegestaan, aangezien deze te veel overlast veroorzaken voor de nabijgelegen woongebieden. Zeggegd mogen bestaande bedrijven uit hogere categorieën wel worden voortgezet, maar zal bij bedrijfsbeëindiging de nieuwe zonering in acht dienen te worden genomen.

Aan de regels van het bestemmingsplan wordt een Staat van Bedrijfsactiviteiten gekoppeld. Niet alleen de bestaande bedrijven worden op die manier geregeld, ook wordt de mogelijkheid open gehouden dat nieuwe bedrijfsactiviteiten op basis van deze staat ontplooid mogen worden op het bedrijventerrein. Deze flexibiliteit biedt optimale mogelijkheden voor het verdere voortbestaan en groei van het bedrijventerrein, binnen de aangege-



ven milieuhygiënische kaders. Ook specifieke vormen van gebruik, zoals detailhandel, kantoor en detailhandel volumineus zijn nader aangeduid.

3.7 Overige functies

De woonfunctie ter plaatse van het caravan- en camperbedrijf blijft gehandhaafd. Deze bedrijfswoning wordt specifiek aangeduid, waarmee de bestaande situatie wordt geconsolideerd. De realisatie van nieuwe (bedrijfs)woningen wordt niet toegestaan. Andere functies, voor zover niet apart behandeld in dit hoofdstuk, zijn op het bedrijventerrein niet aanwezig.

3.8 Verkeer

De aanwezige wegen voor wegverkeer worden vastgelegd conform de bestaande situatie. Een uitzondering vormt de oost-west gerichte Nijverheidsweg, waarvan de verkeersbestemming breder wordt. Dit biedt mogelijkheden om deze weg te verbreden of herin te richten, om zo een betere ontsluiting van het bedrijventerrein mogelijk te maken en om aan te sluiten bij de wegprofielen zoals opgenomen in het Masterplan bedrijventerrein Kerensheide (zie paragraaf 3.3).

3.9 Groen, natuur en water

De groene rand die zich bevindt tussen het bedrijventerrein en de aan de westzijde daarvan grenzende woonwijk wordt behouden en van een specifieke groenbestemming voorzien. Dit biedt de mogelijkheid deze strook verder te verdichten om zo de afscherming te optimaliseren. Ook een gedeelte van het plangebied aan de noordoostzijde wordt als specifieke groengebied aangewezen. Dit gebied maakt onderdeel uit van de (voor het overige in het buitengebied gelegen) groenstrook die tussen het bedrijventerrein en de asfaltcentrale aanwezig is.

De langs de wegen staande bomenrijen blijven ongewijzigd. De aanplant van nieuwe bomen is mogelijk binnen de verkeersbestemming. Ook de waterbergingsvoorziening blijft in de huidige vorm bestaan. Dergelijke voorzieningen worden rechtstreeks toegestaan binnen de diverse bestemmingen.



4 Beleid

4.1 Planologische kader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het, voor bedrijventerrein Kerensheide, relevante (inter)nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Stein zelf. Sommige beleidsstukken zijn op meerdere terreinen van toepassing.

4.2 Rijksbeleid en Europees beleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

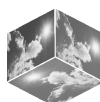
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Echter in de Westelijk Mijnstreek is, net als in heel Zuid Limburg, sprake van krimp dan wel negatieve natuurlijke groei.



Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

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

Concurrentiekracht

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland.

Belangrijke innovatieve economische sectoren voor Nederland zijn onder meer: Water, Agro & Food, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie.

Bereikbaarheid

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen. Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.



Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen alsmede het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn van belang:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

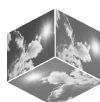
Onderhavig bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, waarbij het belang van het Rijk in het geding is. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Wel worden de sectorale aspecten expliciet in het kader van dit bestemmingsplan beschouwd (hoofdstuk 5, 6 en 7). Verder heeft een transparante en zorgvuldige belangenafweging bij de toekenning van de bestemmingen plaats gevonden op basis van de vigerende regeling en de uitgevoerde GIS analyse. Dit houdt in dat voor het vaststellen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide' geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De hiervoor beschreven SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Sinds de inwerkingtreding per 1 juli 2008 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn instrumenten zoals een planologische kernbeslissing (pkb) en concrete beleidsbeslissingen (cbb) niet meer beschikbaar.



Middels het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De meeste onderwerpen waarvoor in het Barro regels zijn gesteld, zijn alleen van toepassing voor een bestemmingsplan dat na inwerkingtreding van het Barro van kracht wordt. Een dergelijk bestemmingsplan zal dan wel voor het eerst een nieuwe ontwikkeling of nieuwe bebouwing mogelijk moeten maken (zogenoemde nieuw-nieuwbepalingen).

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend plan waarin geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Bovendien voorziet het Barro niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het vaststellen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide' geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

4.2.3 Duurzaamheidsladder

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

- **Behoefte:** voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien. Het kan zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte gaan.
- **Binnen- of buitenstedelijk:** indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties;
- **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.



In onderhavige situatie is sprake van een overwegend conserverend bestemmingsplan voor een bestaand bedrijventerrein. De huidige situatie wordt hier expliciet vastgelegd om ongewenste ontwikkelingen welke in strijd zijn met de beoogde herstructurering voor het zuidelijk deel van het plangebied te voorkomen. Dit houdt in dat voor dit gedeelte de ruime vigerende bouwvlakken met bebouwingspercentage (70%) nader afgestemd worden op de feitelijke situatie met de nog resterende vigerende bouwmogelijkheden. Dit is vastgelegd in concrete bouwvlakken welke voor 100% bebouwd mogen worden. Het noordelijk deel is kleinschalig van aard en reeds volledig ontwikkeld. De uitbreidingsmogelijkheden zijn hier beperkt of zelfs niet aanwezig.

Indien aan de herstructurering van het zuidelijk deel invulling wordt gegeven is hiervoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor deze herziening en de beoogde functies zal de behoefte in het kader van de duurzaamheidsladder dan worden aangetoond.

4.2.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4

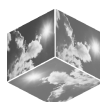
Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP-4) is vastgesteld op 8 juni 2001 en met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart met het oog op duurzaamheid. De nota begint met een terugblik op 30 jaar milieubeleid, dat de afgelopen jaren weliswaar succesvol is geweest, maar waarmee echte oplossingen voor de grote milieuproblemen nog niet naar voren zijn gekomen. Vervolgens wordt een beeld geschetst van de komende 30 jaar. De kloof tussen de gewenste situatie en de verwachte situatie wordt naar verwachting structureel groter terwijl de ontkoppeling tussen economische groei en milieubelasting niet in zicht komt.

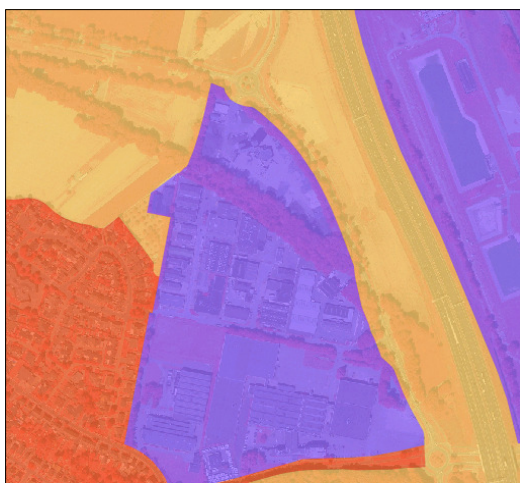
Met betrekking tot de relatie tussen het milieubeleid en de leefomgeving wordt, teneinde de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, een drietal veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid wordt vergroot;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van mede-overheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het NMP-4 legt het beleid neer ten aanzien van duurzame (hernieuwde) energie: winning, transport en gebruik van energie op een manier die wereldwijd betrouwbaar, veilig, betaalbaar, emissiearm en efficiënt is.

