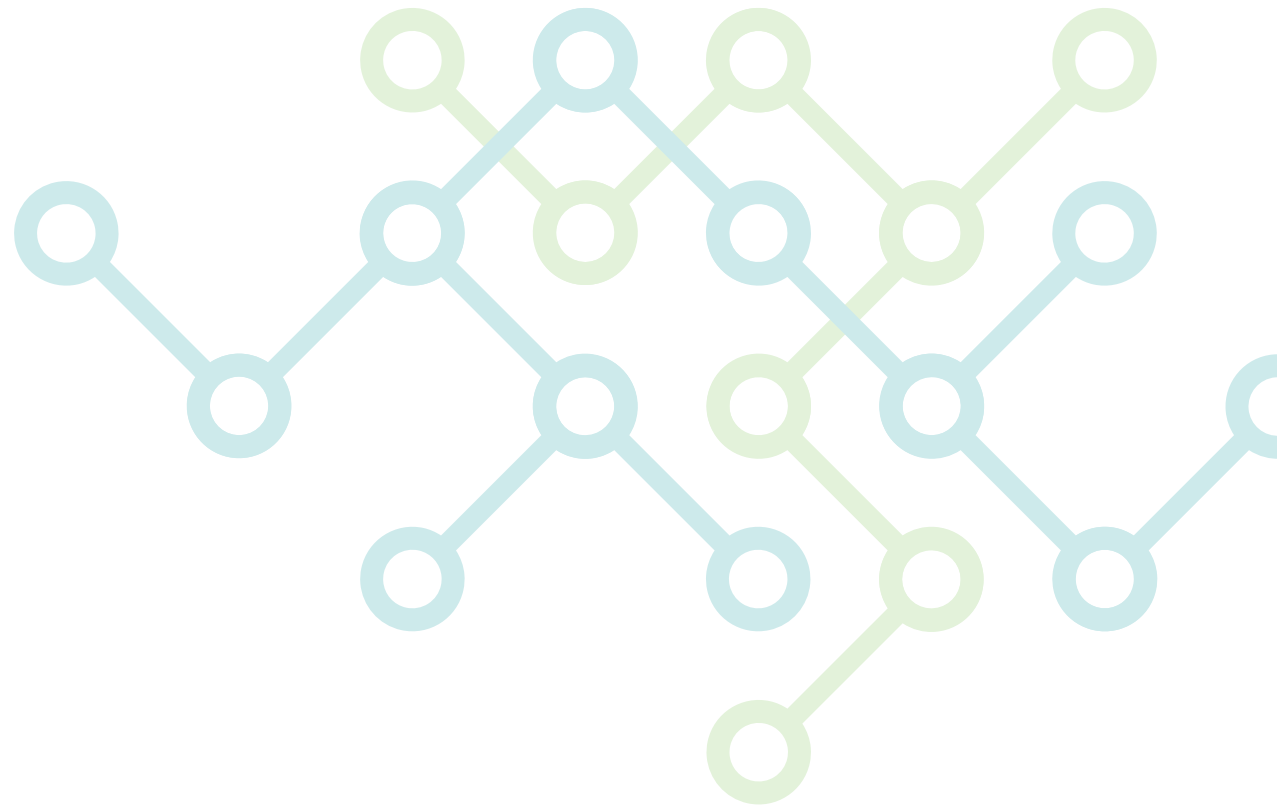




Ruimtelijk kader uitbreiding bedrijventerrein Roggel

P217509 | 20 september 2024





Ruimtelijk kader uitbreiding bedrijventerrein Roggel

Inhoudsopgave

Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Doel van het document	6
Ruimtelijke context	8
2.1 Historie van het gebied	8
2.2 Ligging in het buitengebied	10
2.3 Landschappelijke structuren	11
2.4 Ruimtelijke structuren	17
Initiatieven binnen het plangebied	20
3.1 Beoogde uitbreiding De Bergjes B.V.	20
3.2 Beoogde uitbreiding Romar Voss B.V.	21
Ruimtelijk Kader	22
4.1 Landschappelijk kader	22
4.2 Stedenbouwkundig kader	24
4.3 Richtlijnen waterbergingsopgave	26

Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het bedrijventerrein in Roggel is uitbreidingsbehoefte. Een tweetal bedrijven, reeds gevestigd op het betreffende bedrijventerrein wil graag uitbreiden. De Bergjes B.V. is voornemens om langs de westkant van de Bevelantstraat hun chaletbouwactiviteiten te faciliteren en Romar Voss B.V. is voornemens om hun vestiging langs de Bevelantstraat richting het westen uit te breiden. Voor beide verzoeken heeft het college in principe ingestemd mits de haalbaarheid kan worden aangetoond. Een van de haalbaarheidsaspecten is een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

1.2 Plangebied

Het bedrijventerrein Laak ligt ten westen van het dorp Roggel in de gemeente Leudal. De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein bevindt zich aan de westzijde van de Bevelantstraat. De uitbreidingspercelen voor de beoogde uitbreiding van De Bergjes B.V. zijn de kadastrale percelen G3124, G3193 en G3898 gedeeltelijk. De beoogde uitbreiding van Romar Voss B.V. betreft een deel van het kadastrale perceel G3765. Beide uitbreidingen liggen in een overgangszone tussen het bedrijventerrein Laak ten oosten en agrarisch gebied ten westen. Aan de noordwestzijde liggen de woningen Blenkert 1,2/2a en 3, aan de noord/noordoostzijde liggen aan de Grote Laak enkele burgerwoningen, een bedrijfswoning op het bedrijventerrein, een horecabedrijf en een niet-agrarisch bedrijf. In het zuiden van het bedrijventerrein ligt de milieustraat langs de Bevelantstraat. Aan de zuidwestzijde van het plangebied bevinden zich aan de Roligt tuinbouw-/fruitteeltbedrijven en een boerderijwinkel.

1.3 Doel van het document

Dit voorliggende document voorziet in het opstellen van een stedenbouwkundig en landschappelijk kader voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Laak en stelt de initiatiefnemers in staat om een passend ontwerp voor hun initiatieven op te stellen. Verder is samen met de stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten ook de waterbergingsopgave meegenomen in het kader.



Figuur 1. Luchtfoto locatie plangebied

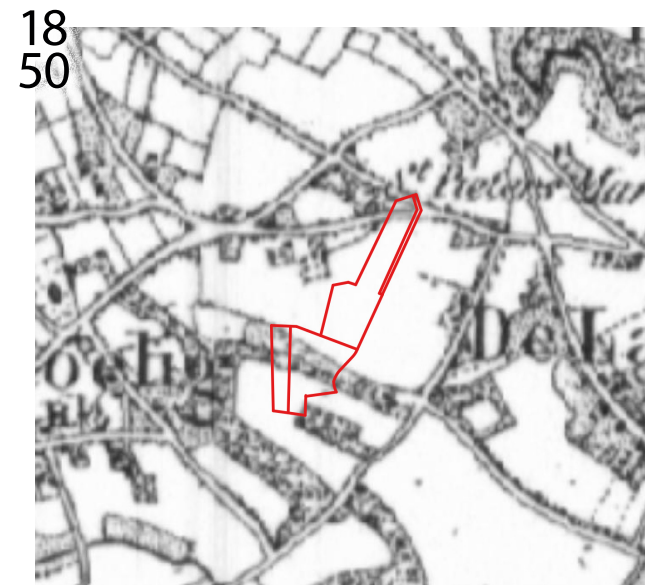
Ruimtelijke context

2.1 Historie van het gebied

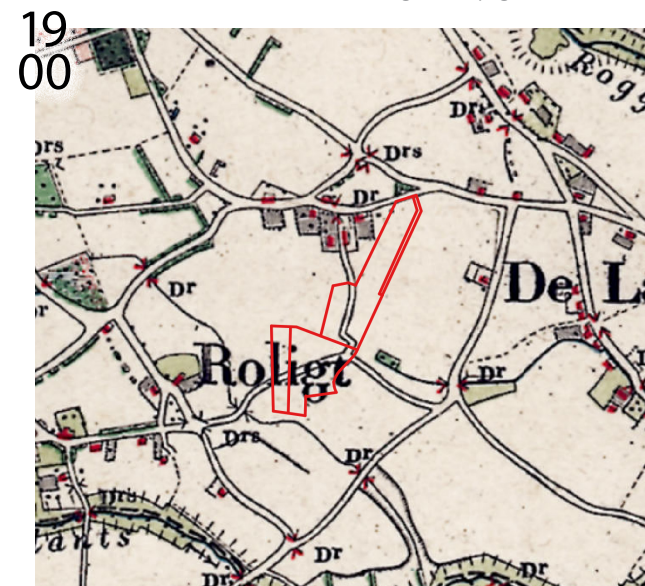
De buurtschap Laak is ontstaan uit twee lintstraten, de Grote Laak en de Kleine Laak. Ten noorden van het plan-gebied liggen van ouds her al boerderijwoningen langs de Kleine Laak. Rond 1850 was het gebied nog omgeven door groenstructuren. Na 1900 kwam er een verbindingsweg tussen de Kleine Laak en de Roligt, het gebied is nu ook meer open en er is sprake van een agrarisch karakter.

