

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

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

Gemeente **Echt-Susteren**



**project:**

**bestemmingsplan  
bedrijventerrein  
Dieterderweg**

**toelichting  
en planregels**

**status:**

Onherroepelijk

**datum:**

21 februari 2013

**projectnummer:**

100940R.2017

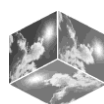
**auteur:**

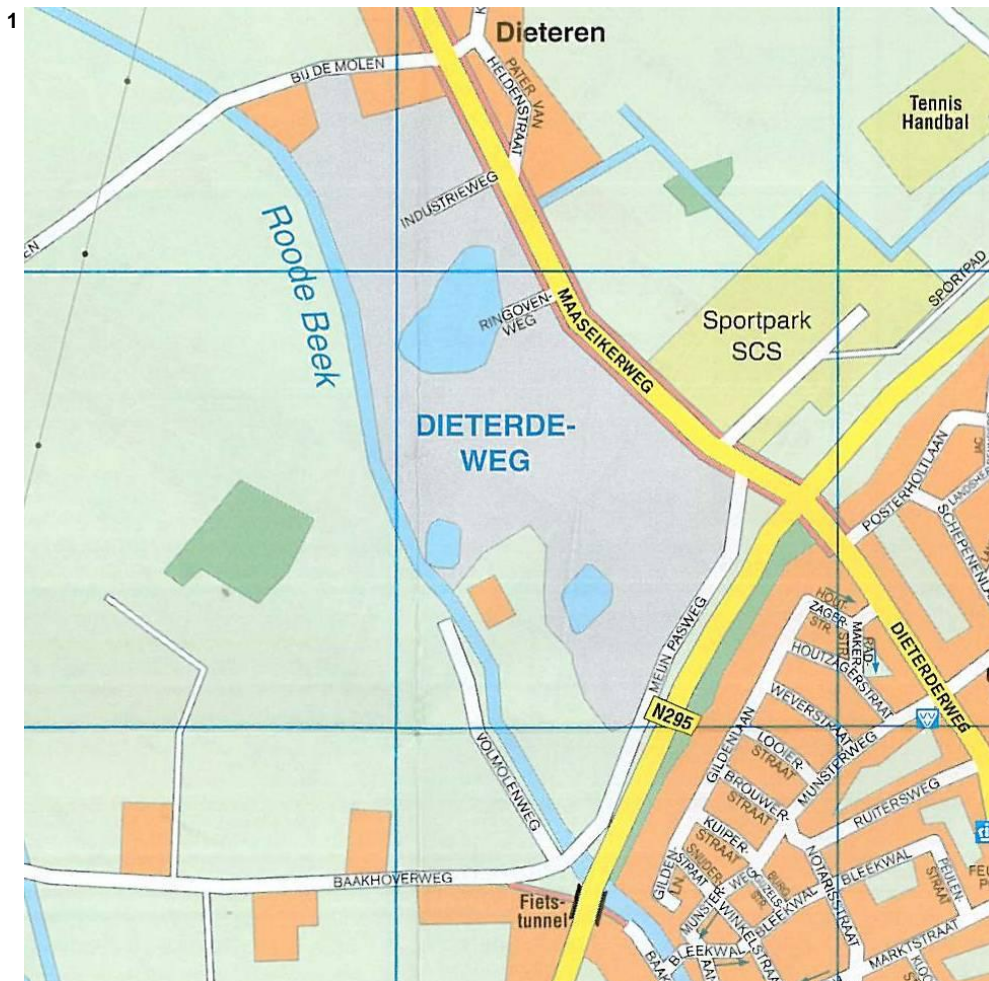
Jke



# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	
1.1. Aanleiding planherziening	1
1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	2
1.3. Bij het plan behorende stukken	3
1.4. Leeswijzer	3
<b>2. GEBIEDSBESCHRIJVING</b>	
2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2. Functionele structuur	14
<b>3. BELEIDSKADER</b>	
3.1. Rijks-, provinciaal en regionaal beleid	17
3.2. Gemeentelijk beleid	20
<b>4. RANDVOORWAARDEN</b>	
4.1. Milieu	23
4.2. Externe veiligheid	29
4.3. Waterhuishouding	30
4.4. Archeologie	34
4.5. Cultuurhistorie	35
4.6. Flora en fauna	35
4.7. Landschapswaarden	36
4.8. Verkeer en infrastructuur	36
4.9. Stedenbouw en duurzaam bouwen	36
<b>5. PLANBESCHRIJVING</b>	
5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	38
5.2. Ruimtelijke hoofdopzet	45
5.3. Planaspecten	46
5.4. Uitspraak Raad van State	46
<b>6. PLANOPZET</b>	
6.1. Feitelijke planopzet samengevat	48
6.2. Juridische planopzet	48
<b>7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>51</b>





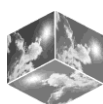
1 straatnamenkaart

## 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1.	Inspraak	52
8.2.	Vooroverleg	52
8.3.	(Tussen)uitspraak Raad van State	55

## 9. HANDHAVING

9.1.	Handhavingsbeleid	57
9.2.	Conceptnota beleidsvisie omgevingsrecht	57



# 1. INLEIDING

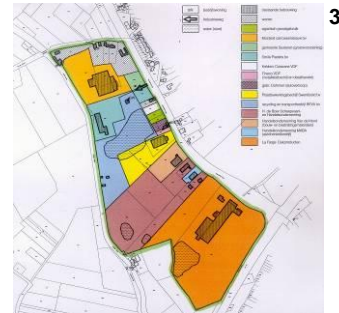


## 1.1. Aanleiding planherziening.

Het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Dieterderweg' is d.d. 10 november 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren vastgesteld en heeft vervolgens ter inzage gelegen. Tegen het vastgestelde plan is door een drietal reclamanten beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beroep heeft vooral betrekking op het opnemen van een 'Groen'-bestemming op gronden die nu als bedrijventerrein zijn bestemd, beperking van de opslaghoogte en de bestemmingsomschrijving van het bedrijf De Boer Containertrading.

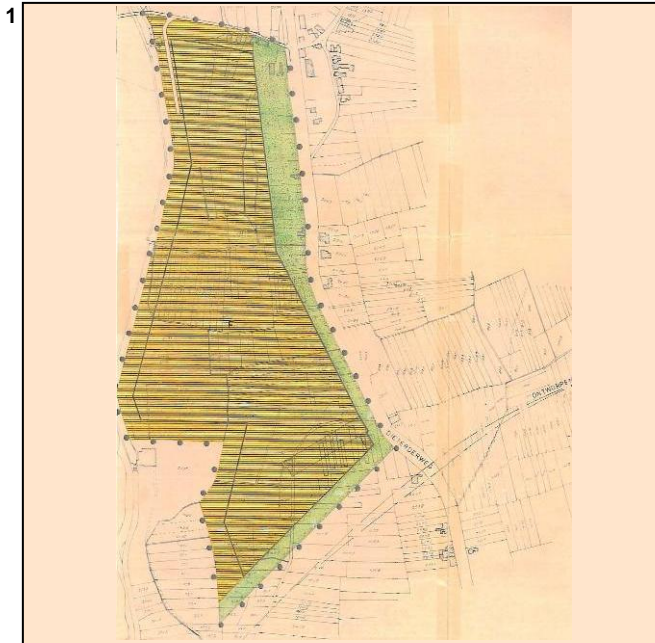
De urgentie voor de herziening van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Dieterderweg is gelegen in de planologische en juridische actualiteit van het plan, of juist, het ontbreken daarvan. De gemeente Echt-Susteren wil een actueel planologisch kader schetsen voor dit bestaande, nagenoeg geheel in gebruik zijnde bedrijventerrein.

Verruiming van de bedrijfsmogelijkheden is daarbij een eerste vereiste. De vigerende bestemmingsplanregeling is afgestemd op de hier in het verleden gevestigde kleiwarenindustrie (steenfabriek) en laat feitelijk alleen hieraan gerelateerde bedrijfsactiviteiten toe. In de loop der tijd hebben zich, met vrijstelling, echter ook andersoortige bedrijven gevestigd en is sprake van een gemengd bedrijventerrein.