Met het planvoornemen wordt de bestaande situatie op het bedrijventerrein planologisch opnieuw vastgelegd. Dit betekent echter niet dat geen ruimte is voor vernieuwingen. Met name waar het betreft het ruimtelijke relevante milieubeleid zijn de meest actuele inzichten in het bestemmingsplan verwerkt. Daarmee sluit het plan aan bij de doelen zoals die zijn gesteld in het NMP-4.





uitsnede POL-kaart (zonering Limburg)



uitsnede POL-kaart (economie)

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

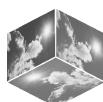
In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) is het bedrijventerrein Kerensheide aangeduid als bedrijventerrein (overig). Deze overige bedrijventerreinen completeren het bedrijventerreinenpalet. De bedrijventerreinen in stedelijk gebied, waaronder Kerensheide, bieden kansen voor meer functiemenging.

Het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande terreinen vraagt daarbij blijvend aandacht. Te denken valt aan duurzaam beheer (energiebesparing, duurzame energieopwekking, grondstoffen-kringloop), optimale inpassing in de omgeving, efficiënt ruimtegebruik door combinatie van functies, goede ontsluiting per OV voor terreinen met veel woonwerkverkeer of bezoekers, bereikbaarheid per fiets en ICT-voorzieningen.

Waar dit tekortschiet is herstructurering van terreinen een optie, uiteenlopend van revitaliseringsacties tot ingrijpende maatregelen incl. sloop en ruilverkaveling. Hier ligt primair een rol voor de gemeenten. Kansen liggen er wellicht in nieuwe methoden van ontwikkeling en exploitatie, nu gemeentelijke grondexploitaties een barrière kunnen vormen om de beoogde kwaliteitsslag te maken.

De volgende basisprincipes voor inrichting en beheer van bedrijventerreinen worden door de provincie hierbij gehanteerd:

- de ruimte op bedrijventerreinen dient zorgvuldig en duurzaam gebruikt te worden. Daarbij past structureel beheer via parkmanagement;
- functiemenging op bedrijventerreinen kan bijdragen aan de kwaliteit van die terreinen en aan een optimaal ruimtegebruik. Dat geldt zeker op campussen waar een menging van functies bijdraagt aan een uitnodigende werkomgeving. Op grote logistieke en productielocaties is functiemenging minder voor de hand liggend. Daar moet juist heel zorgvuldig omgegaan worden met de invulling van het terrein, rekening houdend met de specifieke functie en segment daarvan. De bedrijventerreinen met een overwegend lokale functie, zoals bedrijventerrein Kerensheide bieden juist weer meer mogelijkhe-



den. Terughoudendheid is op zijn plaats met functies die bij voorkeur in het stedelijk gebied of centrum thuishoren. In de regionale visies kan aangegeven worden welke ruimte gezien wordt voor functiemenging;

- voor vestiging van zelfstandige kantoren en detailhandel op bedrijventerreinen is in principe geen plaats. Deze functies horen thuis bij uitstek in steden, kernen of specifieke winkelgebieden. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan afgeweken worden, als dit per saldo leidt tot meer kwaliteit (te motiveren in de regionale visies) en gepaard gaat met schrappen van areaal elders. Kantooruimte als onderdeel van productiebedrijven is wel mogelijk (mits in verhouding). Er moet ook ruimte zijn voor winkels die zich richten op de verkoop van goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op dit soort terreinen. Daarbij moet worden gedacht aan detailhandel in volumineuze (auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen, grove bouwmaterialen) en brand- en explosiegevaarlijke goederen (BEVI-proof).

Bij de toekomstige herstructurering van het zuidelijke deel kan aan deze basisprincipes concreet nadere invulling worden gegeven.

Op het bedrijventerrein Kerensheide is sprake van een functiemenging qua aard en omvang van de bedrijvigheid. Door deze functiemenging wordt ook ruimte geboden aan detailhandelfuncties voor minder frequent benodigde, doelgerichte aankopen, die moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden vanwege volumineuze aard en dagelijkse bevoorrading. Daarbij wordt gedacht aan grotere winkels (1.000 m² of meer) voor aankopen op het gebied van wonen, vervoer en outdoor. In onderhavige situatie was dit aan de orde ter plaatse van de voormalige Superconfex. Deze locatie is een uitzondering op het overwegend beheersmatig c.q. conserverend karakter van onderhavig bestemmingsplan. Aangezien hier altijd sprake is geweest van een detailhandelfunctie is dit opnieuw toegestaan, waarbij de detailhandelfunctie beperkt is tot perifere detailhandel in abc-goederen met inbegrip van landbouwwerktuigen. Dit is passend binnen bestaand beleid.

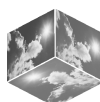
4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek

De gemeente Stein maakt onderdeel uit van de stadsregio Westelijke Mijnstreek. Het met betrekking tot het plangebied relevante regionale beleid voor de Westelijke Mijnstreek is vervat in de Regiovisie Westelijke Mijnstreek. In de regiovisie zijn de belangrijkste opgaven voor Zuid-Limburg opgenomen:

- Innovative community: economische structuurversterking (incl. arbeidsmarkt); euregionale bereikbaarheid en mobiliteit; integrale gebiedsgerichte ontwikkeling;
- Work-life balance: culturele kwaliteit; Nationaal landschap Zuid-Limburg; stedelijke kwaliteit.

Cruciaal daarbij is dat de twee centrale begrippen uit de ontwikkelingsagenda van het Stedelijk Netwerk Zuid-Limburg elkaar optimaal kunnen versterken. Het verbond tussen economische welvaart en maatschappelijk welzijn. Het leveren van een maximale bijdrage hieraan vraagt om scherpe en compromisloze keuze van de regio.



De regio Westelijke Mijnstreek legt de focus op:

- Innovatieve bedrijvigheid als economische motor;
- De transformatie van de woningvoorraad; de versterking van het Zuid-Limburg landschap en sport als motor voor het woon- en leefklimaat.

Echter door het ontbreken van extra kwaliteiten in het woon- en leefklimaat en de afname van de beroepsbevolking, is het gangbare economische groeimodel dat uitgaat van een zo hoog mogelijke economische groei en een zo hoog mogelijke consumptief gedrag geen realistische optie voor de regio. De regio heeft met deze visie een fundamenteel antwoord op de demografische krimp en kiest ondubbelzinnig voor 'Van meer naar beter'.

Met betrekking tot bedrijvigheid wordt ingezet op de ontwikkeling van innovatieve bedrijvigheid. De ligging in de kennisdriehoek Eindhoven-Aken-Leuven en nabij Chemelot maakt dat hiervoor binnen de gemeente Stein goede mogelijkheden bestaan. De binnen het plangebied aanwezige bedrijvigheid kan deels worden gekenmerkt als innovatieve bedrijvigheid. Daarmee past hetgeen dat met het onderhavige bestemmingsplan wordt nagestreefd binnen de beleidskaders van de regiovisie.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Strategische Toekomstvisie Gemeente Stein, 2011-2021

Deze interactieve toekomstvisie is op 15 september 2011 vastgesteld en tot stand gekomen in samenwerking met inwoners en vertegenwoordigers van verenigingen, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven van Stein. Uit de gesprekken zijn vijf pijlers naar voren gekomen waar de toekomstvisie van Stein op rust (sociaal, fysiek, economie, organisatie en marketing).

In de toekomstvisie kijkt de gemeente op een positieve manier naar de toekomst van Stein. Daarnaast is de gemeente ook realistisch en is gekeken naar welke ontwikkelingen op het gebied van demografie, internet, maatschappelijke ontwikkelingen enz. Stein gaan veranderen en welke keuzes daartoe gemaakt dienen te worden. De komende 10 jaar wil de gemeente Stein in dat opzicht investeren in:

- een solidaire, ondernemende en gevarieerde samenleving;
- kwaliteit van wonen en voorzieningen;
- het versterken en verbreden van het economisch profiel door een beter gebruik van de toeristisch recreatieve potenties rondom natuur, landschap, cultuur en cultuurhistorie, sport en evenementen;
- een baanbrekende samenwerking in en tussen de kernen én met de regio;
- de bewustwording van haar eigen kwaliteiten en die met trots uit te dragen.

Teneinde deze doelen te bereiken wordt een aantal acties in gang gezet, waaronder overleg met Chemelot over de ontwikkeling van de Chemelotcampus en de daarbij behorende kansen voor Stein. Voor het plangebied zelf is echter geen specifiek beleid geformuleerd.