Jaren later komt de verbindingsweg weer te vervallen en maken de laatste restanten van groenstructuren plaats voor een meer economische functie. Begin jaren 50 wordt er fors uitgebreid langs beide linten en verschijnt al het eerste bedrijf op het huidige bedrijventerrein, een zeilm-akerij die nog steeds in bedrijf is. Het agrarische karakter wordt nu ook meer divers, het landgebruik wordt aange-vuld met grasland en fruitteelt.

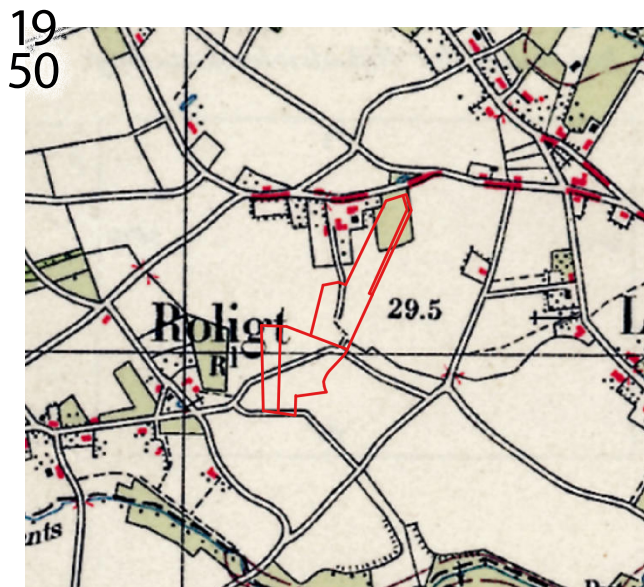
In de tweede helft van de 20^e eeuw wordt een substantiële transitie in gang gezet. Van het oorspronkelijke agrarisch karakter is er nu niet meer veel over. Sindsdien zijn steeds meer landbouwkavels vervangen door bedrijfskavels. In de huidige situatie ligt er een uitgegroeid bedrijventerrein in de oksel van de twee linten, omringd door enkele landbouwkavels en fruitteeltgronden. Door het herin-troduceren van de oorspronkelijke groenstructuur langs de Hezerhoeve wordt er sinds de eeuwwisseling weer verwezen naar het landschap uit 1850.



Figuur 2. Topografische kaart 1850



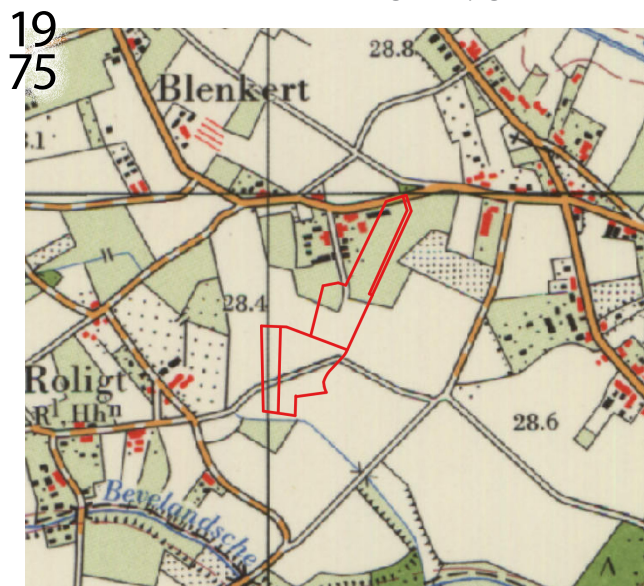
Figuur 3. Topografische kaart 1900



Figuur 4. Topografische kaart 1950



Figuur 6. Topografische kaart 2000



Figuur 5. Topografische kaart 1975



Figuur 7. Topografische kaart 2022

2.2 Ligging in het buitengebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Leudal, het ligt ten westen van het kerkdorp Roggel in de buurtschap Laak. Rondom Laak liggen de buurtschappen Blenkert en Roligt. Laak ligt tussen de Bevelandsebeek ten zuiden en de Roggelse Beek ten noorden. Het plangebied maakt deel uit van de uitbreiding van het bedrijventerrein gelegen in de oksel van de twee lintstraten Kleine Laak en Grote Laak. Het buitengebied wordt hier gedomineerd door agrarische kavels met fruit-, groenten- en graanteelt.



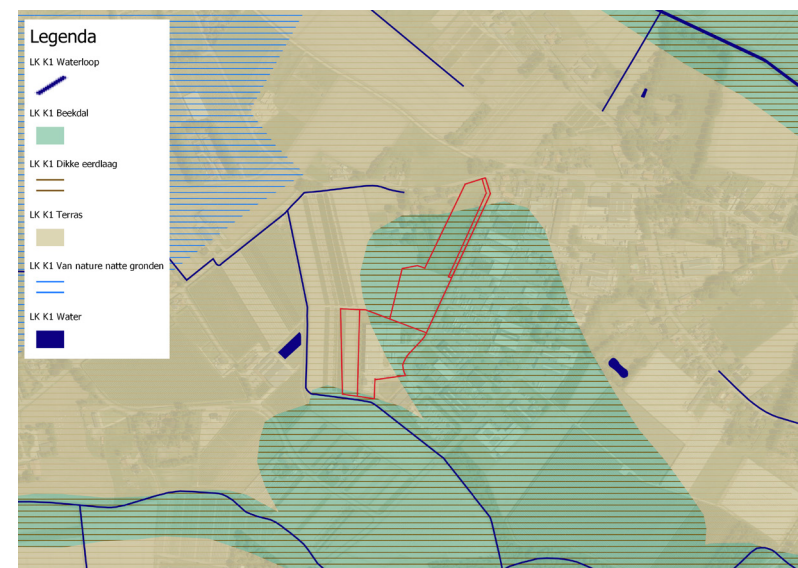
Figuur 8. Ligging plangebied in buitengebied

2.3 Landschappelijke structuren

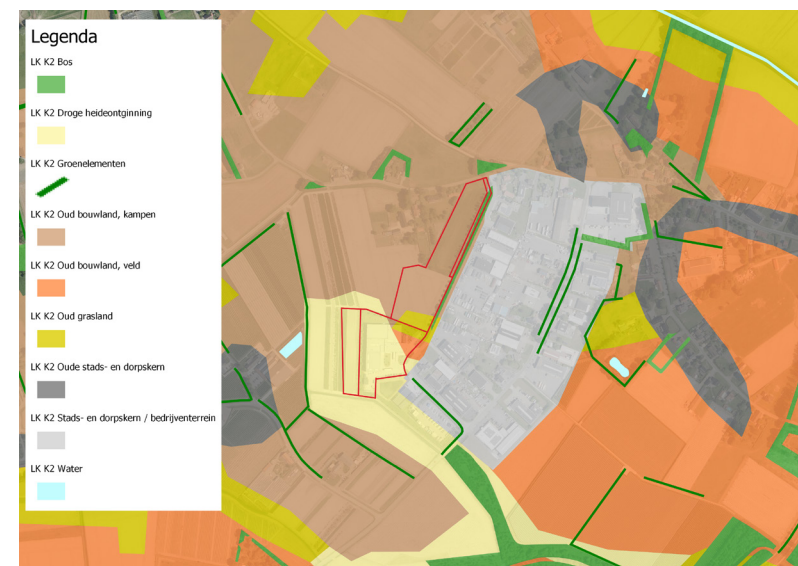
Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Het gebied ligt op het natuurlijk fundament van een beekdal- en terrassenlandschap met bovenop een dikke eerdlaag. Het reliëf is hier vrij vlak en er is sprake van geïsoleerde lage heuvels (figuur 9). In figuur 10 is te zien dat het gebied door de tijd heen vooral gebruikt als bouwland (oud bouwland) en grasland, ten zuiden van het plangebied is een droge heideontginning (nieuw cultuurland). Langs de oostzijde van het plangebied bevindt zich een strook loofbos en verder zuidelijk een relatief jong populierenbos. Op de ruimte-massa figuur (figuur 11) is het plangebied aangeduid als grotendeels besloten door bebouwing, verder ten westen is het gebied halfopen door groen en bebouwingsarm.

In de kwaliteitskaart (figuur 12) zijn de beekdalstructuur, de droge heideontginning, de kampen en de oude graslanden gemarkeerd als bijzondere gebiedskenmerken. De wegen De Blenkert, Grote Laak en Vrijkenstraat zijn gemarkeerd als wegen ouder dan 1806, samen met de waterloop van de Hezerhoeve vormen deze de waardevolle lijnstructuren in het gebied.