- 1 **impressie  
bedrijventerrein  
Dieterderweg**
- 2 **Topografische Atlas,  
uitsnede bedrijventerrein  
Dieterderweg**
- 3 **plangebied  
Bedrijventerrein  
Dieterderweg**





Verdere aandachtspunten zijn de afstemming op de omgeving en de inpassing van de beekzone. De bedrijfsactiviteiten moeten worden afgestemd op de in de omgeving aanwezige woningen en andere milieugevoelige functies. De maximaal toelaatbare milieubelasting, conform de huidige regelgeving moet in beeld gebracht en vastgelegd worden.

De langs het bedrijventerrein stromende Roode Beek vraagt om een betere landschappelijke inpassing. Veelal vinden de bedrijfsactiviteiten nu plaats tot aan de beek. Van enige afscherming is geen sprake. De natuurlijke herinrichting en meandering van het beekdal van de Roode Beek elders in het buitengebied, maken een betere inpassing ook hier actueel.

1 **vigerend**  
**bestemmingsplan**  
**Industrieterrein**  
**Dieterderweg**

### **1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.**

Het plangebied is gelegen tussen de kernen Susteren en Dieteren, aan de kruising van de N295 (Roermond-Sittard) en de N296 (Maaseik-Susteren). Via de N 296 staat het plangebied over korte afstand in verbinding met de A2.







1

Voor het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan Industrieterrein Dieterderweg van de voormalige gemeente Susteren, zoals vastgesteld door de raad d.d. 16 maart 1972 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 30 oktober 1972. In dit plan zijn de gronden grotendeels bestemd tot 'industrie', met een groenstrook aan de zijde van de huidige N296 en N295.



2

Op 5 december 1989 is een geluidzone rond het bedrijventerrein vastgesteld door Gedeputeerde Staten, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.



3

### 1.3. Bij het plan behorende stukken.

Er is geen sprake van losse, bij het plan behorende stukken.

### 1.4. Leeswijzer.

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

- 1 **impressie plangebied**
- 2 **idem**
- 3 **idem**

In de **planbeschrijving** wordt het planvoornemen verder toegelicht, uitgesplitst naar een zestal profielen. Deze profielen vormen tezamen het streefbeeld voor het be-



drijventerrein Dieterderweg. Onder **planopzet** wordt de juridische vertaling van het planvoornemen beschreven. De **economische uitvoerbaarheid** beschrijft de financiële haalbaarheid van het planvoornemen. De **maatschappelijke uitvoerbaarheid** geeft aan in hoeverre er maatschappelijk draagvlak voor het planvoornemen is, alsmede instemming van belanghebbende instanties. Onder **handhaving** wordt tot slot aangegeven in hoeverre sprake is van handhavingssituaties.







## 2. GEBIEDSBESCHRIJVING



### 2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.

#### Bodem.

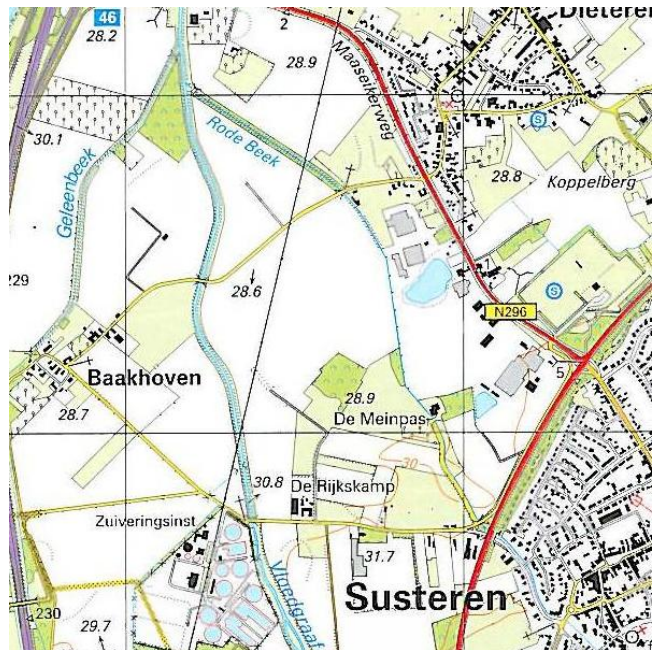
Het rivierenlandschap wordt gekenmerkt door grote verschillen in abiotische opbouw, die zijn ontstaan door de geleidelijke insnijding van de Maas in eerdere afzettingen. Hierdoor is een karakteristiek terrassenlandschap ontstaan, met een evenwijdig aan de Maas gelegen opbouw. Het bedrijventerrein bevindt zich op het laagterras.

- 1 bodemsamenstelling
- 2 geomorfologische ondergrond

Geomorfologisch is van oorsprong dan ook sprake van een dalvakteterras (4E9), dat plaatselijk wordt doorsneden door dalvormige laagten met veen (2R1). Ter plaatse van een groot deel van het bedrijventerrein is sprake van een laagte ontstaan door afgraving (3N8), die deels onder water staat.

De bodemsamenstelling wordt gedomineerd door oude rivierkleigronden. Deze bestaat afwisselend uit zware zavel en klei (KRd7) en klei (KRn8). Langs de Roode Beek is sprake van rivierkleigronden, bestaande uit zware zavel en lichte klei (Rn95C).





### Waterhuishouding.

In het laagterras stromen drie beken, te weten de Geleenbeek, de Vloedsgraaf en de Roode Beek. De sterk meanderende loop van Geleenbeek en Roode Beek is in het verleden rechtgetrokken ten behoeve van een efficiënt landbouwkundig gebruik. Recent zijn delen van deze beken weer in hun oude staat teruggebracht. Voor het deel van de Roode Beek langs het bedrijventerrein is dit niet het geval. Binnen het plangebied zijn daarnaast nog drie waterplassen gelegen, ontstaan door de kleiafgraving voor de steenindustrie.

Binnen het bedrijventerrein is sprake van grondwatertrap VI en VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is 40-80 cm respectievelijk 80-140 cm beneden maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is groter dan 120 cm beneden maaiveld.

Het bedrijventerrein is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied van de waterwingebieden Roosteren en Susteren. Hier is de beschermingsregeling, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg van toepassing.

- 1 **topografische ondergrond met waterlopen**
- 2 **Roode Beek**
- 3 **Roode Beek**



Het bedrijventerrein is tevens gelegen in de boringsvrije zone, die is aangewezen ter bescherming van de grondwaterreserves in de Roerdalslenk (het gebied ten noorden van de Feldbissbreuk). Om beschadiging van de afscherpende klei- en bruinkoollagen te voorkomen, geldt hier een verbod voor boringen dieper dan 30 meter (behoudens enkele uitzonderingen, zoals voor de waterwinning zelf).

#### **Flora en fauna.**

Het bedrijventerrein zelf heeft geen ecologische functie. De Roode Beek heeft wel een specifiek ecologische functie. Gestreefd wordt naar het hoogste ecologische kwaliteitsniveau. Meanderstroken, opheffen van ecologische barrières en natuurlijk oeverbeheer zijn hierbij specifieke aandachtspunten, die mede bijdragen aan waterconservering en vermindering/afvlakking van piekafvoeren.