4.5.2 Ruimtelijke structuurvisie 2014-2024

De gemeente Stein heeft de Ruimtelijke structuurvisie 2014-2014 in de raadsvergadering van 26 februari 2015 vastgesteld. In deze nieuwe ruimtelijke structuurvisie worden door de gemeente Stein de eerste drie thema's uit de Strategische Toekomstvisie Gemeente Stein: 'samenleving met sociale vitale kernen', 'gemeente met aantrekkelijke woon- en leefomgeving' en 'bereikbare en bedrijvige gemeente', verder uitgewerkt.

Voor het formuleren van het nieuwe ruimtelijke beleid worden drie zones onderscheiden, te weten:

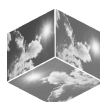
- A2 bedrijventerreinen zone;
- Woonkernzone;
- Rivierpark Maasvallei en buitengebied.

Voor het bedrijventerrein Kerensheide is eerste zone van belang.

Met de A2-bedrijventerreinen zone wordt bedoeld de zone aan weerszijden van de A2 van zuid naar noord. De bedrijventerreinen van Stein, waaronder bedrijventerrein Kerensheide, liggen voor het grootste deel in deze zone. Voor de komende jaren zullen hier ook een aantal (economische) ontwikkelingen plaatsvinden, die van invloed zijn op de inrichting van de ruimte in deze zone:

- Ontwikkeling van Chemelotcampus: weliswaar aan de Sittardse kant maar als de plannen voor de Chemelot campus gerealiseerd worden, heeft dit een flinke spinoff ook voor het bedrijfsleven in Stein. Het terrein waar de Chemelotcampus is gevestigd, grenst direct aan de gemeentegrens van Stein.
- Toename van bedrijvigheid, ontsluiting relatie met bedrijventerreinen toegangspoorten van Stein (rotondes en veiligheid): de afritten van de A2 binnen de gemeentegrenzen van Stein zijn ook meteen de toegangspoorten tot Stein. Bij elke afrit geldt dat in de nabijheid ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in de ruimtelijke structuurvisie een plek moeten krijgen:
 - afrit Urmond: Van der Valk, DSM kantoor, carpoolplek, Heidekampspark, campus.
 - afrit Stein: bedrijventerrein Kerensheide en Poort van Stein (voormalige Superconfexlokatie).
 - afrit Elsloo: veiligheid en toegangspoort tot bedrijventerrein Businesspark Stein.
- Bijdrage Stein aan logistiek knooppunt (autowegen, haven(s), vliegveld). In onze strategische toekomstvisie is de goede logistiek ligging van Stein benadrukt: twee autowegen, Julianakanaal en Maas, goederenspoor vanuit haven Stein en personenspoor via station Beek Elsloo. De provincie Limburg heeft de goede logistieke ligging van de regio ook onderkend en daarom Zuid Limburg aangewezen als logistiek knooppunt. In de komende periode wil de gemeente Stein samen met Sittard Geleen en Beek en provincie Limburg invulling geven aan het logistieke knooppunt door met ondernemers samen het knooppunt en de goederenstromen hierin te optimaliseren (zowel ruimtelijk als op het gebied van profilering van het knooppunt).
- Kwaliteit bedrijventerreinen behouden /versterken samen met ondernemers.

De opgave voor de komende jaren is om deze terreinen economisch krachtig en kwalitatief in orde te houden en daar waar nodig te verbeteren (o.a. door tegengaan van leegstand). Voor het bedrijventerrein Kerensheide betekent dit concreet het komen tot de herstructure-



ring van het zuidelijk deel van het bedrijventerrein door middel van herziening van het bestemmingsplan op basis van concrete ontwikkelingen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet, vooruitlopend op de herstructurering, in een actueel planologisch-juridisch kader als uitgangspunt voor deze herstructurering in de toekomst.



5 Actuele waarden

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de (mogelijk) in het plangebied aanwezige waarden ten aanzien van flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Voor zover deze waarden ter plaatse van het bedrijventerrein aanwezig zijn, worden hiervoor beschermende regelingen opgenomen.

5.2 Flora en Fauna

5.2.1 Gebiedsbescherming

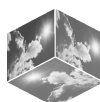
De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Stb. 1998, 403 en Stb. 2005, 195). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998.

In de gemeente Stein zijn de gebieden 'Grensmaas' en 'Bunder- en Elsloërbos' aangewezen als Natura 2000-gebied. Deze gebieden zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen en hebben dan ook geen consequenties voor onderhavig bestemmingsplan, gelet op het overwegende beheersmatige karakter daarvan. Ook zijn in de omgeving diverse gebieden aanwezig welke deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied zelf maakt geen deel uit van deze waardevolle gebieden.

5.2.2 Soortenbescherming

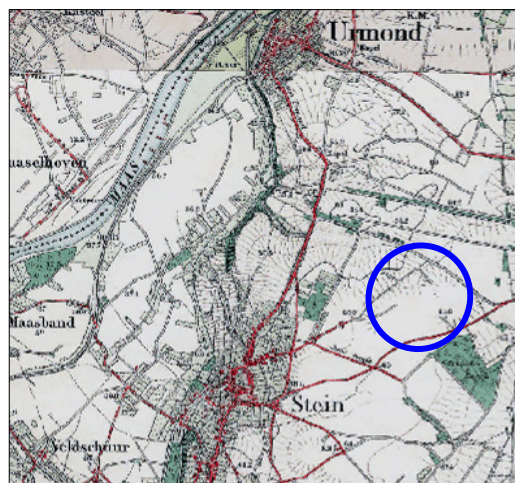
Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009, 617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming. Gezien de overwegend conserverende werking van voorliggend bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Kerensheide is geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een verstoring zouden kunnen vormen voor beschermde soorten. Waar wel indirect nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, wordt bij het alsdan te nemen besluit getoetst aan de wettelijke regels ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten.

Bij de ontwikkelingen van nieuwe plannen dient onderzocht te worden of de handelingen niet leiden tot de schending van verbodsbepalingen van de artikelen 8 tot en met 14 van de Flora- en faunawet. Bij de planvorming ten aanzien van de herstructurering van het zuidelijke deel van het bedrijventerrein zal hier rekening mee gehouden worden.





uitsnede beleidskaart archeologie



historische kaart circa 1900

Standaard geldt voor bedrijventerrein Kerensheide de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.

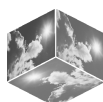
5.3 Cultuurhistorie

Op de kaart Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg valt een klein gedeelte aan de noordwestzijde van het plangebied binnen de aanduiding 'sedert 1830 weinig of matig veranderd verkavelingspatroon'. Het betreft het deel van het plangebied dat grenst aan de historische kern van Stein. De ten noorden van het plangebied gelegen Koestraat is aangeduid als een 'veedrift-weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling' en als '(trace) landweer/landgraaf'. De ten zuiden van het plangebied gelegen Mauritsweg heeft de aanduiding 'weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling'. Binnen het plangebied zelf zijn geen van dergelijke structuren aangeduid.

Het planvoornemen oefent geen nadelige invloeden uit op de in de omgeving van het plangebied gelegen cultuurhistorische objecten, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Rijks- of gemeentelijke monumenten zijn niet aanwezig in of nabij het plangebied. Geconcludeerd mag dan ook worden dat geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn, gezien het overwegend conserverende karakter van onderhavig bestemmingsplan.

5.4 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.





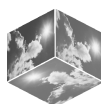
Het Verdrag van Malta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

De gemeente Stein beschikt over een archeologische beleidskaart (2009). Op deze kaart zijn de gronden binnen de kern Stein aangeduid als:

- categorie 1: wettelijk beschermd archeologisch monument (zwart);
- categorie 2: hoge verwachting (rood);
- categorie 3: middelhoge verwachting (oranje);
- categorie 4: lage verwachting (geel);
- categorie 5: zonder archeologische verwachting (wit).

Op basis van deze archeologische beleidskaart en de onderscheiden categorieën c.q. gebieden is het beleid ten aanzien van archeologie doorvertaald in het facetbestemmingsplan 'Archeologie 2009'. In dit facetbestemmingsplan is onderscheid gemaakt in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' (hoge verwachting) en 'Waarde - Archeologie 2' (middelhoge verwachting).