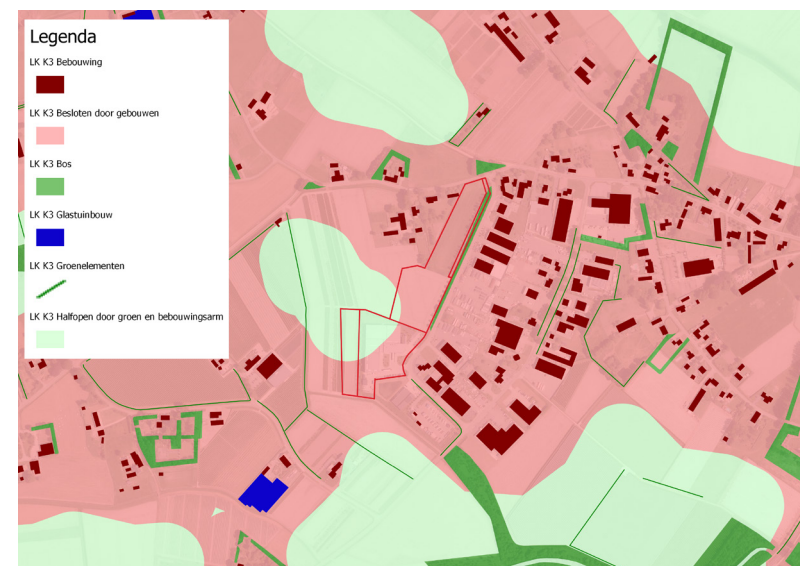


Figuur 9. LK K1 natuurlijk fundament



Figuur 10. LK K2 gebruik en patroon

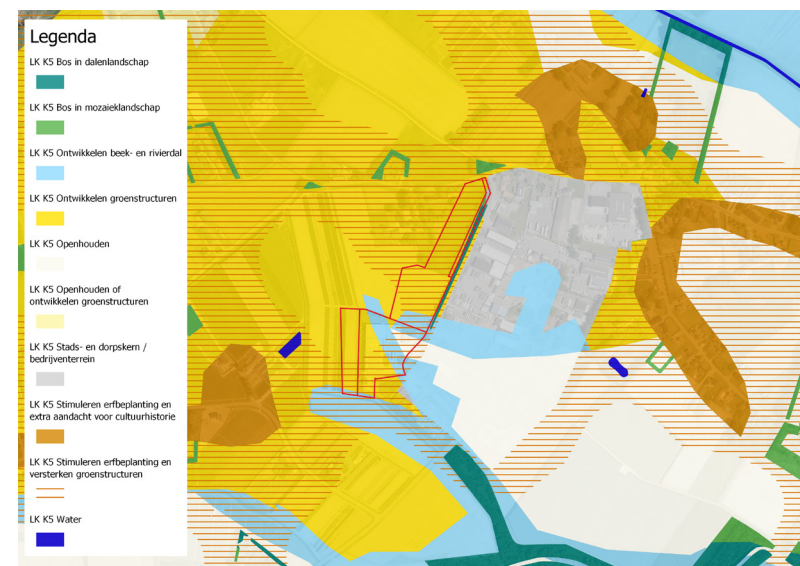
Het landschapskader geeft ook een voorzet voor de maatregelen die kunnen worden genomen om de kwaliteit van het landschap een impuls te geven (figuur 13). Het plangebied is grotendeels aangeduid als een ontwikkelingsgebied voor groenstructuren, dat betekent in de praktijk bestaande groenstructuren versterken en erfbeplanting stimuleren. Ter hoogte van de noordkant langs het perceel van Romar Voss is er ook een vlak aangeduid als ontwikkelingsgebied voor een beek- en rivierdal.



Figuur 11. LK K3 ruimte en massa



Figuur 12. LK K4 kwaliteitskaart

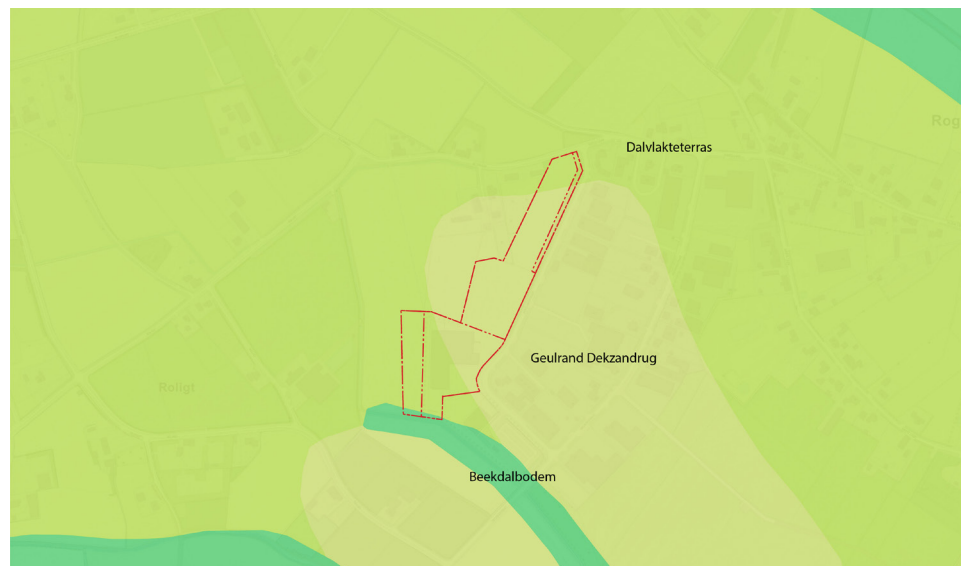


Figuur 13. LK K5 kwaliteitsimpuls

Geomorfologie en Bodem

Het bedrijventerrein ligt op een geulranddekzandrug. Deze is ontstaan door eolische processen (door erosie of afzetting van materiaal door de wind) en kenmerkt zich ter plekke door een vrij vlakke ligging met een laaggelegen reliëf en een maximaal hoogteverschil van 0.5 tot 1.5 meter. Rond om de geulranddekzandrug ligt een dalvlakteterras. In tegenstelling tot de dekzandrug is het terras ontstaan door fluviatiele processen (door erosie of afzetting van materiaal door rivierwater). Het reliëf ligt hier ook vrij laag maar het lokaal maximaal hoogteverschil kan oplopen tot 30 meter. Tussen de twee geulranddekzandruggen bevindt zich nog een beekdalbodem. Dit gebied onderscheidt zich van het terras in de geringe hoogteverschillen, lokaal niet meer dan een halve meter.

Rondom het bebouwde gebied van Roggel bevindt zich een brede band van hoge zwarte enkeerdgronden bestaand uit lemig fijn zand. De hoge zwarte enkeerdgronden zijn dikke eerdgronden met een esdek bestaande uit zand. Verder hebben ze een hoge ligging ten opzichte van het grondwater en een zwarte minerale eerdlag. Ten westen van het plangebied gaan de enkeerdgronden over in gooreerdgronden. De gooreerdgronden zijn kalkloze zandgronden met een minerale eerdlag van 15 tot 50 cm dikte. Ook hier bestaat de bovengrond uit lemig fijn zand.



Figuur 14. Geomorfologische kaart

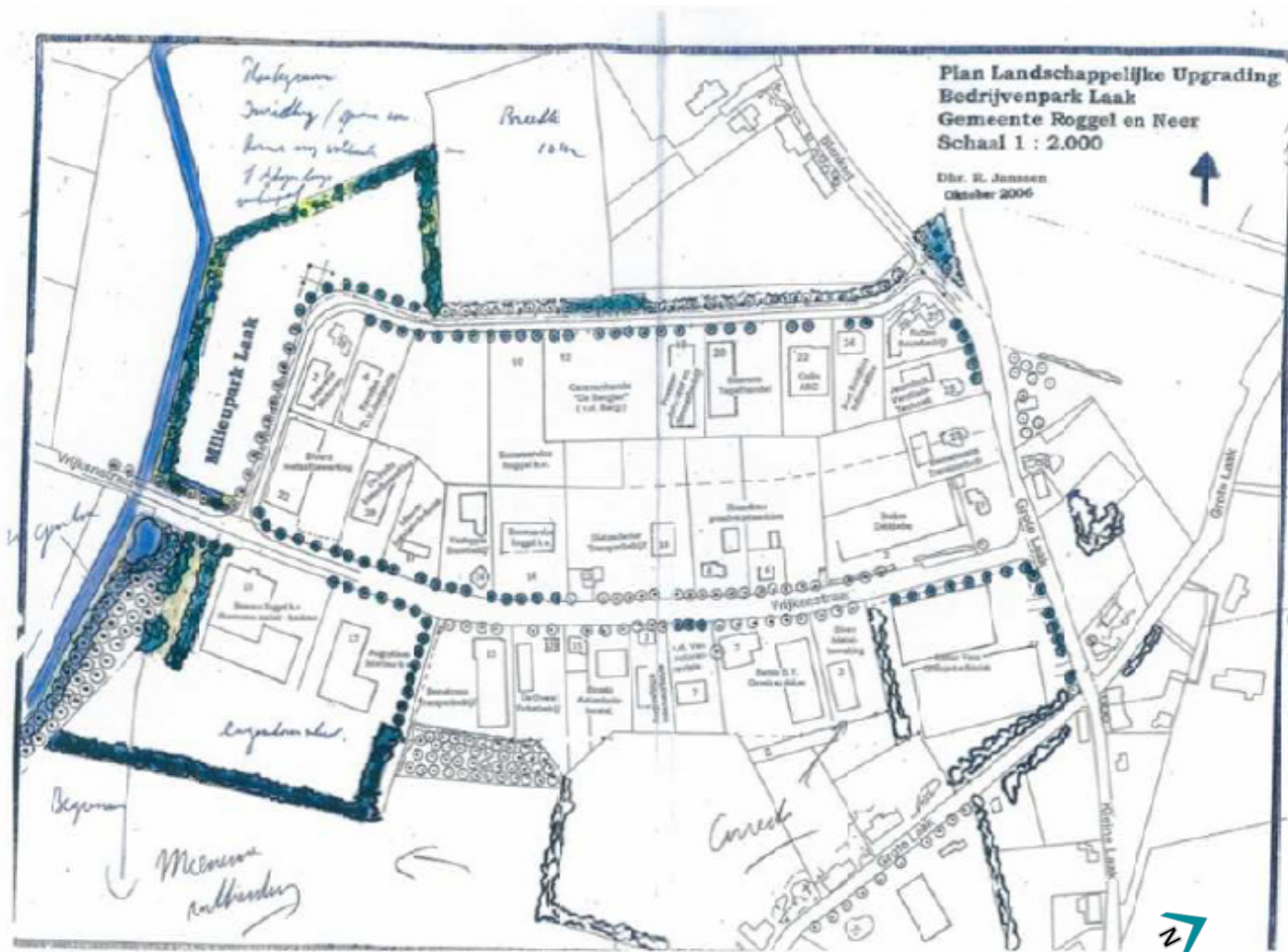


Figuur 15. Bodemkaart

Landschappelijke upgrading 2006

De huidige beplantingsstructuur is af te leiden uit een tekening met de naam "Plan landschappelijke upgrading Bedrijvenpark Laak (Oktober 2006)". Toen was het bedrijf Romar Voss en het milieupark nog niet gerealiseerd. In de huidige situatie is het milieupark ongeveer op de bestemde plek terechtgekomen maar op te kavel ten westen van het park heeft zich het bedrijf Romar Voss gevestigd.