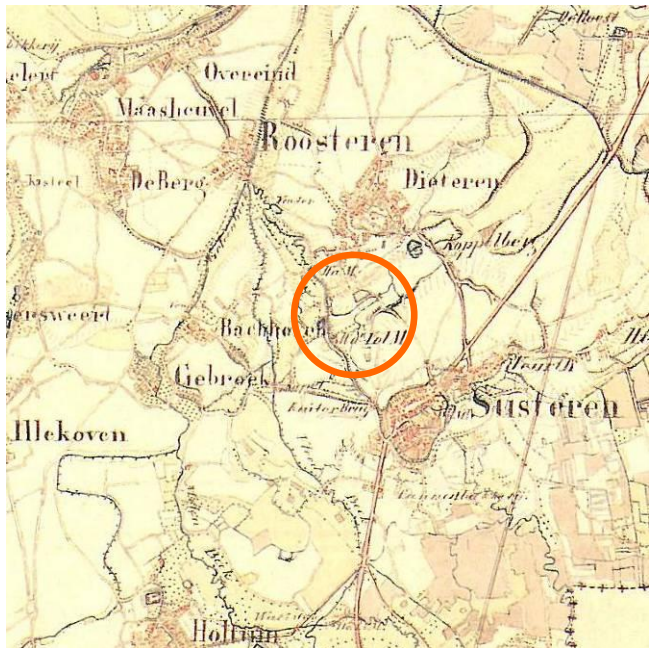
De zone rond de Roode Beek, uitgezonderd ter plaatse van het bedrijventerrein, is opgenomen in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG), als ecologische verbindingzone. De beken in de omgeving vormen belangrijke ecologische verbindingen binnen het landschap, zo ook de Roode Beek. Aangrenzend maakt het buitengebied deel uit van de Ruimte voor veerkrachtige watersystemen.

De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels in gebruik als bedrijfsperceel. Waarden op het gebied van flora en fauna zijn hierop niet aanwezig. Rond de eveneens binnen het plangebied gelegen woningen aan de noordzijde is sprake van gronden in gebruik als tuin en huiswei. Eventueel hier aanwezige flora- en faunawaarden zijn niet in het geding. Deze gronden behouden hun huidige functie.

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden. De wet maakt onder andere onderscheid in natura 2000-gebieden en beschermde natuurgebieden. Beide soorten gebieden zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig.







### Cultuurhistorie en landschap.

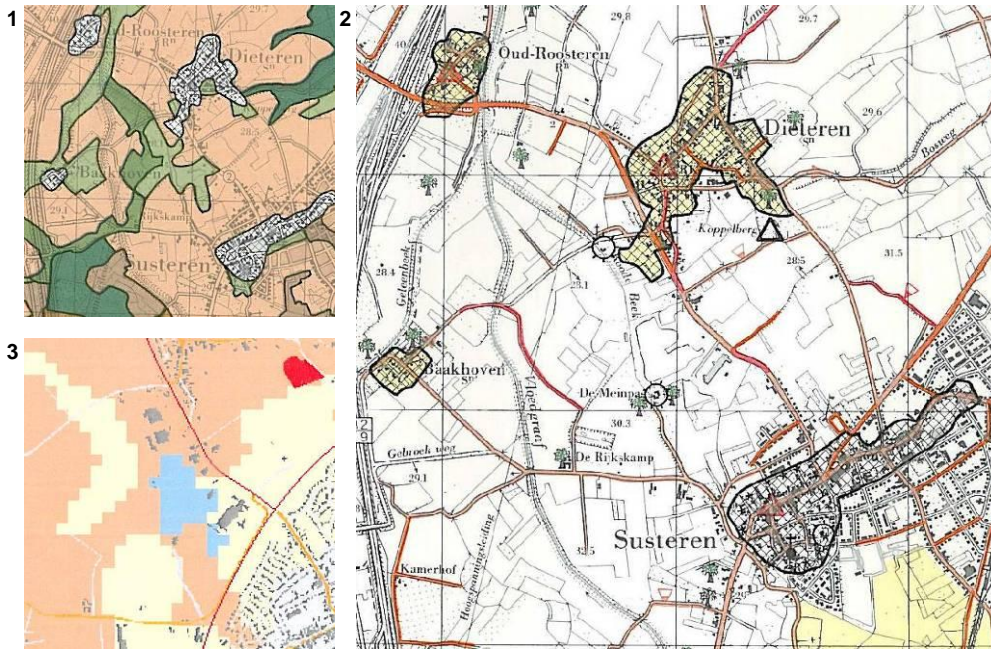
Van oorsprong is de omgeving van het plangebied agrarisch in gebruik. Zo ook het plangebied zelf. De eerste sporen van een meer bedrijfsmatig gebruik vormen de twee watermolens, gevestigd aan de Roode Beek. Later heeft zich in het gebied, gebruik makend van de in de bodem aanwezige kleivoorraad, een steenfabriek gevestigd. In deze periode vinden de afgravingen plaats en ontstaan de deels nu nog aanwezige klei- en grindwinplassen.

Een deel van de plassen is in het verleden gedempt, gebruikmakend van huisvuil en restproducten van de steenfabriek en de daarvoor in de plaats gekomen dakpannenfabriek. In het laatste kwart van de vorige eeuw is het grotendeels met puin opgehoogde terrein door diverse andere bedrijven in gebruik genomen.

De woningen in de noordelijke rand van het plangebied maken deel uit van de oorspronkelijke bebouwingkern van Dieteren.

- 1 uitsnede  
Grote Historische Atlas  
1842-1843
- 2 uitsnede  
Topographische en  
Militaire Kaart 1864
- 3 uitsnede  
Grote Atlas van  
Nederland 1930-1950





Archeologisch waardevolle gebieden zijn in het plangebied niet aanwezig. De archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied is deels laag (rond de dakpannenfabriek) en deels middelhoog (ten noorden van de nog aanwezige plassen).

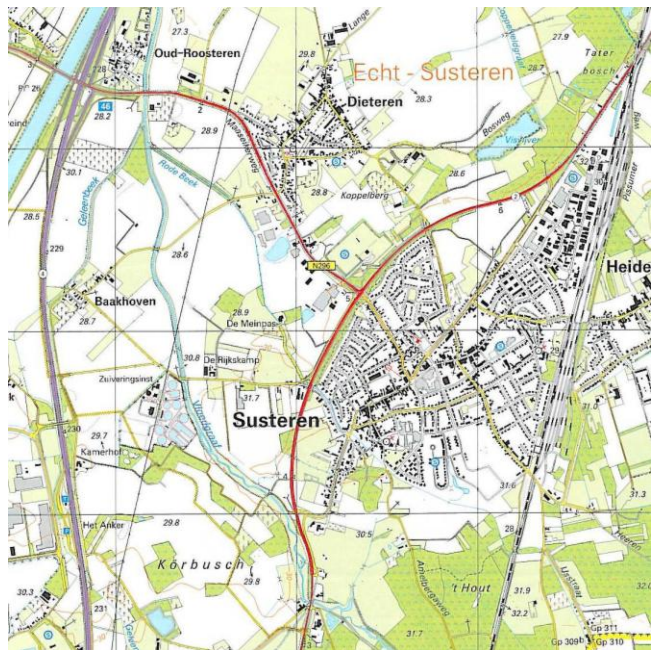
Bebouwing van enige cultuurhistorische waarde is aanwezig in de vorm van de boerderij Bij de Molen 3. Het betreft een sober, traditioneel uitgevoerde boerderij, die van belang is als voorbeeld van een bouwtraditie. De waarde is niet zo groot dat sprake is van een rijks- of gemeentelijk monument. De beide watermolens functioneren niet meer als zodanig. De huidige staat van beide complexen vertegenwoordigt geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

Historisch geografische elementen van belang zijn het oorspronkelijke wegenpatroon, zoals (deels) nog aanwezig bij Volmolenweg, Maaseikerweg en Bij de Molen.

- 1 **landschap**  
**begin 19<sup>e</sup> eeuw**
- 2 **historische elementen**  
**J. Renes,**  
**De geschiedenis van**  
**het Zuid-Limburgse**  
**cultuurlandschap**
- 3 **archeologische**  
**verwachtingswaarde**







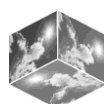
#### Verkeersinfrastructuur.

Bedrijventerrein Dieterderweg is gelegen op korte afstand van de Rijksweg A2. Via de Maaseikerweg (onderdeel van de N296) staat het bedrijventerrein rechtstreeks met de A2 in verbinding, alsmede met de kern Maaseik in België. De N295 vormt de verbinding tussen Roermond, Echt, Susteren en Sittard. Ter hoogte van het bedrijventerrein sluit de N296 aan op deze provinciale verbindingsweg.