In de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde bestaat een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en een verstoringdiepte groter dan 40 cm beneden maaiveld. Bij gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde is de onderzoeksplicht aanwezig bodemingrepen groter dan 2.500 m² en een verstoringdiepte groter dan 40 cm beneden maaiveld. Voor alle overige gebieden bestaat geen onderzoeksplicht. In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is het aan de gemeente of een daarvoor aangewezen partij altijd toegestaan om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve



van de bouwwerkzaamheden. Deze voorwaarden zijn als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het bestemmingsplan vastgelegd.



6 Waterparagraaf

6.1 Inleiding

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig worden beschouwd.

6.2 Beleid ten aanzien van de waterhuishouding

6.2.1 Waterwet

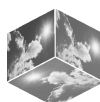
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

6.2.2 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (structuurvisie) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is gelijktijdig met de Waterwet, op 22 december 2009 in werking getreden.

Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking van dit bestemmingsplan dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

Binnen het plangebied is een waterbergingsvoorziening aanwezig. Deze voldoet in de huidige situatie. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen verwacht die de capaciteit van de huidige voorzieningen onder druk kunnen zetten. Daarmee wordt wateroverlast als gevolg van het actualiseren van het bestemmingsplan niet verwacht.



6.2.3 Duurzaam waterbeheer 21e eeuw

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

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

6.2.4 Provinciaal waterplan 2010-2012

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is een aanvulling op het POL2006, met als doel een herijking en uitwerking van het waterbeleid uit het POL2006, op basis van de vernieuwde Europese en nationale kaders (de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de integrale Waterwet). Het waterplan heeft een looptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan kan worden gezien als een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet en is een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het provinciale waterbeleid bevat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking; het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden.
- herstel van de natte natuur; het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur.
- schoon water; het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment.
- een duurzame watervoorziening; het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is.
- een veilige Maas; het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

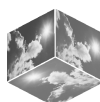


In de loop der tijd zijn de watersystemen in Limburg, net als elders in West-Europa, steeds verder gereguleerd ten behoeve van economische ontwikkelingen en bebouwing. Daardoor is de natuurlijke veerkracht van het watersysteem, het vermogen om piekbelasting op te vangen en periodes van droogte te doorstaan, grotendeels verdwenen. Dit heeft onder meer geleid tot een groter overstromingsrisico van de Maas en de beekdalen, regelmatig terugkerende wateroverlast en erosie, watertekort, gebrekkig ecologisch functioneren en hardnekkige milieuproblemen (zoals emissies en verdroging), met negatieve gevolgen voor mens, natuur en economie. Naar verwachting zal de druk op de watersystemen in de toekomst toenemen door verdere verstedelijking en intensiever ruimtegebruik. Bovendien zal de klimaatverandering tot meer extreme neerslagpatronen leiden, waardoor ook de piekbelasting van onze watersystemen zal toenemen.

Het huidige watersysteem heeft onvoldoende ruimte en veerkracht om extreme omstandigheden op te kunnen vangen, hetgeen door de geschetste toekomstige ontwikkelingen steeds problematischer wordt. Door middel van het Provinciaal Waterplan wordt gewerkt aan een belangrijke verbetering van het Limburgse vestigingsklimaat waarbij tegelijkertijd de regionale identiteit wordt versterkt. Tot die identiteit behoren de verschillende karakteristieke beken, beekdalen en (grond)waterafhankelijke natuurgebieden die Limburg rijk is en die een belangrijke drager zijn van het Limburgs landschap, de biodiversiteit en toeristisch-recreatieve waarden. Schoon, aantrekkelijk en natuurlijk water waarin veilig gezwommen en gerecreëerd kan worden, is bevorderlijk voor de ontwikkeling van natuur en biodiversiteit (Natura 2000), voor welzijn en volksgezondheid, en een belangrijke economische randvoorwaarde en stimulans voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Er wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen, die tevens functioneren als natuurlijke klimaatbuffers: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wordt bereikt door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Verder wordt deze vernieuwing in het waterbeheer gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een integrale en brongerichte aanpak, het meer ruimte geven aan natuurlijke processen in de watersystemen, het in acht nemen van het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Dit bestemmingsplan betreft echter een actualisatie van verouderde bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Kerensheide. In de meeste gevallen wordt de huidige situatie weergegeven. In dit bestemmingsplan zijn wel mogelijkheden opgenomen om, onder bepaalde voorwaarden, af te kunnen wijken van de bestaande situatie of om deze te kunnen wijzigen. Binnen de diverse bestemmingen (zoals bedrijventerrein, groen, verkeer) zijn waterhuishoudkundige voorzieningen rechtstreeks toegestaan. Verder wordt het gegeven beleid van de provincie doorvertaald naar de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Een nadere uitleg over de verschillende bestemmingen is gegeven in paragraaf 8.4.



6.2.5 Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Door het Waterschap Roer en Overmaas is bovengenoemd plan vastgesteld op 29 september 2009, conform de nieuwe Waterwet. De nieuwe Waterwet verplicht de waterschappen om waterbeheersplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Maas wordt beheerd door een zestal waterschappen, waaronder waterschap Roer en Overmaas. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben de waterschappen intensief samengewerkt. Dit heeft onder andere geresulteerd in het nieuwe waterbeheerplan. In het waterbeheerplan is het integrale beleid opgenomen inzake veiligheid, watersysteembeheer en afvalwaterketen.

Er zal worden geïnvesteerd in het creëren van extra waterberging, aanpassing van de waterhuishouding, de bestrijding van verdroging, het aanpassen van een aantal rioolwaterzuiveringsinstallaties en het renatureren van beken. Binnen het plangebied ligt een waterbergingsvoorziening, welke is toegestaan binnen de bedrijventerreinbestemming. In verband met de plannen voor de Poort van Stein zal de waterbuffer op termijn worden aangepast.

6.2.6 De Keur Waterschap Roer en Overmaas

De Keur van het Waterschap Roer en Overmaas (verordening van het waterschap) is vastgesteld op 24 november 2009, conform de nieuwe Waterwet. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot waterstaatswerken en watersystemen en biedt een mogelijkheid om uitvoering van het beleid uit het Waterbeheerplan af te dwingen. In de Keur zijn onder andere de volgende onderwerpen opgenomen:

- regeling van onderhoud van waterstaatswerken (oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken);
- watervergunning voor het gebruik van waterstaatswerken
- verboden in geval van calamiteiten;
- watervergunning voor het af- en aanvoeren, het onttrekken en lozen van oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem;
- vrijstellingen;
- zorgplicht voor het watersysteem.

Binnen het plangebied zijn door het waterschap aangeduide primaire watergangen niet aanwezig. Het opnemen van beschermingszones voor watergangen door middel van een dubbelbestemming is dan ook niet noodzakelijk.

6.2.7 Gemeentelijk Waterplan

De aanleiding voor het uit 2009 stammende waterplan is ontstaan tijdens het opstellen van het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP). Het waterplan levert een verdere verbreding van het gemeentelijk waterbeleid waarbij duurzaamheid hoog in het vaandel staat.



Concrete maatregelen voor de korte termijn, de planperiode van het GRP, worden aangevuld met een lange termijnvisie. Daarnaast geeft het Waterplan invulling aan bestuurlijke afspraken die voortvloeien uit het Nationaal Bestuursakkoord water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Dit waterplan beslaat de periode 2010-2015.

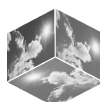
Het eerste doel van het waterplan is het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van de gemeente en de waterbeheerders op duurzaam waterbeheer en het bieden van maatregelen waarmee deze visie kan worden gerealiseerd. Het waterplan richt zich op het stedelijk gebied en betreft hierin de landelijke omgeving voor zover er een relatie ligt met de ambities binnen het stedelijk gebied. Het tweede doel van het waterplan is om door samenwerking de efficiëntie en effectiviteit van maatregelen te verhogen.