De landschappelijke inpassing moest voortbouwen op het jonge populierenbos en achter het milieupark de Hezerhoeve volgen voordat de brede groenstrook weer aansluit op de Bevelantstraat. Deze structuur is grotendeels gerealiseerd, wellicht neemt het een iets ander verloop door de vestiging van het bedrijf Romar Voss. Langs de Bevelantstraat is toen ook voorgesteld om tegenover de brede bosstructuur een rij bomen aan te planten. Langs de Vrijkenstraat idem dito. Deze bomen kwamen helaas alleen maar gedeeltelijk tot stand.



Figuur 16. Plan landschappelijke upgrading bedrijvenpark laak gemeente roggel en neer oktober 2006



Figuur 17. Huidige situatie bedrijvenpark laak gemeente leudal

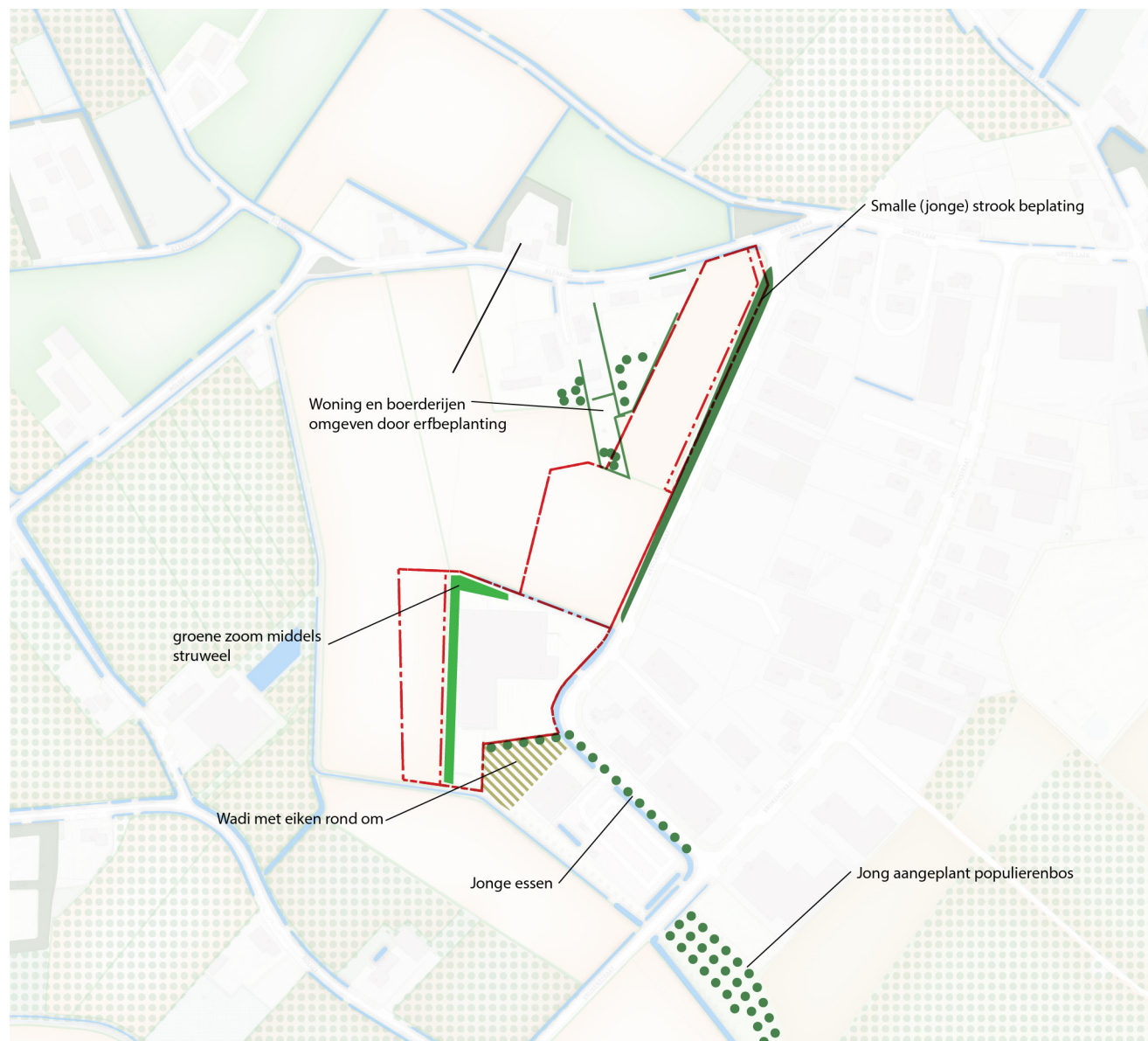
Opmerkelijk is het voorstel om het bedrijventerrein richting het zuidoosten met een brede groenstrook ver achter de kavelgrenzen af te ronden. Wellicht probeerde men toen om hier plek te reserveren voor een toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein richting het zuidoosten. Deze groenstructuur is nooit aangeplant maar gezien de huidige situatie is het nog steeds logisch om het gebied in deze richting met een forse groenstructuur af te ronden.

Huidige beplantingsstructuur

Aan de noordzijde van de Bevelantstraat wordt deze begeleid door een *smalle (jonge) strook beplanting* van hoofdzakelijk eik, berk en els. Ter hoogte van de milieustraat staan langs de Bevelantstraat *enkele jonge essen*. De aanwezige (oude) woningen of boerderijen met bijgebouwen zijn omgeven door *erfbeplanting*. Langs de Vrijkenstraat staat een *jong aangeplant bos*.

De ontwerpprincipes bestonden toen uit het doortrekken van de groene zoom langs het hele bedrijvenpark en het laten ontstaan van een lijnvormige beplantingsstructuur die aansluit op het *jonge populierenbos* en de *beplantingsstrook* aan het begin van de Bevelantstraat

Verder heeft de meest recente uitbreiding/verplaatsing van het bedrijf Roman Voss B.V. geleid tot het aanbrengen van een *groene zoom middels struweel* gekoppeld aan een *wadi* en *eiken* rond om de nieuwe vestigingslocatie langs de Bevelantstraat. Uitgangspunt hier waren de beplantingsstructuren van het beekdal landschap. Het struweel is aangebracht in samenhang met de wadi. De struweelstructuur bestaat hier uit veldesdoorn, kardinaalsmuts, vuilboom, gelderse roos en hazelaar. Ambitie was toen al om de groene zoom in de toekomst in de noordelijke richting door te trekken en daarmee ook de toekomstige uit te geven bedrijfskavels te omkaderen.