De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt vrijwel geheel plaats vanaf de Maaseikerweg. Slechts een enkel bedrijf is gelegen aan de beide zijstraten hiervan, zijnde Industrierweg en Ringovenweg. Aan de noord- en zuidzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door Bij de Molen en Meijn Pasweg, die het achterliggende buitengebied en het daarin gelegen gehucht Baakhoven ontsluiten. Aan Bij de Molen zijn tevens de van het plangebied deel uitmakende woningen gelegen.

Langzaamverkeersvoorzieningen zijn aanwezig in de vorm van vrijliggende fietspaden aan weerszijden van de Maaseikerweg. Verdere voorzieningen zijn niet aanwezig. De bereikbaarheid via het openbaar ver-

- 1 **topografische ondergrond met wegenstructuur**
- 2 **impressie plangebied**
- 3 **idem**
- 4 **idem**



voer wordt gegarandeerd door een buslijn over de Maaseikerweg, met haltes ter hoogte van de kern Dieteren.

Parkeervoorzieningen zijn voornamelijk op eigen terrein bij de diverse bedrijven aanwezig. Plaatselijk zijn langs de Maaseikerweg enkele langspaarkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast is ter hoogte van de sportvelden aan de overzijde van de Maaseikerweg een parkeervoorziening gelegen.

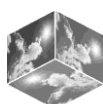
Op relatief korte afstand van het bedrijventerrein zijn het Jullianakanaal en de spoorlijn Roermond-Sittard gelegen. Het bedrijventerrein staat hier echter niet rechtstreeks mee in verbinding. Havenfaciliteiten zijn aanwezig in Echt (bedrijventerrein De Loop) en in Holtum. Een station is aanwezig in Susteren.

#### **Leidinginfrastructuur.**

Leidinginfrastructuur is door en langs het plangebied aanwezig in de vorm van een hogedrukleiding van de Waterleidingmaatschappij Limburg (WML). Rond deze leiding wordt een veiligheidsstrook gehanteerd van 2 x 3 m.

Op korte afstand van het plangebied is verder de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) Susteren gelegen.

De Roode Beek is als primair water in beheer bij het Waterschap Roer en Overmaas. Rond primaire wateren hanteert het waterschap een beschermingszone van 5 m aan weerszijden. De beschermingszone dient ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen, die de bereikbaarheid van het primaire water verminderen. Op de beschermingszone zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het waterschap van toepassing.





1

### Ruimtelijke structuur.

Van een eenduidige ruimtelijke structuur is op het bedrijventerrein Dieterderweg geen sprake. De oorsprong vanuit de kleiwarenindustrie en de succesvolle ingebruikname voor andere bedrijfsmatige activiteiten is uit de verschijningsvorm van het bedrijventerrein nog afleesbaar.



2

Globaal is wel een tweedeling aan te geven. Enerzijds is sprake van een reeks kleinere percelen, gelegen direct aan de Maaseikerweg, anderzijds worden de achterterreinen bepaald door enkele zeer grootschalige percelen. Conform deze tweedeling is de bebouwing merendeels georiënteerd op de Maaseikerweg. In de tweede lijn (op de achterterreinen) zijn daarnaast enkele grootschalige bebouwingscomplexen gelegen.



3

De verschijningsvorm van de bebouwing is sterk wisselend in ouderdom, omvang en uitstraling. Een eenduidige karakteristiek ontbreekt.

Op de grotere achterterreinen vindt ook grootschalige buitenopslag plaats. Deze is met name aan de zijde van de Roode Beek nauwelijks afgeschermd en daardoor vanuit het omringende buitengebied duidelijk waarneembaar.

De woningbouw aan de noordzijde betreft lintbebouwing aan Bij de Molen, bestaande uit (voormalige) boerderijbebouwing en enkele vrijstaande woningen. Rond de woningen zijn enkele huisweiden en hoogstamboomgaarden intact gebleven.

- 1 **impressie plangebied**
- 2 **idem**
- 3 **idem**





## 2.2. Functionele structuur.

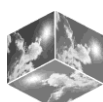
### Bedrijven.

Het bedrijventerrein Dieterderweg heeft een totale oppervlakte van ca. 20 ha en bood ten tijde van de inventarisatie in 2007 plaats aan 8 bedrijven:

1. Smile Plastics Netherlands BV,  
kunststofverwerkingsbedrijf;
2. Kelders Caravans,  
verkoop van caravans;
3. Dohmen Auto's,  
verkoop van auto's;
4. Swentibold BV,  
plaatbewerkingsbedrijf e.a.;
5. Van de Noort,  
verkoop van bouwmaterialen;
6. De Boer Containertrading,  
op- en overslag van containers  
opslag diverse producten;
7. Garage Savelkoul,  
verkoop en reparatie van auto's;
8. Lafarge Dakproducten,  
Betondakpanfabriek.

1 **Impressie plangebied**

2 **Idem**



Momenteel (2008) wordt aan de Maaseikerweg 1A nog een loods met kantoren voor het bedrijf BKS (Bours Klimaat Service) gerealiseerd.

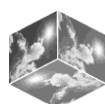
Binnen de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven is sprake van lokale, regionale en bovenregionale bedrijven. De grote variatie in aard van de bedrijven weerspiegelt zich in de bedrijfskavelgrootte, welke varieert van ca. 0,1 ha tot ca. 6 ha, en de bedrijfsbebouwing, welke sterk varieert qua grootte, hoogte en verschijningsvorm.

Bij de bedrijven zijn in totaal 3 bedrijfswoningen aanwezig, te weten aan de Industrieweg (De Boer Containertrading ) en aan de Maaseikerweg 9 en 7A (Dohmen Auto's). De bedrijfswoning bij De Boer Containertrading is recent uitgebrand. Het bedrijf is voornemens de bedrijfswoning opnieuw op te bouwen.

Aan de Maaseikerweg (hoek Industrieweg) is nog 1 niet in gebruik zijnd bedrijfsperceel gelegen. Dit bedrijfsperceel is in eigendom van de gemeente Echt-Susteren, maar komt in aanmerking voor aanwending voor bedrijfsdoeleinden. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat de toename van de geluidproductie moet passen binnen de geluidszone en geen overlast ontstaat voor de aangrenzende of tegenoverliggende burgerwoningen.

#### **Wonen.**

Aan de rand van het bedrijventerrein Dieterderweg zijn nabij de kern Dieteren 5 burgerwoningen gelegen. Het betreft woningen, die hier als lintbebouwing aan de uitlopers van de kern Dieteren zijn ontstaan, en reeds voor het ontstaan van het bedrijventerrein aanwezig waren.







Het betreft vrijstaande woningen in 1 bouwlaag met kap, met merendeels een boerderijachtige uitstraling. De meest westelijke woning betreft één van de voormalige watermolens aan de Roode Beek. De woning Bij de Molen 3 betreft een voormalige boerderij met cultuurhistorische waarde.

De woningen zijn veelal op grote percelen gelegen, welke deels in gebruik zijn als tuin en deels nog de oorspronkelijke functie als huisweide al dan niet met hoogstamboomgaard hebben behouden.

1 **Impressie plangebied**

2 **idem**

Binnen de geluidszone om het bedrijventerrein zijn de woningen aan Bij de Molen, de woning aan Volmolenvweg, diverse woningen aan de Maaseikerweg binnen de kern Dieteren en diverse woningen binnen de kern Susteren gelegen. Deze vallen echter merendeels buiten het plangebied.





### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1. Rijks-, provinciaal en regionaal beleid.

##### Nota Ruimte.

Het rijksbeleid conform de Nota Ruimte richt zich op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Inherent aan dit bundelingsbeleid zijn het streven naar een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied en het streven nieuwe activiteiten zo veel mogelijk te concentreren in bestaand bebouwd gebied, of daar aansluitend. Ruimte scheppen om te ondernemen betekent dan ook deels herstructurering van verouderde terreinen.