De visie van het waterplan luidt: Water maakt groen, het versterkt de kwaliteit van de leefomgeving voor mens en natuur. Deze visie sluit aan bij de missie van de gemeente Stein: Stein wil zich profileren als een kwalitatief hoogwaardige, groene woongemeente met leefbare kernen. Over 20 à 25 jaar zal het overtollig regenwater geen aanleiding meer zijn voor wateroverlast en zal het regenwater worden opgevangen en afgevoerd naar de bestaande en herstelde regenwaterstructuur. De verwerking van het regenwater zal zoveel als mogelijk zichtbaar zijn en via infiltratievoorzieningen en retentiebuffers worden afgevoerd richting beken en Maas. De controle van de afvoer zal sterk zijn vergroot en de overstorten vanuit de riolering op het oppervlaktewater worden tot een minimum beperkt. De waterkwaliteit wordt verder vergroot door bewuste keuzes te maken in bestrijdingsmiddelen tegen onkruid en gladheidbestrijding.

6.2.8 Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en beheer van riolering volgens de Wet Milieubeheer (Wm). Hierin staat ook dat een gemeente verplicht is een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) op te stellen. Een GRP is een beleidsplan voor de aanleg en beheer van de gemeentelijke riolering. De gemeente Stein beschikt over een GRP+ voor de periode 2010-2014, dat dateert uit 2009.

Binnen een aantal deelgebieden in het stedelijke gebied vindt de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater plaats via een openbaar (verbeterd) hemelwaterstelsel, hier en daar wordt er ook rechtstreeks geloosd op het aangrenzende oppervlaktewater. Onder andere op bedrijventerrein Kerensheide wordt afvloeiend hemelwater nog ingezameld via een gemengd stelsel. Op de regenwaterstructuurkaart, welke hoort bij het gemeentelijke waterplan, is te zien dat aan de zuidzijde van het plangebied sprake is van 'grote wateroverlast' en dat het bedrijventerrein zelf staat aangeduid als 'afkoppelen'. Dit laatste houdt in dat hier wordt gestreefd naar het afkoppelen van alle wegen en 75% van de daken. Dit moet resulteren in een afgekoppeld oppervlak van 10,5 ha., waarvoor 3.250 m³ aan bergingscapaciteit nodig is.



In het onderhavige bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, waardoor ook de noodzakelijke maatregelen om de nagestreefde afkoppeling te bereiken, hier niet in zijn opgenomen. De reeds aanwezige waterberging blijft ongewijzigd. Bij de eventuele toekomstige herstructurering van het bedrijventerrein zal de benodigde afkoppeling wel specifiek worden meegenomen en voorzien worden in noodzakelijke maatregelen.

6.3 Bestaande waterhuishouding

6.3.1 Algemeen

Als het gaat om de huidige waterkundige situatie wordt in eerste instantie gekeken naar de belangrijkste watersystemen in het gebied. In onderhavige paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater) op het bedrijventerrein en de directe omgeving daarvan.

6.3.2 Bedrijventerrein Kerensheide

Wateroppervlaktes en watergangen van noemenswaardige omvang en importantie zijn, uitgezonderd de waterbergingsvoorziening op de hoek van de Heidekampweg en de Nijverheidsweg, niet aanwezig. Voor de waterbergingsvoorziening wordt echter geen specifieke (dubbel)bestemming opgenomen. Dergelijke voorzieningen worden rechtstreeks binnen diverse bestemmingen toegestaan.

6.3.3 Invloed op de waterhuishoudkundige situatie

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. De consequenties ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie van eventuele nieuwe ontwikkelingen dienen in de afzonderlijke procedures inzichtelijk gemaakt te worden. Aangegeven wordt hoe in de nieuwe situatie met water en riolering zal worden omgegaan. Uitgangspunt daarbij is dat de voorgenomen ontwikkeling geen verslechtering van de waterhuishouding mag veroorzaken en indien nodig een verbetering tot stand moet brengen, indien zich in de huidige situatie problemen voordoen met betrekking tot de waterhuishouding. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen wordt het waterschap betrokken.

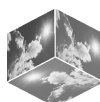
6.4 Riolering

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Wanneer dat niet het geval is, wordt naar de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken. Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filtervoorziening lozen op het oppervlaktewater.



De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit wordt verwezen naar het beleid van het waterschap.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan overwegend een beheersplan betreft, waarin slechts beperkte ontwikkelingen plaats kunnen vinden, zijn de mogelijkheden om duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing te concretiseren beperkt. Het bestemmingsplan biedt daar nauwelijks mogelijkheden toe. Wel is een rechtstreekse regeling opgenomen binnen de diverse bestemmingen zodat hierin kan worden voorzien.



7 Milieuparagraaf

7.1 Inleiding

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvoorschriften waaraan voldaan moet worden. De ruimtelijk relevante regelingen zijn door vertaald naar de planverbeelding en -regels.

7.2 Geluidhinder

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voornoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het bedrijventerrein betreft geen gezoneerd industrieterrein, waardoor geen beperkingen gelden ten aanzien van woningen of woningbouw in de omgeving. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet evenmin in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies of geluidsbronnen, waardoor akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh in dit geval niet noodzakelijk is. De geluidzone van het Chemelot-terrein, welke tot in het plangebied reikt, wijzigt niet als gevolg van het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan. Ook de geluidzone van de ten noorden van het plangebied gelegen asfaltcentrale wijzigt niet. Het plan is evenmin van invloed op de afspraken die tussen partijen zijn gemaakt omtrent de geluidruimteverdeling en de vastgestelde maximaal toelaatbare geluidsbelasting (MTG), oftewel de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevels van de omliggende woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen ten gevolge van het industrieterrein. De tot binnen het plangebied reikende geluidzonerings zijn aangeduid door middel van de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie.

Op het bedrijventerrein komen geen geluidsgevoelige functies voor. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet ook niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies of geluidsbronnen, waardoor akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh in dit geval niet noodzakelijk is. Onderzoek naar de mogelijk effecten van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai is evenmin nodig, aangezien het bedrijventerrein geen geluidgevoelige objecten bevat.



7.3 Bodem

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan. Ook bij het afwijken van de regels kan de voorwaarde worden verbonden dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

Het planvoornemen voorziet niet in nieuwe bestemmingen en ontwikkelingen. De geldende bestemmingen worden opnieuw vastgelegd en van een actuele regeling voorzien. Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen niet noodzakelijk.

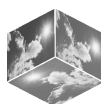
7.4 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of fijnstof), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

De op het terrein aanwezige bedrijven opereren binnen de voorgeschreven emissienormen en zijn indien noodzakelijk voorzien van installaties om de uitstoot van schadelijke stoffen zoveel mogelijk te beperken. Ook de verkeersaantrekkende werking neemt niet toe, omdat het aantal bedrijven ongewijzigd blijft. Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, indachtig de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven.



7.5 Geurhinder agrarische bedrijven

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuevergunning 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').

Het planvoornemen voorziet niet in de oprichting van geurgevoelige objecten. De Wgv is daardoor niet van toepassing op het planvoornemen. Bovendien zijn in de omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven gelegen waarvan de geurcontouren tot in het plangebied reiken.

7.6 Externe veiligheid

7.6.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, of om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

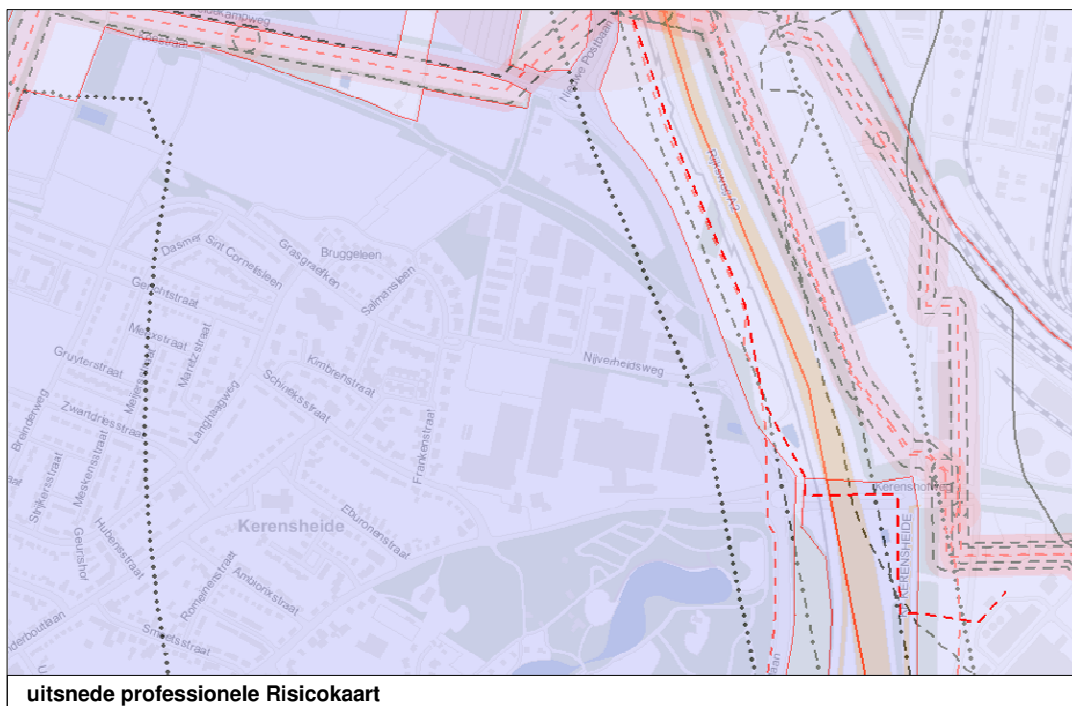
De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet als gevolg van het bestemmingsplan, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. In en nabij het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (door leidingen en over wegen). De (professionele) Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Op de Risicokaart is ook te zien dat zich binnen het plangebied een buisleiding bevindt en dat vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de ten oosten van het plangebied gelegen snelweg A2. Bevi-inrichtingen zijn in en direct rond het plangebied niet aanwezig.