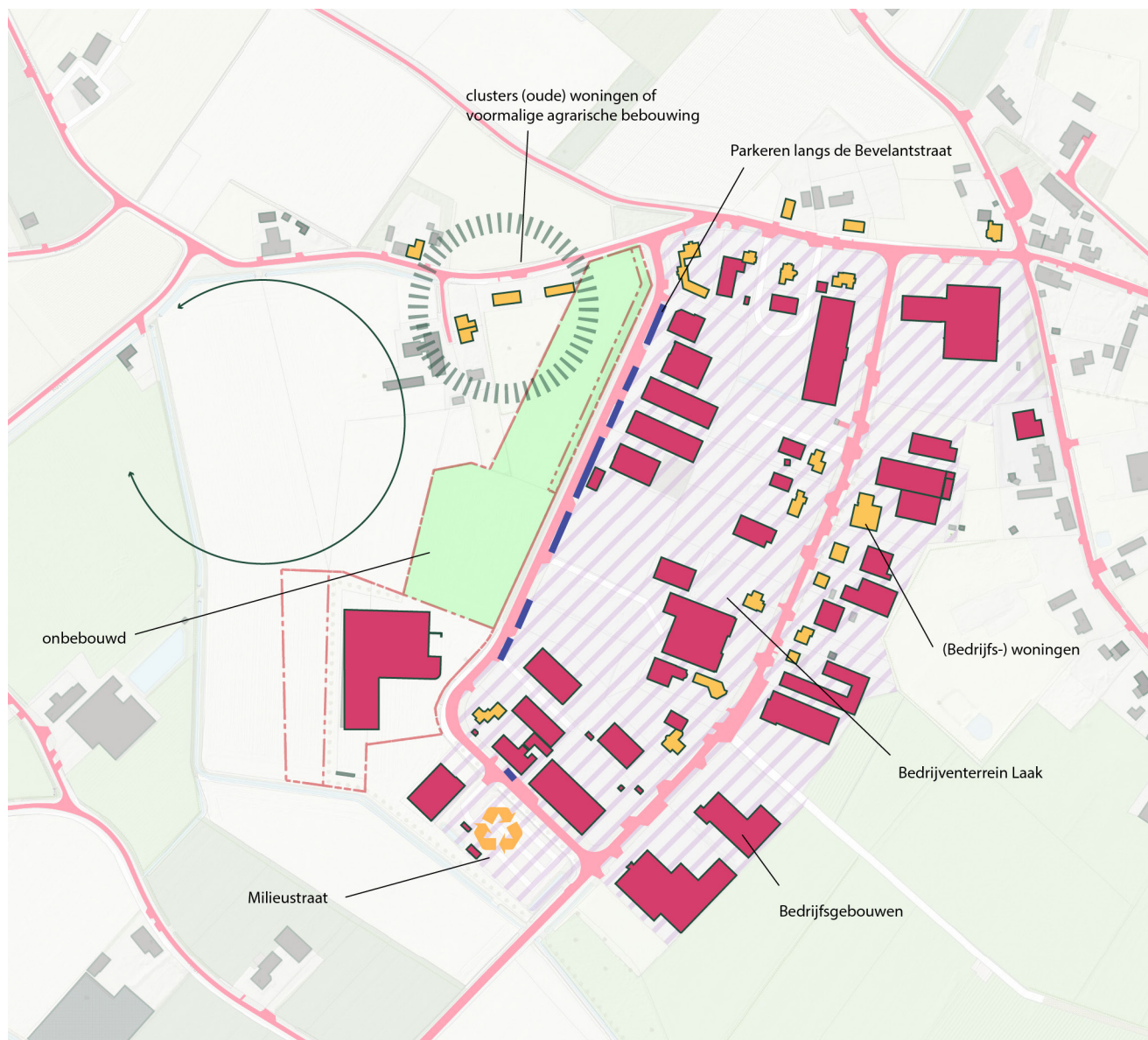
Figuur 18. Groen blauwe structuren

2.4 Ruimtelijke structuren

Functionele structuur

De Bevelantstraat wordt aan de oostzijde begrensd door *bedrijventerrein Laak* met in de directe omgeving onder andere een *milieustraat*, *bedrijfspanen*, een *garagebedrijf*, *bedrijfswoningen* en een *buitenopslag voor woonwagens*. De westzijde van de Bevelantstraat ter hoogte van het plangebied is onbebouwd en heeft een agrarische functie.

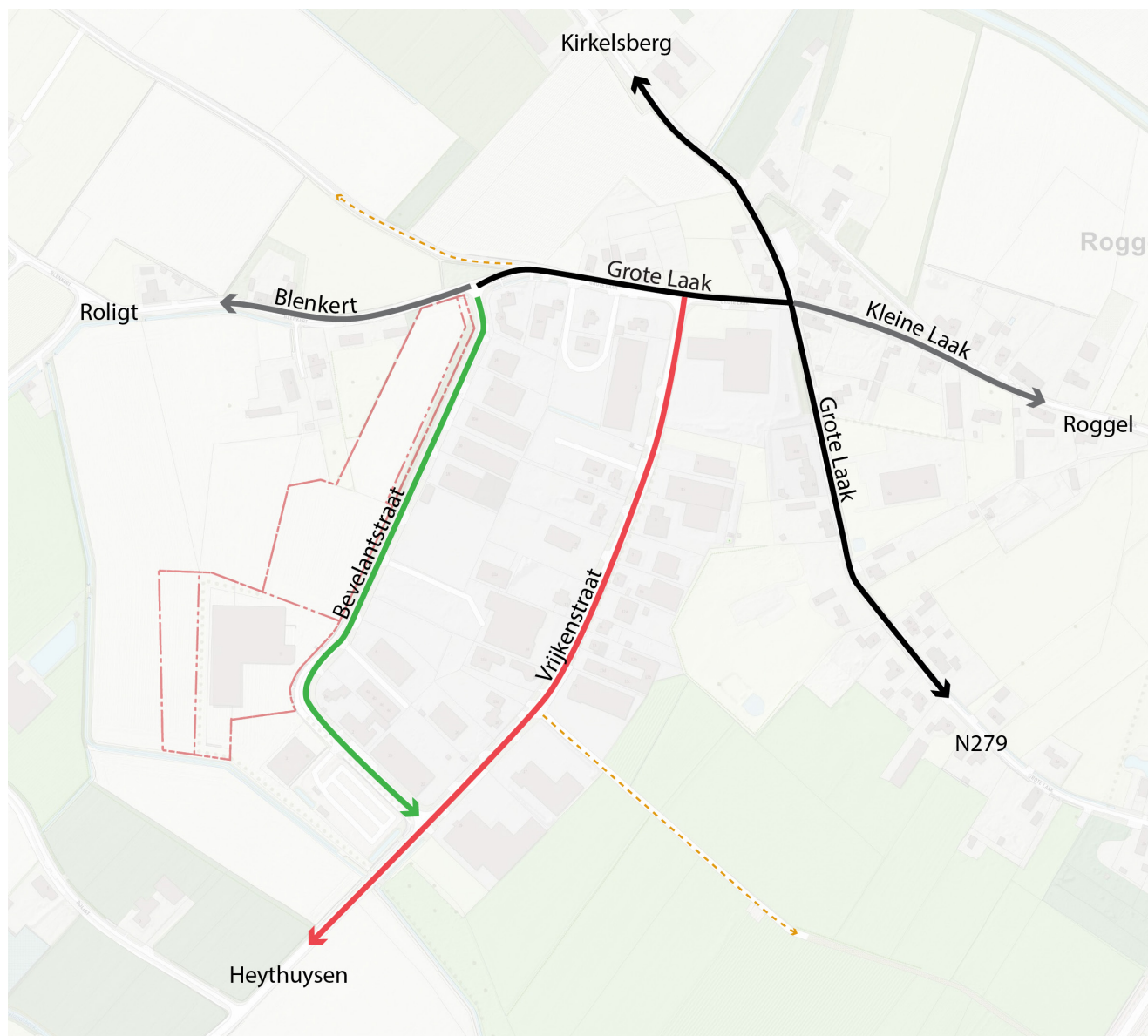
Aan de noordzijde van het plangebied zijn langs de Blenkert clusters aanwezig van *(oude) woningen of boerderijen met bijgebouwen*, omgeven door erfbepanting. *Parkeren langs de Bevelantstraat* is mogelijk langs de oostzijde, voor de rest geschiet parkeren op eigen terrein.



Figuur 19. Functionele structuren

Infrastructuur

Het plangebied ligt ten westen van het bedrijventerrein Laak. Dit gebied is goed ontsloten langs de as Vrijkenstraat, die begint bij de Grote laak en richting Heythuysen gaat. De Bevelantstraat is later toegevoegd als een extra lus langs de westkant van het gebied. Vanuit Roggel is dit gebied toegankelijk via de Kleine Laak en vanuit de N279 is het gebied toegankelijk via de Grote Laak en de Grote Laak. Vanuit de buurtschap Roligt is het gebied te bereiken via de Blenkert, die overgaat in de Grote Laak.



Figuur 20. Infrastructuur

Waterstructuur

Ten zuiden stroomt de Bevelandsbeek met de Hezerhoeve die ten westen langs het plangebied loopt. De Hezerhoeve loopt langs de jonge populierenbos en wordt verder richting noorden langs de westzijde van het plangebied begrensd door dichte hagen. Verder zijn binnen het gebied langs de milieustraat en het perceel van Romar Voss sloten gegraven voor het afvoeren van overtollig water. Ten zuiden van Romar Voss is een royale wadi aangebracht om het plaatselijk infiltreren van hemelwater mogelijk te maken.