In de Nota Ruimte is ook een nieuw locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen opgenomen, met de volgende doelstellingen:

- economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid;
- bereikbaarheid: het optimaal gebruiken van alle vervoersmogelijkheden;
- leefbaarheid: kwaliteit van de leefomgeving.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen.

##### Pieken in de Delta.

De nota Pieken in de Delta bevat het gebiedsgericht economisch beleid voor de zes economische regio's in Nederland, waaronder Zuidoost-Nederland. Het beleid draagt bij aan de ambitie om van Nederland een concurrerende en dynamische economie te maken in een sterk en innovatief Europa.

Het Pieken in Delta-programma voor Zuidoost-Nederland is: naar een technologische topregio. Voor de regio's worden gebiedsgerichte programma's ontwikkeld en uitgevoerd, gericht op het stimuleren van de economische pieken. Voor Zuidoost-Nederland richten deze zich op:

- het stimuleren van gerichte kennisontwikkeling;
- het intensiveren van de samenwerking in en tussen waardeketens;





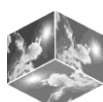
- het stimuleren van marktgericht innovatief ondernemerschap;
- het stimuleren van fysieke en virtuele knooppunten voor kennisintensieve bedrijven;
- het stimuleren van flexibilisering.

**Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2006).**

Het bedrijventerrein Dieterderweg is gelegen binnen het perspectief Plattelandskern (P6). De vitaliteit van deze kernen moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ook ruimte geboden voor de groei van lokaal, in een enkele geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

**1 POL, uitsnede kaart perspectieven**

De Roode Beek met aangrenzende beekdalzone ligt binnen het perspectief Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG, P2). Direct grenzend hieraan is sprake van het perspectief Ruimte voor veerkrachtige watersystemen (P3). De POG vormt samen met de Ecologische Hoofdstructuur de ecologische structuur in Limburg. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Binnen de POG wordt tevens zorg gedragen voor het vasthouden en bergen van water in de beekdalen, in combinatie met ecologisch



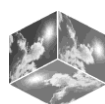
herstel van de beken met een specifiek ecologische functie (zoals de Roode Beek). In het stimuleringsplan Zuid-Limburg-Noord is het doeltypen voor dit gebied Terrasbeek met Vogelkers-Essenbos, Vochtig kruidenrijk grasland en Grote zeggenmoeras.

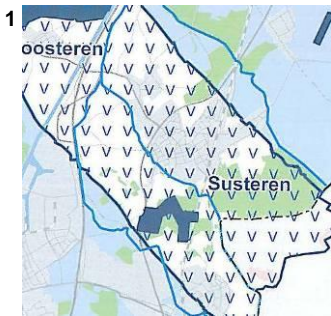
Op economisch terrein is de ambitie gericht op het ontwikkelen van een vitale economie, met een hoge mate van dynamiek en ondernemerschap en een attractief ondernemersklimaat. Er is sprake van een kennisgedreven economie, met innoverende bedrijven op alle fronten, die erin slagen nieuwe producten te ontwikkelen en nieuwe markten aan te boren.

Een daaruit voortvloeiende ambitie is de zorg voor voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit. De snelle veranderingen in de economie vragen om een werklocatiebeleid dat flexibel en snel op ontwikkelingen kan inspelen. Onderdeel daarvan is de zorg voor tijdige beschikbaarheid van voldoende locaties met de juiste kwaliteit.

In het landelijk gebied, waarvan ook het bedrijventerrein Dieterderweg deel uitmaakt, voorziet het provinciaal beleid in lokale bedrijventerreinen, die ruimte bieden aan lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Tevens kan plaats worden geboden aan bepaalde winkelvoorzieningen, die in de bebouwde kom van de betreffende kern niet meer goed passen.

Gemeenten moeten zorgvuldig omgaan met de restcapaciteit op lokale bedrijventerreinen en deze alleen gebruiken voor uitbreiding van bestaande bedrijven en voor verplaatsers en starters vanuit de eigen gemeente. Door het vastleggen van een maximale kavelmaat in bestemmingsplannen wordt tegengegaan dat lokale bedrijventerreinen een grootschalig, stedelijk karakter krijgen.





Winkels horen niet thuis op lokale bedrijventerreinen, behoudens een aantal specifieke categorieën: grove bouwmaterialen, landbouwmachines, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, 2<sup>e</sup> hand auto's. Ook is er ruimte voor verplaatsing van reeds lokaal gevestigde autobedrijven, bouw- en tuincentra en boerenbondwinkels.

Aan de invulling van werklocaties worden kwaliteitseisen gesteld:

- er moet zorgvuldig met de beschikbare ruimte worden omgegaan;
- er is sprake van een optimaal gebruik en beheer van water, energie, grondstoffen en afval;
- er is aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. Functiemenging kan de levendigheid en aantrekkelijkheid van werklocaties bevorderen. Functiemenging kent echter grenzen;
- werklocaties moeten goed bereikbaar zijn met auto en openbaar vervoer.

Te beschermen natuurlijke waarden voor de omgeving van bedrijventerrein Dieterderweg zijn:

- het freatisch grondwaterbeschermingsgebied;
- de boringsvrije zone Roerdalslenk;
- de ecologische verbindingzone (POG).

### 3.2. Gemeentelijk beleid.

**Hecht-Clusteren, nota m.b.t.**

**POL-aanpassing Echt-Susteren.**

In de nota Hecht-Clusteren is de ruimtelijke structuur van de gemeente in aanzet vastgelegd. Als ordenend principe is daarbij de metafoer "werken aan huis" gehanteerd. De plattegrond van de gemeente laat zich per kern lezen als een huis met woonvertrekken (kamers) en een aangrenzende werkruimte. De werkruimte is daarbij strategisch, aan de straat (doorgaande weg) gelegen. Zo ook bij de kern Susteren. Het bedrijventerrein Dieterderweg (de werkruimte) ligt aan het kruispunt van N295 en N296.

1 POL, uitsnede kaart  
kristallen waarden





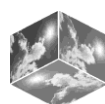
De nota Hecht-Clusteren kan gezien worden als de onderlegger voor een nog op te stellen structuurschets voor de gemeente Echt-Susteren. Blijkens de nota is het bedrijventerrein op een strategische positie gelegen, passend binnen de duurzaam ruimtelijke structuur van de gemeente.

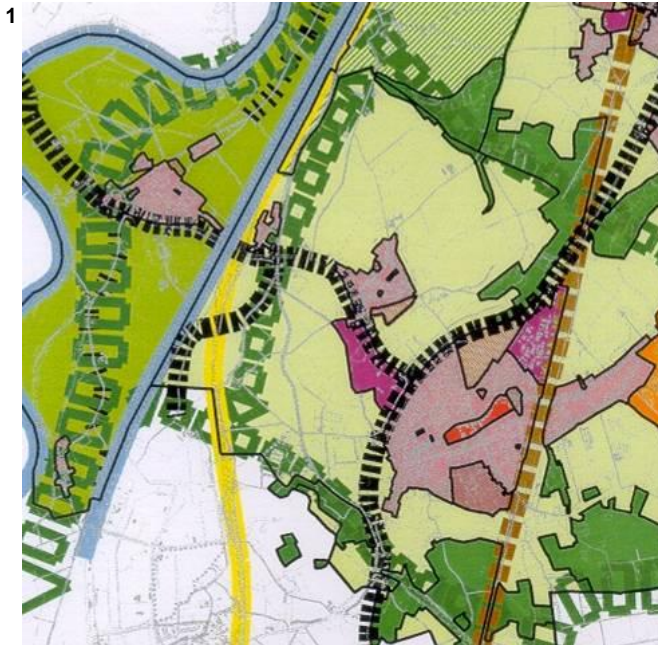
#### **Landschapspark Susteren.**

Binnen het kader van Landschapspark Susteren wordt gestreefd naar versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied rond Susteren. Hier vinden diverse industriële en infrastructurele ontwikkelingen plaats, die om landschappelijke inpassing vragen. Doelstelling van Landschapspark Susteren is het integraal ontwerpen en parallel ontwikkelen van groen naast rood en grijs.