7.6.2 Transport gevaarlijke stoffen

Weg

Het vervoer van de gevaarlijke stoffen vindt in de omgeving van het plangebied plaats over snelwegen. Aangezien aan de betreffende snelwegen (A2 en A76) geen plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar verbonden is, hebben deze snelwegen ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen nadelige invloed op het plangebied. De A76 is bovenal op geruime afstand (circa 750 meter) van het plangebied gelegen.

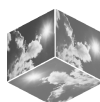




Per 1 januari 2010 is, gelet op de invoering van het basisnet, het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden. Derhalve dient rekening te worden gehouden met de vervoerscijfers zoals die in de bijlage van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Voor conserverende bestemmingsplannen, zoals het onderhavige overwegend is, volstaat het opnemen van de vervoerscijfer. Het uitvoeren van nadere berekeningen wordt in dat geval niet noodzakelijk geacht door Rijkswaterstaat.

Voor de A2 en de A76 betreft het de onderstaande vervoerscijfers:

Wegvak	Naamgeving	Veiligheidszone gemeten vanaf het midden van de weg	Vervoershoeveelheid GF3 voor het berekenen van het GR
L85	A2: afrit 47 (Born) – afrit 48 (Urmond)	0	3000
L86	A2: afrit 48 (Urmond) – Knp. Kerensheide	0	3000
L42	A2: Knp. Kerensheide – afrit 50 (Maastricht-Aachen)	0	3000
L62	A76: Grens België – Knp. Kerensheide	13	4485
L63	A76: Knp. Kerensheide – afrit 2 (Geleen)	14	4985



Spoor

Op circa 500 meter ten noordoosten van het plangebied loopt een spoorlijn, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt tussen de haven van Stein en het Chemelotterrein. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van het baanvak van het spoor ligt op minder dan 10 meter van de as van het spoor. Dat betekent dat de 10^{-6} plaatsgebonden risico - contour geen beslag legt op de ruimte buiten de spoorbaan en dus zijn er geen extra veiligheidsmaatregelen en/of veiligheidszones noodzakelijk. De oriënterende waarde van het groepsrisico op het baanvak wordt eveneens niet overschreden. Het maximale groepsrisico van de risicobepalende kilometer van het baanvak bedraagt slechts 0,008 van de oriënterende waarde.

Water

Het transport van gevaarlijke stoffen over het op meer dan een kilometer ten oosten het plangebied gelegen Julianakanaal, als onderdeel van de Maasroute, betreft slechts geringe hoeveelheden. Aangezien de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van geen enkele Limburgse vaarweg wordt overschreden, heeft ook het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Julianakanaal geen nadelige invloed. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

Buisleiding

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedrukaardgasleidingen en leidingen voor aardolieproducten met een externe veiligheidscontour is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling regelt op vergelijkbare wijze als het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Er worden normen en richtwaarden gesteld voor het plaatsgebonden risico en er geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Op grond van het Bevb dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriënterende waarde voor het Groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht.

In een aantal situatie kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Het betreft de volgende situatie:

- het plangebied ligt buiten het gebied behorende bij de afstand waar nog 100% van de aanwezigen kan komen te overlijden of bij toxische stoffen het plangebied ligt buiten de grens waarbij het PR 10^{-8} per jaar is, of;
- het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde, of;
- het GR neemt met minder dan 10% toe terwijl de oriënterende waarde niet wordt overschreden.



Bij een beperkte verantwoording kan worden volstaan met het vermelden van:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding;
- het GR per kilometer buisleiding vergeleken met de oriënterende waarde;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Ten aanzien van de laatste twee aspecten dient het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat te stellen om een advies uit te brengen. Wanneer een planvaststelling leidt tot een verhoging van het GR met meer dan 10% of een overschrijding van de oriënterende waarde worden ook de volgende aspecten verantwoord:

- de maatregelen die door de exploitant worden genomen ter beperking van het GR;
- alternatieve mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager GR en de voor- en nadelen daarvan;
- andere mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van GR.

Binnen het plangebied of direct grenzend daaraan liggen geen buisleidingen met gevaarlijke inhoud, waaraan een risicocontour is gekoppeld. Wel zijn binnen het plangebied twee leidingen aanwezig zonder risicocontour. Dit betreffen een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie en een hogedruk gasvoedingsleiding van Essent. In verband met de bescherming en het beheer van deze leidingen, dienen belemmeringenstroken bestemd te worden. Binnen deze stroken (aan weerszijden van de hartlijn van de leidingen) is in beginsel geen bebouwing toegestaan. Deze strook is 2 x 4 meter breed voor de betreffende leidingen.

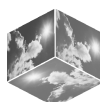
7.6.3 Kwetsbare objecten en verantwoording groepsrisico

Op basis van de beschikbare gegevens blijkt dat er geen PR 10^{-6} contouren liggen over beperkt kwetsbaar objecten in het plangebied, zoals de bedrijfswoning en kantoren. Ten aanzien van het groepsrisico bedraagt de overschrijding minder dan 0,1 van de oriëntatiewaarde. Gelet hierop en op het feit dat sprake is van een overwegend conserverend bestemmingsplan is nadere analyse van de mogelijkheden voor beheersing van de risico's en/of beperking van de gevolgen van een calamiteit vanuit de aanwezige risicobronnen niet aan de orde. Het groepsrisico wordt daarmee in voldoende mate verantwoord geacht.

7.7 Kabels en leidingen

De aanwezige nutsvoorzieningen en leidingen leggen beperkingen op aan het functioneren van bestaand bebouwd gebied en nieuwe ontwikkelingen als gevolg van het directe ruimtebeslag en in acht te nemen toetsings- en veiligheidsafstanden (het indirecte ruimtebeslag).

De reguliere leidingen voor gas, elektra, water en overige leidingen liggen binnen de bestaande openbare ruimte en zijn op basis van de bestemming 'Verkeer' rechtstreeks mogelijk.



7.8 Overige zones

7.8.1 Algemeen

Buiten gangbare afstanden met betrekking tot leidingen en nutsvoorzieningen dient in bestemmingsplannen nog rekening te worden gehouden met afstanden tot bijvoorbeeld begraafplaatsen, straalpaden, grondwaterbeschermingsgebieden, waterwingebieden en stiltegebieden.

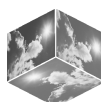
7.8.2 Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat

Door Rijkswaterstaat wordt een rooilijnenbeleid gehanteerd langs rijkswegen. Dit beleid is ingesteld met het oog op onder andere ruimte voor toekomstige uitbreidingen, leidingstroken, voor verkeersveiligheid en beperking milieuhygiënische hinder, geluidhinder alsmede voor externe veiligheid. Eventuele ontwikkelingen binnen rooilijnen rondom rijkswegen worden getoetst op onder andere geluidsoverlast, externe veiligheid en afleidende verlichting alsmede reclame voor weggebruiker.