Figuur 21. Waterstructuur

Initiatieven binnen het plangebied

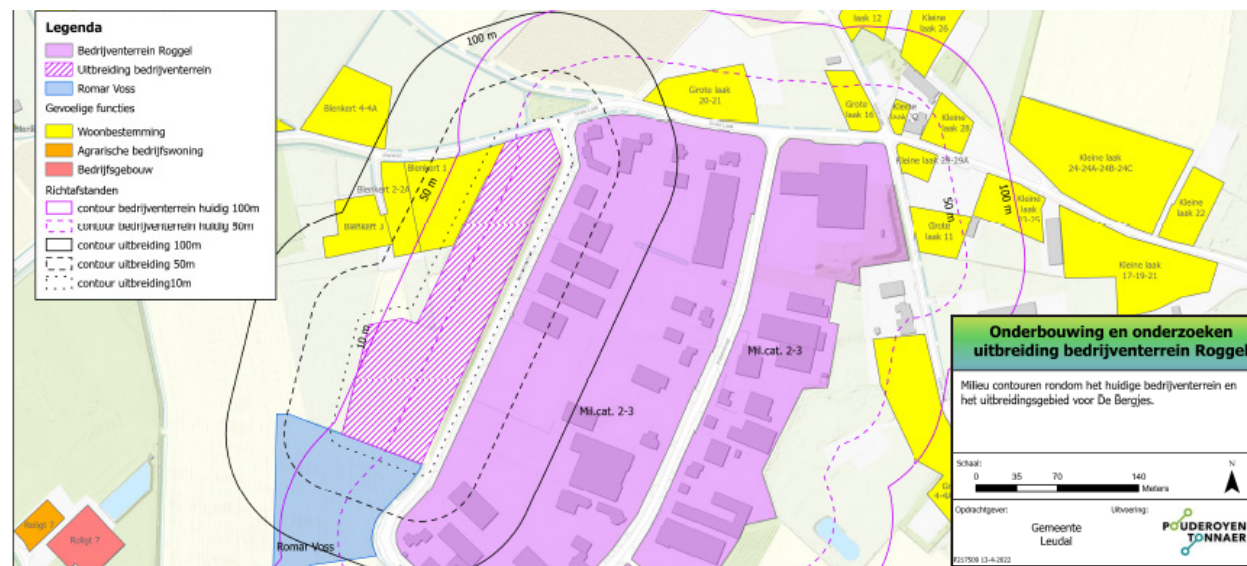
3.1 Beoogde uitbreiding De Bergjes B.V.

De Bergjes Bouw B.V. / De Bergjes Chalets en Caravans B.V. is gevestigd aan de Bevelantstraat 6 op het huidige Bedrijventerrein Laak in Roggel. Dit bedrijf vervaardigt en verkoopt chalets en stacaravans. De Bergjes B.V. heeft de wens om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden aan de overkant van de Bevelantstraat ter plaatse van de kadastrale percelen, gemeente Roggel sectie G, nummers 3193 en 3124 en delen van nummers 3898 en 2506. Ondernemer wenst naast stalling en opslag van chalets ook de planologische mogelijkheid om op het uitbreidingsperceel bebouwing te realiseren waar chalets en caravans vervaardigd kunnen worden.

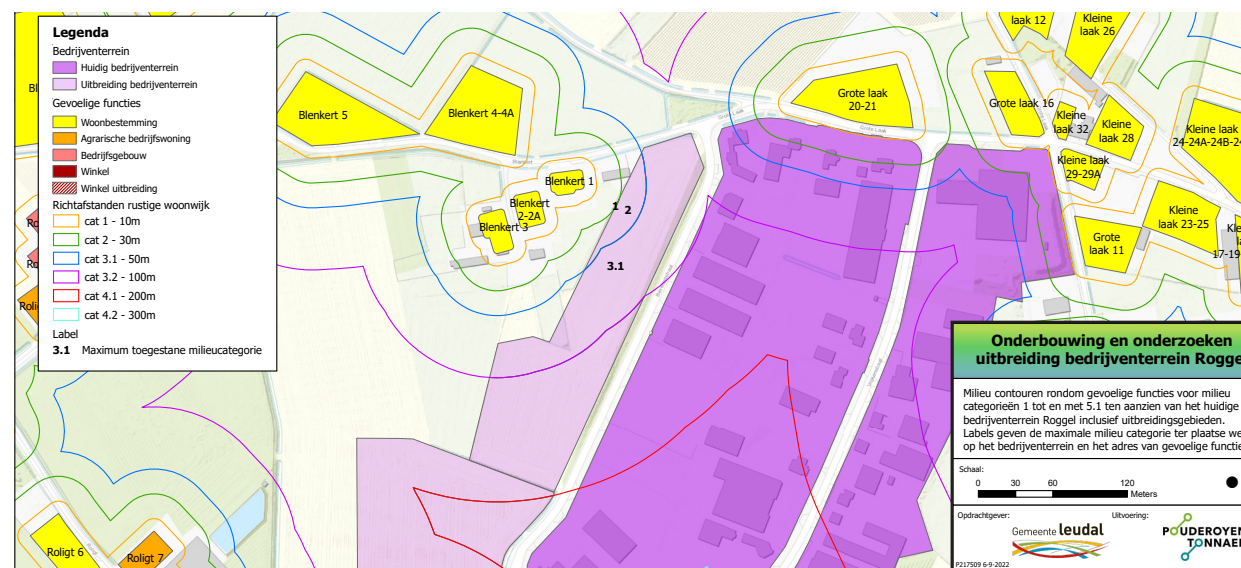
Haalbaarheidsonderzoek milieuzonering

Uit het haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- Maatwerkbenadering door inwaarts zoneren nodig, want toetsing aan richtafstand wordt niet gehaald
- Beoogde bedrijfsactiviteit (stalling en opslag van chalets) valt binnen milieucategorie 1 of 2
- Aspect geluid is hier het meest relevante thema
- Uitbreidingsperceel grenst aan woonbestemming van Blenkert 1
- Milieucontour van milieucategorie 2 overlapt met bestemmingsvlak van de woonbestemming



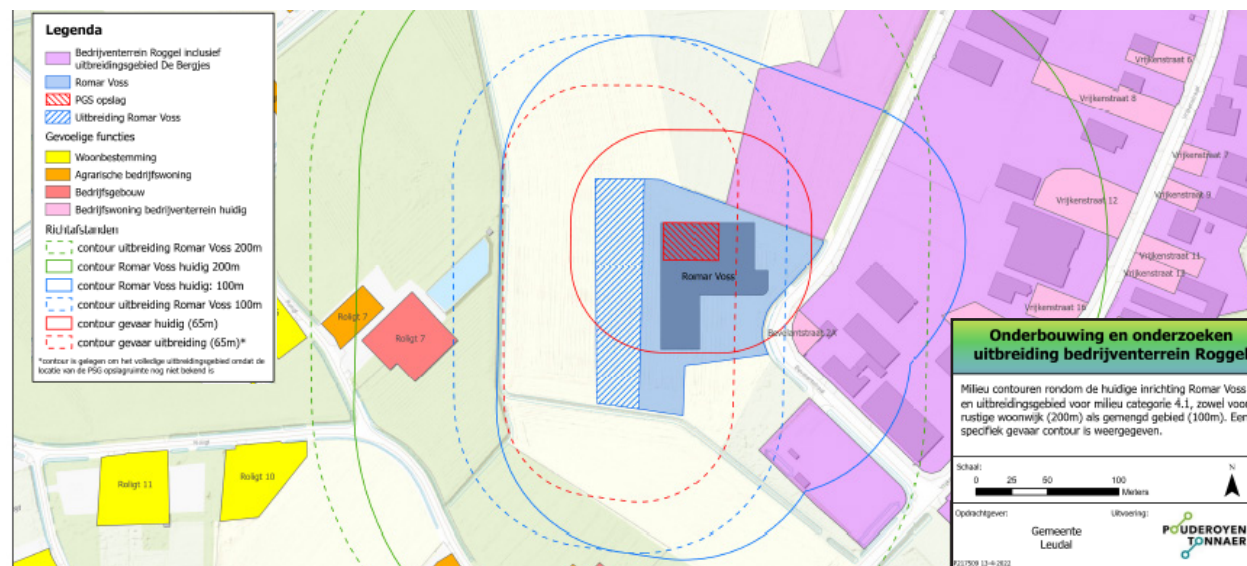
Figuur 23. Milieucontouren rondom het huidige bedrijventerrein en uitbreidingspercelen voor De Bergjes B.V.



Figuur 22. Inwaartse zonering Bedrijventerrein Laak in Roggel met beoogde uitbreiding met maximale richtafstanden

3.2 Beoogde uitbreiding Romar Voss B.V.

Romar Voss B.V. is een bedrijf in de distributie en productie van composietmaterialen en vloersystemen. De voormalige locatie van het bedrijf was aan de Grote Laak 17 te Roggel (gemeente Leudal). Romar Voss liep tegen de fysieke beperkingen van haar voormalige locatie aan. In 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor de verplaatsing van het bedrijf naar de huidige locatie aan de westzijde van Bedrijventerrein Laak in Roggel aan Bevelantstraat 5 en heeft momenteel de plannen om het bedrijf in westelijke richting uit te breiden. Voor deze voorgenomen uitbreiding moet eerst worden beoordeeld of de uitbreiding leidt tot een verandering van de milieucontouren en eventuele belemmeringen.