Rond bedrijventerrein Dieterderweg voorziet het landschapspark Susteren in herinrichting van de Geleenbeek, Roode Beek en Vloedgraaf als ecologische verbindingzones, alsmede de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone tussen deze beekdalen en de Grensmaas.

**1 Hecht-Clusteren,  
vernieuwde  
structuurvisie**



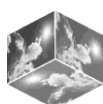


#### Regionale functie kern Echt.

In de nota Regionale functie kern Echt zijn de diverse ontwikkelingen, die de kern Echt maken tot een kern met een regionale functie, in beeld gebracht. In de nota is ook een “structuurvisie voor verder ruimtelijk beleid” vastgelegd. Het bedrijventerrein Dieterderweg wordt daarin, binnen de hiërarchie aan bedrijventerreinen binnen de gemeente Echt-Susteren, aangemerkt als een lokaal bedrijventerrein.

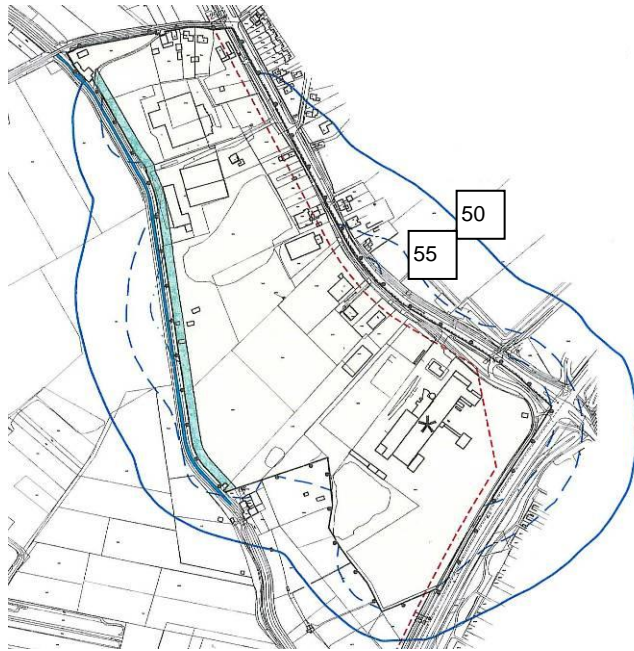
**1 regionale functie  
kern Echt,  
uitsnede  
structuurvisie**

Onderdeel van de structuurvisie is ook een aantal dwarsverbindingen tussen de beide noord-zuid lopende robuuste (ecologische) verbindingen aan de west- (Grensmaas) en oostzijde (verbinding Schinveldse bossen-Reichswald Nijmegen) van de gemeente. Als dragers hiervoor zijn aangewezen de natte ecologische structuur, met ondermeer de Roode Beek en Vloedgraaf.





## 4. RANDVOORWAARDEN



1

### 4.1. Milieu.

#### Geluid.

Het planvoornemen strekt niet tot het realiseren van of wijzigen van geluidbronnen, noch tot het realiseren van potentieel geluidgevoelige objecten of gebieden. Het bedrijventerrein blijft in zijn huidige omvang gehandhaafd. Het aantal burger- en bedrijfswoningen neemt niet toe. Mogelijk vindt wel een verplaatsing van één van de bedrijfswoningen plaats. Mocht verplaatsing daadwerkelijk actueel worden, dan zal akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeer over de N296 (Maaseikerweg) uit moeten wijzen in hoeverre aan de norm van 48 dB kan worden voldaan, dan wel vaststelling van een hogere grenswaarde aan de orde is.

Voor het bedrijventerrein Dieterderweg is, in verband met de aanwezigheid van de betondakpanfabriek, zijnde een inrichting vallend onder artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer, bij besluit van 5 december 1989 door Gedeputeerde Staten van Limburg een geluidszone vastgesteld. De geluidszone is goedgekeurd bij Koninklijk Besluit op 23 november 1990.

1 geluidszone  
bedrijventerrein  
Dieterderweg



1



Buiten deze zone mag de geluidbelasting vanwege de bedrijven op het terrein de 50 dB(A) niet overschrijden.

De geluidszone, die zich uitstrekt buiten het bedrijventerrein, is in het verleden vastgelegd in de bestemmingsplannen voor het aanliggende buitengebied en de aangrenzende kernen Susteren en Dieteren.

Medio 2007 is de geluidboekhouding voor het bedrijventerrein geactualiseerd. In het rapport Zonebeheer industrieterrein "Dieterderweg" Actualisatie van de geluidboekhouding (Cauberg-Huygen) wordt geconcludeerd, dat er geen overschrijding is van de grenswaarden, noch in de zonebewakingspunten gelegen op de zonegrens, noch bij woningen gelegen in de zone.

Het planvoornemen voorziet niet in wijziging van de geluidszone rond het bedrijventerrein Dieterderweg. De in genoemde bestemmingsplannen vastgelegde begrenzing blijft intact. Binnen de geluidszone mogen geen nieuwe bedrijfswoningen en al helemaal geen burgerwoningen of andere geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.

#### **Bodemkwaliteit.**

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

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

#### **1 impressie plangebied**



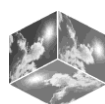
In het verleden hebben afgravingen plaatsgevonden en zijn industriële restproducten en huishoudelijk afval op het terrein gestort. Onderzoek in opdracht van de provincie Limburg, in het kader van de Inventarisatie Voormalige Stortplaatsen Limburg (1996), heeft uitgewezen dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging.

Het voornemen bestaat om het voormalige grindgat van Dieteren (waterplas) op het terrein van De Boer Containertrading te dempen. Het dempen van een waterplas wordt gezien als een werk in het kader van het Bouwstoffenbesluit. Onder specifieke voorwaarden heeft de gemeente Echt-Susteren ingestemd met het dempen met categorie 1 grond c.q. categorie 1 bouwstoffen in het grondwaterbeschermingsgebied. Na volledige demping van de waterplas wordt ter plaatse een vloeistofdichte vloer aangelegd.

#### **Luchtkwaliteit.**

In de huidige situatie wordt de luchtkwaliteit ter plaatse vooral bepaald door de aanwezigheid van rijks- en provinciale wegen (A2, N295 en N296). Uit de provinciale luchtkwaliteitskaarten blijkt dat tengevolge daarvan de normen voor NO<sub>2</sub> en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de jaren 2005 en 2010 niet worden overschreden. De luchtkwaliteit voldoet aan de normen.

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. Het planvoornemen voorziet niet in een wijziging van de bronnen van luchtverontreiniging. Er is slechts sprake van een bevestiging van bestaande vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op een bestaand bedrijventerrein. Ook de mogelijkheden met betrekking tot aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten bij de bestaande bedrijven worden niet gewijzigd. Een toename van het aantal verkeersbewegingen, behoudens de algemene toename van het verkeer, is dan ook niet te verwachten. Het plan zal derhalve niet leiden tot een verslech-



tering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek heeft dan ook niet plaats te vinden.

Om te voorkomen dat uitbreiding van bestaande of vestiging van nieuwe inrichtingen leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit wordt in de regels opgenomen dat uitbreiding c.q. nieuwvestiging niet mag leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Beoordeling van de luchtkwaliteit zal in het kader van de milieuvergunningprocedure plaatsvinden.

#### **Geur.**

Rond de rioolwaterzuiveringsinstallatie is de isogeurconcentratielijn van  $1 \text{ ge/m}^3$  vastgelegd, waarbinnen geen geurgevoelige bestemmingen mogen worden toegelaten. Onder geurgevoelige bestemmingen worden verstaan concentraties van mensen in het algemeen, zoals woonbebouwing, scholen, kerken, ziekenhuizen, winkelcentra, voedings- en genotmiddelenindustrie, industrie met hoge arbeidsintensiteit en intensieve (verblijfs)recreatie. De isogeurconcentratielijn is deels over het bedrijventerrein Dieterderweg gelegen.