Het rooilijnenbeleid houdt in dat een zone van 0-50 meter uit de as van de buitenste rijbaan van de weg (rijksweg A2) bebouwingsvrij dient te blijven en dat in een zone van 50-100 meter de toestemming van Rijkswaterstaat nodig is. Hierbij dienen op- en afritten meegenomen te worden. In de zone van 50-100 meter geldt een (be)bouw(ings)verbod met een afwijkingsbevoegdheid na overleg met Rijkswaterstaat. De zone van 50-100 meter ligt deels over het plangebied van bedrijventerrein Kerensheide. Het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat is doorvertaald naar een regeling in het bestemmingsplan door middel van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg'.

7.8.3 Overige

Binnen het plangebied van het bedrijventerrein zijn geen stiltegebieden, bodembeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebieden of bijbehorende waterwingebieden gelegen.



8 Juridische opzet

8.1 Inleiding

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

8.2 Uitgangspunten

8.2.1 Wettelijk kader

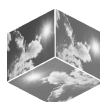
Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

8.2.2 Planonderdelen

Onderhavig bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide' bestaat uit een verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast. Bij de regels is voorts bijlage 1 gevoegd, zijnde de toegesneden bedrijvenlijst (Staat van bedrijfsactiviteiten).

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerensheide' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.



8.3 Toelichting op de planregels

8.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

8.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies genoemd. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.



Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

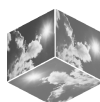
Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.



Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).

8.4 Bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming.

Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling (indien aan de orde) in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

8.4.1 Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening

Het beleid

Deze bestemming wordt gegeven aan de nutsvoorziening (transformatorhuisje) gelegen aan de Nijverheidsweg. De bestemming is specifiek afgestemd op de aanwezige nutsvoorziening.

Bouwvlak

Het oprichten van bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.



8.4.2 Bestemming Bedrijventerrein

Het beleid

Dit is de meest voorkomende bestemming op het bedrijventerrein met de meest complexe regeling. Hier worden de toegestane bedrijfsactiviteiten met bijbehorende voorzieningen geregeld. Daarbij is een inwaartse milieuzonering gehanteerd. In de randzone van circa 50 meter nabij de woonbebouwing zijn alleen bedrijven van categorie 2 toegestaan. Een volgende strook van circa 50 tot 60 meter is vervolgens alleen bedoeld voor bedrijven uit de categorieën 2 en 3.1. Op het overige gedeelte van het bedrijventerrein (op ten minste 100 meter van de woonbebouwing) zijn aanvullend daarop tevens bedrijven van categorie 3.2 mogelijk. De bestaande bedrijfswoning wordt specifiek aangeduid. Ook de bestaande perifere detailhandel en een aantal bijzondere bedrijfsvormen en functies zijn specifiek geregeld door middel van een aanduiding met bijbehorende regeling. Het begrip perifere detailhandel is daarbij zodanig gedefinieerd dat ter plaatse detailhandel in uitsluitend abc-goederen (auto's, boten, caravans) met inbegrip van landbouwwerktuigen is toegestaan.

Verder zijn binnen deze bestemming bij een bedrijventerrein behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, opslagterreinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen rechtstreeks toegestaan. Dit om een adequate bedrijfsvoering en inrichting van het bedrijventerrein voor nu en in de toekomst mogelijk te maken.

Bouwwlak

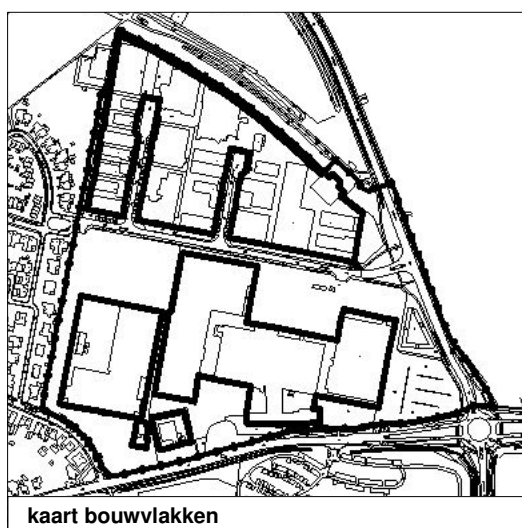
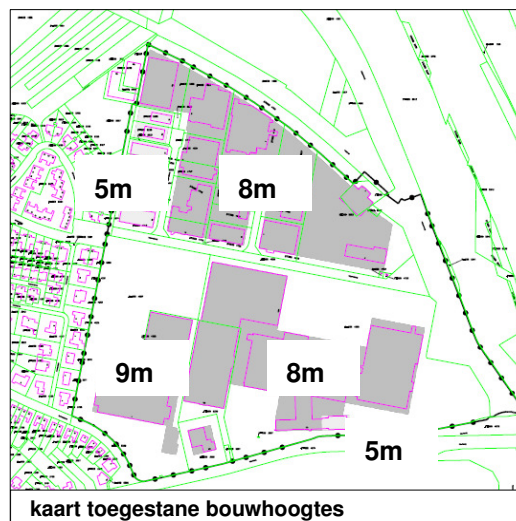
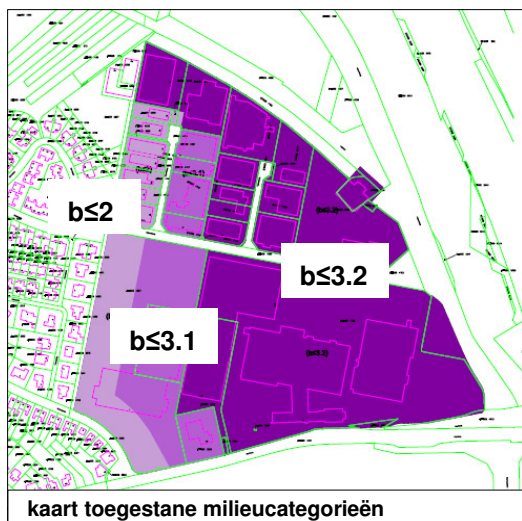
Bedrijfsbebouwing is toegestaan binnen het bouwwlak. Daarbij is op het gedeelte ten noorden van de Nijverheidsweg sprake van een ruim bouwwlak. Hier bestaat nog enige ruimte voor uitbreiding. Voorwaarde is wel dat de afstand tot de perceelsgrens minimaal 4 meter bedraagt en het bedrijfsp perceel binnen het bouwwlak voor maximaal 75% bebouwd mag worden. De bouwwlakken ten zuiden van de Nijverheidsweg zijn daarentegen vrijwel overal strak om de bestaande gebouwen heen gelegd, om zo de huidige situatie te bestendigen. De uitbreidingsruimte is minimaal. Dit om te voorkomen dat nieuwe bebouwing opgericht kan worden, die de beoogde toekomstige herstructurering van dit gedeelte van het bedrijventerrein belemmert. De bouwwlakken op het zuidelijke gedeelte mogen geheel worden bebouwd. De maximaal toegestane bouwhoogtes zijn specifiek aangeduid en variëren van 5 meter op de overgang naar de woonbebouwing tot 8 meter op het overige deel van het bedrijventerrein.

8.4.3 Bestemming Groen

Het beleid

De aanwezige (afschermende) groenvoorzieningen worden in deze bestemming geregeld. Binnen deze bestemming is geen bebouwing voorzien. De bouw mogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van noodzakelijke voorzieningen.





8.4.4 Bestemming Verkeer

Het beleid

Deze bestemming is toegekend aan de aanwezige openbare verkeerswegen ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijventerrein. Naast verkeersvoorzieningen zijn hier ook andere in de openbare ruimte aanwezige voorzieningen zoals groen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Er bestaan slechts beperkte bouw mogelijkheden, inherent aan de primaire verkeersfunctie.

8.4.5 Dubbelstemmingen

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.



8.4.6 Dubbelbestemming Leiding

Het beleid

Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse leidingen worden activiteiten, die het bedrijfszeker en -veilig functioneren van leidingen kunnen schaden, geweerd. Derhalve worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kunnen leiden. Binnen deze dubbelbestemming mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen van het voorliggende bestemmingsplan, uitsluitend bouwwerken van geringe omvang ten dienste van of ter instandhouding van de betreffende leiding worden gebouwd. Hier kan eventueel wel van worden afgeweken indien dit geen gevaar of belemmeringen voor de betreffende leiding oplevert. Overleg met de betreffende leidingbeheerder wordt daarbij noodzakelijk geacht.