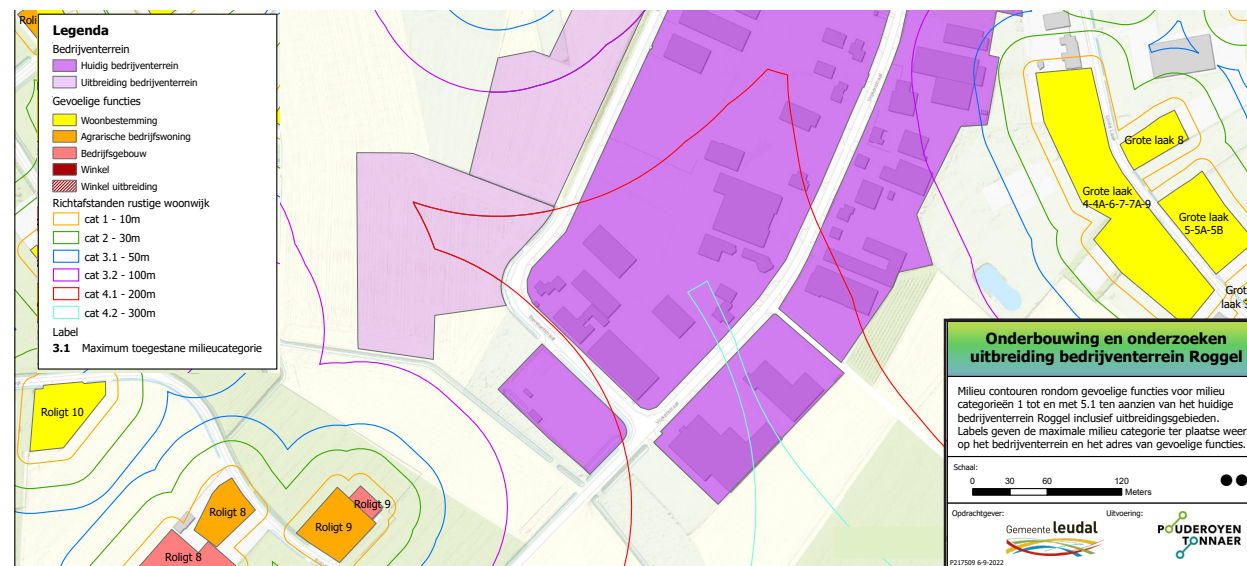


Figuur 24. Milieucontouren cat. 4.1 rondom de bestaande locatie van Romar Voss en het uitbreidingsperceel

Haalbaarheidsonderzoek milieuzonering

Uit het haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- Binnen de milieucontour rondom het uitbreidingsperceel liggen geen gevoelige functies, behalve bedrijfswooning Bevelantstraat 2a
- Onderbouwing nodig dat hier woon- en leefklimaat blijft behouden



Figuur 25. Inwaartse zonering Bedrijventerrein Laak in Roggel met beoogde uitbreiding met maximale richtafstanden

Ruimtelijk Kader

4.1 Landschappelijk kader

Voor het opstellen van het landschappelijk kader is het plangebied beschouwd in de bredere landschappelijke en natuurlijke context. Dit kader biedt vanuit het landschap koppelkansen en richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen.

Het omringende landschap is in beeld gebracht waarbij een aantal koppelkansen naar voren zijn gekomen:

- Groenstructuren uitbreiden en completeren waardoor er ecologische verbindingen ontstaan en de landschappelijke kwaliteit toeneemt.
- Verbetering van de leefomgeving door de overgang van het agrarische landschap naar het bedrijventerrein te verzachten.
- Bij sortimentskeuze rekening houden met beheer en bijdrage biodiversiteit.

Een aantal slimme ingrepen leidt tot kwaliteitsverbetering van het landschap in het geheel:

- Toevoegen/completeren van lanen en groenstructuren.
- Struwelen inrichten met vruchtdragende beplantingen geeft een impuls voor het versterken van de biodiversiteit.
- Alle toegevoegde beplanting dient inheems te zijn en moet aantoonbaar bijdragen aan de biodiversiteit.

De landschappelijke kwaliteit is getoetst aan het landschapskader Noord- en Midden-Limburg:

De huidige kwaliteit van het bestaande bedrijventerrein als onderdeel van het omliggende landschap verkeerd in matige staat. Kwalitatief hoogwaardige groenstructuren zijn alleen aan de randen nog bestaand of in een later stadium toegevoegd. De beekdalstructuur is nauwelijks te beleven vanuit het gebied en robuuste groenstructuren langs de Hezerhoeve eindigen abrupt.

In de toekomst kan het bedrijventerrein worden omzoomd door een robuuste groenstructuur. Vanuit de Hezerhoeve wordt deze doorgetrokken en zorgt voor een verzachting van de overgang tussen besloten en open. Afschalen van de verstening naar buiten toe rond het werklandschap af en biedt tegelijkertijd mogelijkheden voor het vestigen van initiatieven in de toekomst.

Landschappelijke randvoorwaarden en voorgestelde maatregelen voor beoogde initiatieven

Beleving van buitenaf, gezien vanuit het agrarisch gebied staat voorop. De relatie van het bedrijventerrein met zijn omliggende landschap biedt kansen om de leefbaarheid van het gebied te waarborgen.

- Doorkijk vanaf de Bevelantstraat naar het achterliggende open agrarisch landschap
- Eenduidige en landschappelijke overgang van bedrijfskavel naar het aangrenzende agrarisch landschap

Aan de westzijde wordt dit vormgegeven door een voedselrijke struweelrand aangevuld met boomvormers als eik en els. Aan de oostzijde van de woningen aan de Blenkert wordt een brede groenstructuur aangebracht als buffer tussen de woonfunctie en de bedrijfsmatige inrichting van het projectgebied. Hiermee wordt de groenstructuur verder noordwaarts doorgezet tot aan de Blenkert.

Voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein wordt uitsluitend gebruikgemaakt van gebiedseigen beplanting.

- Voldoende infiltratievoorziening ten behoeve van de afwatering

Creëren van hemelwatervoorzieningen middels de aanleg van een wadi op de percelen. Binnen het plangebied wordt aansluiting gezocht op het historisch beekdal-landschap (zie LK NML).

- Onderhoudszone langs de nieuwe landschappelijke elementen

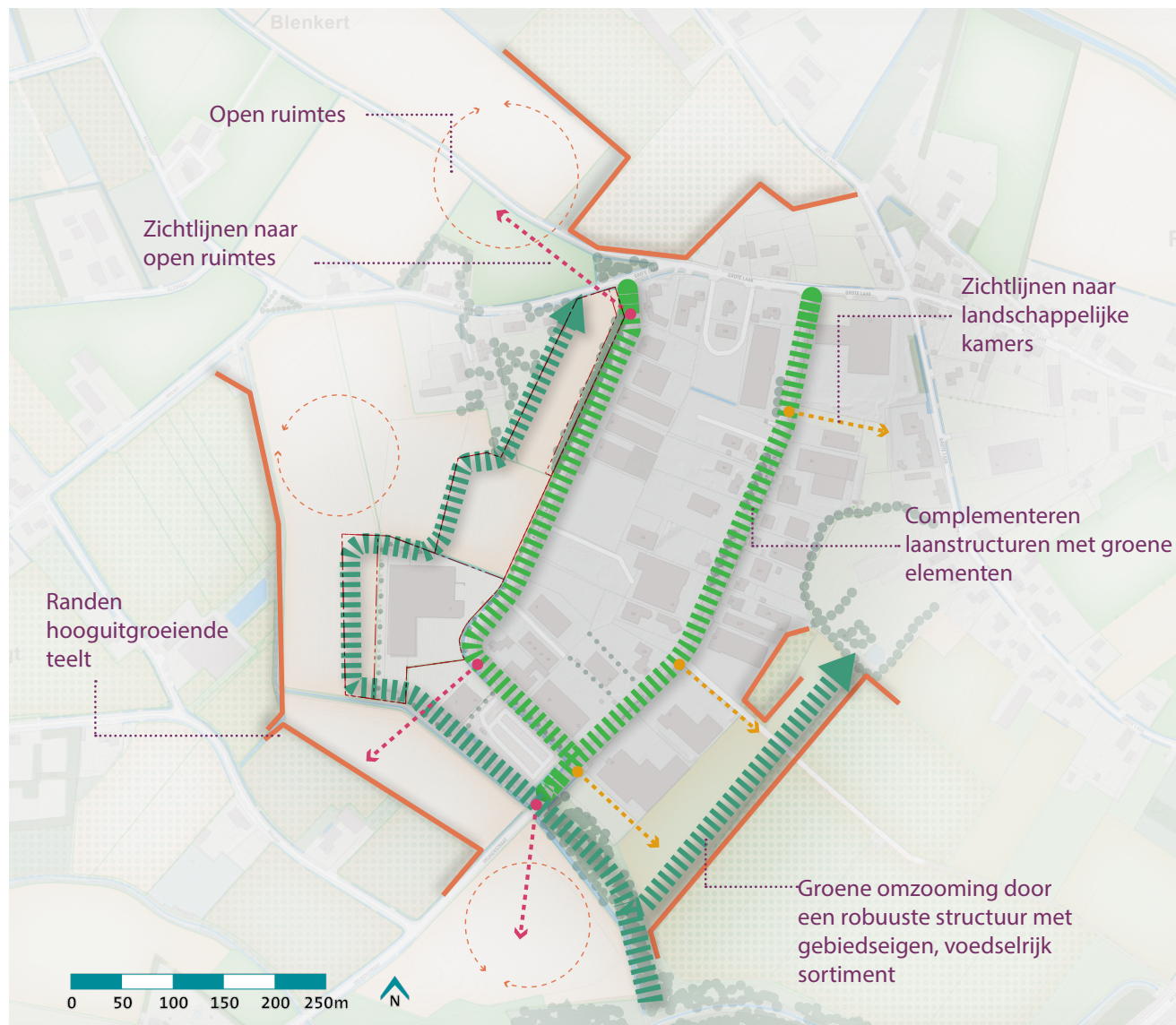
Het vrijhouden van een onderhoudszone langs de nieuwe landschappelijke elementen in de vorm van een brede strook met bloemrijke kruidenvegetatie maakt machinaal onderhoud mogelijk maar vormt tevens een rijk foerageergebied voor insectie, bijen e.d.