#### **Staat van bedrijfsactiviteiten.**

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

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



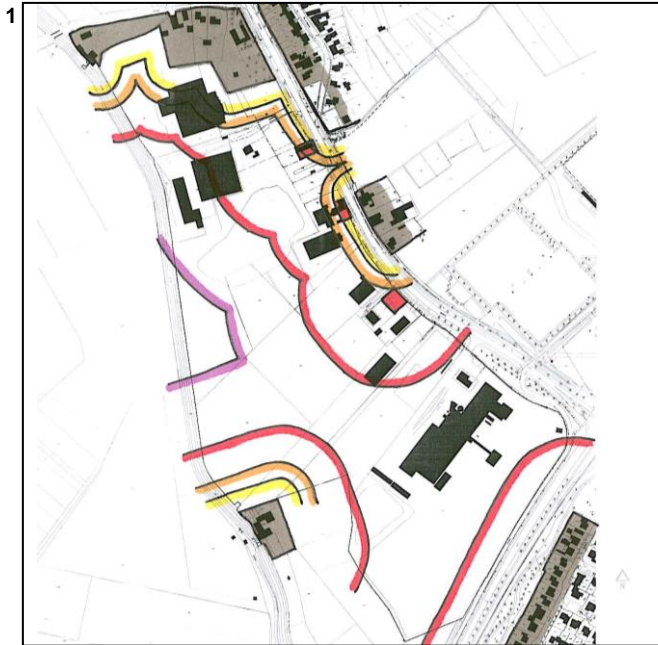


De aanwezigheid van een geluidzone sluit de realisering van nieuwe bedrijfswoningen sowieso uit. Voor bedrijfswoningen op een gezoneerd bedrijventerrein gelden formeel geen grenswaarden. Dit betekent dat bedrijfswoningen op een gezoneerd bedrijventerrein niet worden beschermd tegen geluidhinder. Er kan derhalve geen aanvaardbaar leefklimaat worden gegarandeerd.

In de huidige, in het verleden ontstane situatie komen bedrijven uit categorie 4 en bedrijfswoningen wel op relatief korte afstand van elkaar voor. Door stringente voorwaarden in de milieuvergunningen van de betreffende bedrijven is in de woningen toch sprake van een aanvaardbaar woonklimaat. Om probleemsituaties rond bedrijfswoningen zoveel mogelijk te voorkomen, worden op bedrijventerrein Dieterderweg geen nieuwe bedrijfswoningen toegelaten en wordt bij de zonering rekening gehouden met de aanwezige bedrijfswoningen.

**1 milieucategorieën:**  
**cat. 2 (geel)**  
**cat. 3 (oranje)**  
**cat. 4 (rood)**





De aanwezige burgerwoningen brengen beperkingen met zich mee voor de toe te laten bedrijfscategorieën. Bedrijven uit categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten kunnen doorgaans worden toegelaten. Toetsing aan de milieucriteria vormt veelal geen belemmering voor vestiging.

Bedrijven uit categorie 3 en 4 kunnen in principe op 100 m respectievelijk 300 m van burgerwoningen worden toegelaten (genoemde afstanden betreffen niet een harde maat, maar een eerste indicatie te hanteren bij zuivere woongebieden). Toetsing aan de geluidsruimte binnen de geluidzone en specifieke milieueisen bepalen uiteindelijk de definitieve toelaatbaarheid.

- 1 inwaartse zonerings  
rond woningen**
- 30 m (geel)**
  - 50 m (oranje)**
  - 100 m (rood)**
  - 200 m (paars)**

De diverse afstanden zijn uitgezet over het bedrijventerrein Dieterderweg. Daarmee wordt de inwaartse zonerings, conform de brochure Bedrijven en milieuzonerings, weergegeven.





## 4.2. Externe veiligheid.

Het planvoornemen strekt niet tot het realiseren van of wijzigen aan risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen, noch aan het realiseren van kwetsbare objecten of bestemmingen. Echter in het kader van een bestemmingsplanherziening dient tocht de externe veiligheid in beeld gebracht te worden. Daartoe is de rapportage Externe veiligheid industrieterrein Dieterderweg gemeente Echt-Susteren (Adviesgroep AVIV BV, 2007) opgesteld. De rapportage is als losse bijlage beschikbaar. Hierna de conclusies uit deze rapportage.

De risicokaart Limburg geeft aan dat er geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen met een risicocontour of invloedsgebied dat tot over het plangebied strekt. Hierbij is ook gekeken naar de mogelijke invloeden van inrichtingen, gelegen op het industriegebied Holtum Noord. Conform het Bevi zijn er geen beperkingen voor het bestemmingsplan Dieterderweg.

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van het Julianakanaal, de spoorweg of een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze transportmodaliteiten hebben voor het bestemmingsplan bedrijventerrein Dieterderweg derhalve geen consequenties.

Het bedrijventerrein Dieterderweg bevindt zich ten zuidwesten van de N296 en ten noordwesten van de N295. Over de N295 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dit transport is middels cameratellingen waargenomen. De aanname is gedaan dat over de N296 evenveel transport plaatsvindt als over de N295. De risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over deze wegen zijn berekend.

Door het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico bepaald voor de trajecten N295 en N296 ter hoogte van het plangebied. Het plaatsgebonden risico is kleiner dan de grenswaarden van  $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jaar. Het





plaatsgebonden risico levert geen beperkingen op voor bestemmingsplan bedrijventerrein Dieterderweg.

Het groepsrisico is berekend. Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde. Bij 41 slachtoffers ligt het groepsrisico het dichtst bij de oriëntatiewaarde. De frequentie is hier een factor 0,01 van de frequentie die hoort bij een dergelijke oriëntatiewaarde. Ten opzichte van de huidige situatie is er in de toekomstige situatie geen toename van het groepsrisico aangezien het een beheerplan betreft (geen nieuwe ontwikkelingen). Een verdere verantwoording van het groepsrisico wordt in een dergelijk geval, geen overschrijding van de oriëntatiewaarde en geen toename, conform de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, niet noodzakelijk geacht. In de regels wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen uitgesloten.

#### 4.3. Waterhuishouding.

##### Veiligheid en wateroverlast.

De doelstelling van het thema veiligheid en wateroverlast is het herstel van veerkrachtige watersystemen. De hierbij gehanteerde toetsingscriteria hebben betrekking op:

- het voorkomen van afwenteling van hydrologische knelpunten;
- behoud en ontwikkeling van ruimte voor afvoer en berging in beekdalen en depressies.

#### 1 Roode Beek

De navolgende ruimtelijke ontwerprichtlijnen dragen bij aan het realiseren van de doelstelling:

- in beekdalen en depressies:
  - vermijden van nieuwbouw en infrastructuur;
  - vermijden uitbreiding bestaande bebouwing, tenzij mogelijkheden voor behoud waterberging;
  - zoeken mogelijkheden voor vergroting van de beschikbare bergingscapaciteit;
- het beperken van de verhardingen (eventueel gebruik open verhardingen);
- het opnemen van een beschermingszone.

Bedrijventerrein Dieterderweg is een bestaand bedrijventerrein, dat vrijwel geheel reeds in gebruik is ge-



nomen. Het merendeel van de gronden is reeds bebouwd of verhard. Voor het voorziene demping van de waterplas op het terrein van De Boer Containertrading is door de gemeente Echt-Susteren reeds vergunning verleend. Na demping van de plas wordt een vloei-stofdichte vloer aangelegd, waardoor het verhard oppervlak aanzienlijk zal toenemen. Bij de vergunningverlening zijn/worden voorwaarden opgenomen aangaande waterbuffering en –infiltratie.

Langs de Roode Beek wil de gemeente Echt-Susteren ruimte voor een groenstrook realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is een groenstrook tussen Maaseikerweg en bedrijventerrein voorzien. Het voor-nemen is deze uit te ruilen met een groenstrook langs de Roode Beek.