8.4.7 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2

Het beleid

Deze dubbelbestemming is verdeeld in twee categorieën (archeologie 1 en archeologie 2), hetgeen te maken heeft met het onderliggende gemeentelijke archeologische beleid en de te beschermen waarden. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor beschermde archeologische monumenten. Bouwen dan wel aanleggen in dergelijke gronden is niet zonder meer mogelijk. Bodemingrepen tot 250 m² en een verstoringsdiepte van 40 cm (archeologie 1) en bodemingrepen tot 2.500 m² en een verstoringsdiepte van 40 cm (archeologie 2) zijn rechtstreeks mogelijk zonder dat vooraf archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

8.4.8 Maatvoering

Met betrekking tot de maatvoering van bouwhoogte en bebouwingspercentage is er voor gekozen om een ruime maat op te nemen welke ruimtelijk acceptabel is. De reden hiervoor is dat niet voor iedere overschrijding een afwijkingsprocedure doorlopen dient te worden. De consequentie hiervan is dat dit dan ook de uiterste maten zijn en er geen 10% overschrijdingsregeling door middel van een afwijkingsmogelijkheid meer is opgenomen in de regels.

8.5 Algemene regels

8.5.1 Anti-dubbeltelbepaling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.



8.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels, conform de Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is enkel een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen ten behoeve van bijvoorbeeld kelders.

8.5.3 Algemene gebruiksregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene gebruiksregels, conform het Bro. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen.

In de algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan is een algemeen gebruiksverbod opgenomen om de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de toegekende bestemming. Daaronder wordt in ieder geval verstaan:

- een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- straat- en raamprostitutie.

8.5.4 Algemene aanduidingsregels

Dit betreft de nadere aanduiding van samenhangende gebieden gelegen over meerdere bestemmingen waarop een nadere regeling van toepassing is. Gebiedsaanduidingen hebben met name betrekking op sectorale aspecten die ruimtelijk relevant zijn en waaraan een zoning (aan te houden afstand) is toegekend. In het kader van het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat wordt in deze regels een gebiedsaanduiding opgenomen.

8.5.5 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag bevoegd is om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

8.5.6 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

8.6 Overgangs- en slotregel

8.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

8.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



9 Financiële paragraaf

9.1 Financiële haalbaarheid

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van locaties door de gemeente Stein. De bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd c.q. geregeld, waarbij ook reeds in gang gezette nieuwe projecten met een volledig afgeronde planologische procedure tot de bestaande situatie worden gerekend. Indien op basis van het bestemmingsplan nieuwe projecten worden gerealiseerd, gebeurt dat door derden/particulieren. De met de daadwerkelijke realisering gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer(s). Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer(s).

De financiële haalbaarheid van mogelijke ontwikkelingen op grond van de afwijkingsbevoegdheden binnen het bestemmingsplan dienen afzonderlijk te worden aangetoond door de initiatiefnemers zelf. Het bestemmingsplan voorziet niet rechtstreeks in nieuwe ontwikkelingen. Voor de gemeente Stein zijn dan ook geen kosten verbonden aan het onderhavige bestemmingsplan.

9.2 Planschade

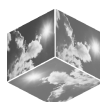
In de Wet ruimtelijke ordening (afd. 6.1) is bepaald dat burgemeester en wethouders degene, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toekent, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is echter naar zijn aard hoofdzakelijk een overwegend conserverend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie opnieuw planologisch-juridisch wordt geregeld. Voor de eventuele toekomstige herstructurering van het zuidelijke deel van het plangebied worden in dit bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden. De huidige situatie wordt hier expliciet vastgelegd om ongewenste ontwikkelingen welke in strijd zijn met de beoogde herstructurering te voorkomen. Dit houdt in dat de ruime vigerende bouwvlakken met bebouwingspercentage (70%) nader afgestemd worden op de feitelijke situatie met de nog resterende vigerende bouwmogelijkheden. Dit is vastgelegd in concrete bouwvlakken welke voor 100% bebouwd mogen worden. Er is hier sprake van enige vorm van bouwvlakcompensatie zodat daarmee bestaande bouwrechten niet volledig weg bestemd worden. Dit is enkel gedaan op locaties die een toekomstige herstructurering niet in de weg zullen staan.

9.3 Exploitatieplan

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;



- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meerdere woningen. Wijziging van het gebruik van een bestaand gebouw kan dan ook niet worden aangemerkt als een bouwplan.

Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn.

Aangezien er geen sprake is van nieuwe bouw mogelijkheden zijn geen kosten te verhalen en wordt een exploitatieplan niet noodzakelijk geacht. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

9.4 Maatschappelijke haalbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele zienswijzen kunnen tijdens deze inzagetermijn worden ingediend. Voorafgaand aan deze inzagetermijn is het bestemmingsplan besproken tijdens het periodiek overleg met de ondernemers. Tijdens dit overleg is nader uitleg gegeven over onderhavig bestemmingsplan. De ondernemers zijn hier in gelegenheid gesteld om vragen te stellen over het plan.

Als voorbereiding op dit bestemmingsplan zijn diverse organisaties, die belangen hebben op het bedrijventerrein Kerensheide, aangeschreven. Deze belangen zijn daar waar mogelijk door vertaald in een juridisch-planologische regeling. Dit heeft overwegend betrekking op leidingen en zoneringen.

Tevens zijn de aanwezige bedrijven aangeschreven door middel van een inventarisatie- / enquêteformulier. De bedrijven hebben hiermee de gelegenheid gekregen om hun bedrijfssituatie inzichtelijk te maken en eventuele wensen / belangen kenbaar te maken. Voor zover mogelijk is met deze wensen / belangen rekening gehouden in dit bestemmingsplan.

In het kader van het vooroverleg is het concept ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse organisaties. De resultaten het vooroverleg zijn in hoofdstuk 10 weergegeven. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met de ingekomen opmerkingen.



10 De procedure

10.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

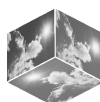
In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

10.2 Vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten, provincie en waterschappen en met diensten van het Rijk (indien aan de orde). Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het overleg conform artikel 3.1.1. Bro. Het plan is op 18 augustus 2014 aan de betrokken instanties gestuurd met het verzoek om advies.

10.3 Resultaten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is van de provincie Limburg, de gemeente Beek, de gemeente Sittard-Geleen, Rijkswaterstaat, Waterschap Roer en Overmaas, DSM Nederland bv en leidingbeheerder Enexis bv een reactie ontvangen. Op deze reacties is een gemeentelijk standpunt geformuleerd, welke is vastgelegd in de Nota vooroverleg en ambtshalve aanpassingen voorontwerp bestemmingsplan 'bedrijventerrein Kerensheide'. Deze reacties hebben, al dan niet geheel of gedeeltelijk, tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Daarnaast is het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve aangepast. Dit betreft echter uitsluitend kleine aanpassingen ter verbetering of verduidelijking van de regels of verbeelding van het bestemmingsplan.



10.4 Inspraak

Door de gemeente is besloten om het bestemmingsplan niet ter inzage te leggen in het kader van de inspraak. Wel is, in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan het ontwerp bestemmingsplan het bestemmingsplan besproken tijdens het periodiek overleg met de ondernemers. Tijdens dit overleg is nader uitleg gegeven over onderhavig bestemmingsplan. De ondernemers zijn hier in gelegenheid gesteld om vragen te stellen over het plan.

Tevens zijn de aanwezige bedrijven aangeschreven met het verzoek om hun bedrijfssituatie inzichtelijk te maken en eventuele wensen en/of belangen kenbaar te maken.

10.5 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 22 januari 2015 tot en met 4 maart 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er nog een paar ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft het verwijderen van de paragraaf over het POL2006, gelet op het feit dat inmiddels het POL2014 in werking is getreden. In het ontwerpbestemmingsplan werd het POL2014 overigens als beschreven. Het bestemmingsplan is vervolgens in de raadsvergadering van 28 mei 2015 door de raad van de gemeente Stein vastgesteld.