- Opstellen landschappelijk inpassingsplan

Voor elke ontwikkeling dient een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld dat voldoet aan de kaderstellende bepalingen in dit document.

- Kwaliteitsbijdrage of kwaliteitsverbetering volgens het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (Structuurvisie Leudal: Nota kwaliteit)

Bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn alleen mogelijk wanneer deze een bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijke kwaliteitsmenu of het Limburgs Kwaliteitsmenu.



Figuur 26. Landschapskader

4.2 Stedenbouwkundig kader

Voor het opstellen van het stedenbouwkundig kader is het plangebied beschouwd in de bredere stedenbouwkundige context. Dit kader biedt vanuit de stedenbouw richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen. Niet alleen kijkend naar de concrete ontwikkelingen die voorliggen, maar ook naar de gewenste toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

- De ruimtelijke relatie van de nieuwe ontwikkeling(-en) zal (zullen) aan moeten sluiten bij de aanwezige bedrijfsmatige bebouwing alsmede bij de aanwezige woningbouw aan de randen van het plangebied
- De afronding van het bedrijventerrein vormt een goede overgang naar het buitengebied
- Ontwikkelruimte wordt geoptimaliseerd

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en voorgestelde maatregelen voor beoogde initiatieven

- Zonering in milieucategorieën of toepassing geluid reducerende maatregelen.

Ter hoogte van de woonerven langs de Blenkert wordt voldoende afstand gehouden tot de erfgrans om geluidsvorming door de bedrijfsvoering te beperken. Vervaardiging van chalets vind plaats aan de zuidzijde van het uitbreidingsperceel. Aan de noordzijde van Romar Voss B.V. is binnen de milieuzonering een beperkte zone die bedrijfsbebouwing toelaat.

- Afronden van het bedrijventerrein

Aan de westzijde van de Bevelantstraat wordt het bedrijventerrein afgerond. De aanwezige milieuzoneringen beperken de ontwikkeling van verdere bedrijfsbebouwing met name richting het noorden. Het bedrijventerrein kan hier wel worden vormgegeven als opstelplaats voor voertuigen, mobile homes, caravans e.d. De afronding van het bedrijventerrein vormt een goede overgang naar het buitengebied

- Rekening houden met woonbebouwing

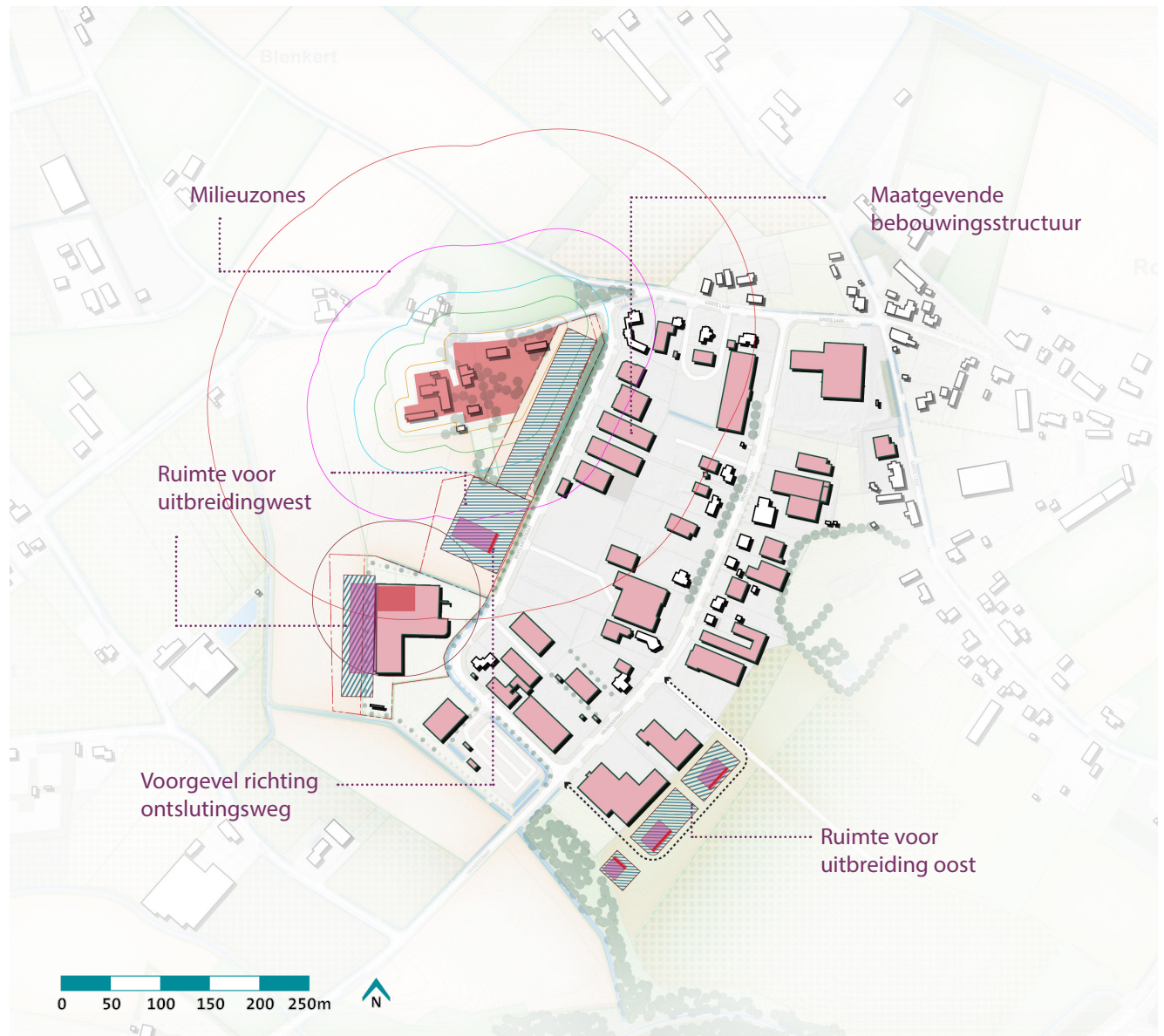
De woonbebouwing vraagt om een landschappelijke buffer tussen de voorgenomen functies. Met de boven beschreven landschappelijke maatregelen kan hier verder vorm aan worden gegeven.

- Aansluiten qua maat en schaal bij de aanwezige bedrijfsbebouwing

De nieuw toe te voegen bedrijfsbebouwing dient qua maat en schaal aan te sluiten bij de aanwezige bedrijfsbebouwing op het bedrijvenpark. Daarbij dient het pand op de Bevelantstraat georiënteerd te zijn. De ontsluiting van de bedrijfslocatie en de toegang van de opstelplaats voor voertuigen, mobile homes, caravans e.d. wordt bij voorkeur gecombineerd. Het aanbrengen van meerder ontsluitingen op de Bevelantstraat is onwenselijk.

- Optimalisering van de ontwikkelruimte

De stedenbouwkundige ontwikkeling aan de westzijde van de Bevelantstraat zijn zeer beperkt als gevolg van de aanwezige milieuzoneringen. Met de voorgenomen ontwikkelingen wordt de ontwikkelruimte westwaarts volledig benut. Voor verdere bedrijfsmatige ontwikkelingen zal elders ruimte moeten worden gezocht. Een locatie die zich daarvoor geschikt lijkt en al eerder benoemd is, ligt in het zuidoosten van het bedrijventerrein, achter de bedrijfsbebouwing aan de westzijde van de Vrijkenstraat. Hier is in 2008 al het voorstel gedaan om het bedrijventerrein richting het zuidoosten met een brede groenstrook ver achter de kavelgrenzen af te ronden.



Figuur 27. Stedenbouwkundig kader

4.3 Richtlijnen waterbergingsopgave

De opgave wordt integraal betrokken bij de stedenbouwkundige en landschapskaders. Voor de richtlijnen van de opgave zijn de eisen van het Waterschap Limburg leidend. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in een nieuw ruimtelijk plan dienen rekening te houden met een neerslaggebeurtenis met een herhalingsdijk eens in de 100 jaar gebaseerd op het gemiddelde klimaatscenario 2050. Ter plekke van voorliggend plangebied is dat 100 mm per etmaal met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Verder wordt geadviseerd om circa 10% van het plangebied te reserveren voor water.

Voor verhardingen op bedrijventerrein in de milieucategorie 1 en 2 is de voorkeur dat het hemelwater wordt afgevoerd naar een bovengrondse open systeem met bodemfilter (bijv. infiltratievijver of wadi). Andere acceptabele vormen van opvang zijn:

- Waterdoorlatende verhardingen met zuiverende werking;
- Ondergronds infiltreren met bodemfilter;
- Boven- en ondergronds infiltreren zonder bodemfilter;
- Extensief te gebruiken parkeerplaatsen: waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen zonder bodemfilter.

Voor nieuw te realiseren bebouwing wordt geadviseerd daken zonder uitlogende materialen te gebruiken. Hemelwater vallend op daken wordt bij voorkeur verwerkt via een bovengronds open systeem. Acceptabel is het toepassen van waterdoorlatende bestrating of eventueel ondergronds infiltreren.



Figuur 28. Ruimtelijk kader

www.pouderoyentonnaer.nl