#### **Natuurlijke watersystemen.**

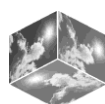
De doelstelling van het thema natuurlijke watersystemen is de inrichting en het beheer van beken met een specifiek ecologische functie op het gewenste ecologische kwaliteitsniveau af te stemmen. Bijbehorende waterhuishoudkundige toetsingscriteria zijn:

- het waarborgen van voldoende ruimte en ontwikkelingsmogelijkheden voor watersystemen om aan het streefbeeld te voldoen;
- de aanduiding van beschermings- en meanderzones en inrichtingszones;
- behoud en zo mogelijk toename van het beektraject dat aan de gewenste inrichting voldoet.

De volgende indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijnen zijn opgesteld:

- het bestemmen van een bebouwingsvrije beschermingszone aan weerszijden van beken, alsmede indicatieve inrichtings- en meanderzones;
- voor beken het handhaven van de oorspronkelijke morfologie en het benutten van kansen voor herinrichting van beektrajecten.

Conform opgaven van het waterschap zijn in dit bestemmingsplan de watergangen positief bestemd en van een beschermingszone voorzien.



Gelet op de bestaande situatie op het bedrijventerrein, is meandering ter plaatse niet mogelijk. Vooralsnog behoud de Roode Beek ter plaatse de huidige loop. Wel is het Waterschap Roer en Overmaas voornemens de beek in de toekomst her in te richten op gronden aan de andere zijde van de beek (buiten het plangebied, gelegen in de POG).

#### **Waterkwaliteit.**

Het thema waterkwaliteit heeft als doelstelling de kwaliteit van oppervlaktewater en sediment te verbeteren. De hierbij gehanteerde toetsingscriteria betreffen:

- de belasting van het oppervlaktewater met verontreinigende stoffen neemt af;
- de waterkwaliteit voldoet aan het Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) in 2006 en aan het Verwaarloosbaar Risico (VR) op langere termijn;
- het benutten van de mogelijkheden voor het terugdringen van (diffuse) belasting van het oppervlaktewater.

Voor het realiseren van de doelstelling worden de volgende indicatieve ontwerprichtlijnen gegeven:

- het toepassen van het pakket duurzaam bouwen, zoals het vermijden van het gebruik van onbehandelde uitlogende bouwmaterialen en straatmeubilair en van met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout, het vermijden van het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en het afstemmen van de inrichting van nieuwe gebieden op het voorkomen van onkruid, alsmede het voorkomen van bronnen van te veel voedingsstoffen langs wateren (uitwerpselen langs oevers, voeren eenden en vissen).

De principes van duurzaam bouwen worden ook door de gemeente Echt-susteren onderschreven. Het toepassen van het pakket duurzaam bouwen zal dan ook waar mogelijk worden toegepast dan wel worden gestimuleerd.



### **Waterbeleving.**

Water draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De volgende toetsingscriteria zijn aan de orde:

- het optimaal benutten van de landschappelijke en belevingswaarde van water;
- het behouden van cultuurhistorische en aardkundige waarden van watersystemen;
- het waarborgen van een functionele inrichting en beheer van water dat de ecologie van het watersysteem ter plaatse en stroomafwaarts bevordert.

Qua indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijn is sprake van:

- het opheffen van overkluizingen en andere belemmeringen voor de migratie (van vissen);
- het benutten en zichtbaar maken van beekdalen als waardevolle hoofdlijnen van het landschap;
- het vermijden van aantasting van het reliëf in beekdalen;
- het voorkomen van situaties die kunnen leiden tot risico's voor de volksgezondheid.

Relicten met enige cultuurhistorische waarde zijn de twee voormalige watermolens aan de Roode Beek. Deze blijven door het planvoornemen onaangetast.

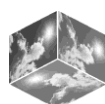
### **Grondwater.**

Grondwater krijgt of behoudt voldoende kwaliteit om te dienen als grondstof voor drinkwater. Daartoe zijn de volgende toetsingscriteria actueel:

- behoud en verbetering van de grondwaterkwaliteit, in het bijzonder in waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden.

De navolgende ruimtelijke ontwerprichtlijnen dragen bij aan het realiseren van de doelstelling:

- het bestemmen van functies in afstemming met drinkwaterbelangen
- het bestemmen van functies afstemmen op de hydrologische situatie;
- in waterwingebieden vermijden van het bestemmen van bebouwing die niet direct verbonden is







- 1 **Impressie plangebied**
- 2 **Idem**
- 3 **Idem**

- aan de waterwinning en vermijden nieuwe of uitbreiding bestaande bedrijvigheid;
- in grondwaterbeschermingsgebieden geen nieuwe vestiging van risicodragende bedrijvigheid, uitbreiding van bestaande bedrijven onder strenge voorwaarden;
- het zoeken naar mogelijkheden voor duurzaam grondwaterbeheer, gericht op het langer vasthouden van gebiedseigen water en het tegengaan van schadelijke effecten.

In het bestemmingsplan wordt het grondwaterbeschermingsgebied Roosteren met een afzonderlijk beschermingsregime onder verwijzing naar de Omgevingsverordening Limburg opgenomen. De op het bedrijventerrein toelaatbare bedrijfsactiviteiten worden afgestemd op de ligging in grondwaterbeschermingsgebied.

**Watertoets.**

In het kader van de watertoets, is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Dieterderweg voorgelegd aan het watertoetsloket. Het daaruit voortvloeiende wateradvies (zie paragraaf 8.2. Vooroverleg) is in het plan verwerkt.

**4.4. Archeologie.**

Het bedrijventerrein Dieterderweg is in het verleden ontstaan en ook reeds als zodanig juridisch vastgelegd. De omvang van de gronden met een bedrijfsbestemming zal niet toenemen. Het plan voorziet slechts in het opnemen van een actuele regeling voor de desbetreffende gronden.

De gronden deeluitmakende van het bedrijventerrein hebben op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg een lage tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologische monumenten zijn op het bedrijventerrein echter niet bekend. Dit gevoegd bij het feit dat in het verleden het terrein grotendeels is ontgrond in het kader van de kleiwinning, maakt dat de kans op het vinden van archeologische sporen zeer klein zal zijn. Zo er al



waarden aanwezig zijn geweest, zijn deze bij de ontgravingen vrijwel zeker verstoord. Onderzoek naar eventuele archeologische waarden kan dan ook achterwege blijven.

#### **4.5. Cultuurhistorie.**

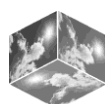
De aanwezige cultuurhistorische waarden, vooral gelegen in het oorspronkelijke wegenpatroon en de bebouwing aan Bij de Molen en Volmolenweg, blijven intact. De ligging wordt vastgelegd in de onderliggende bestemmingen.

Het plan voorziet niet in uitbreiding van het bedrijventerrein ten koste van genoemde waarden.

#### **4.6. Flora en fauna.**

De beperkt aanwezige waarden op het gebied van flora en fauna concentreren zich rond de burgerwoningen aan de noordzijde van het plangebied en langs de aangrenzende Roode Beek. Daarnaast vormt de waterplas een plek waar in principe flora- en fauna-waarden (amfibieën en reptielen) aan te treffen zijn. Inmiddels is echter vergunning verleend om de plas te dempen. Rond de plas zijn geen fauna- en flora-waarden aangetroffen, die demping daarvan in de weg stonden. Het plan voorziet niet in uitbreiding van het bedrijventerrein ter plaatse van de burgerwoningen of de Roode Beek. De aanwezige waarden zijn derhalve niet in het geding.

In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. In de bebouwde omgeving van het bedrijventerrein valt daarbij bijvoorbeeld ook te denken aan mogelijk aanwezige vleermuizen.



#### **4.7. Landschapswaarden.**

Landschappelijke waarden zijn op het bedrijventerrein Dieterderweg niet aanwezig. Het bedrijventerrein is tot aan de Roode Beek geheel bedrijfsmatig in gebruik.

Een betere landschappelijke inpassing aan de zijde van de Roode Beek is wel gewenst, zeker gelet op het aangrenzende open buitengebied. De bedrijfsgebouwen en de open opslag van diverse materialen en producten bepalen nu het zicht vanuit het buitengebied. Verplaatsing van de voorziene, maar feitelijk vrijwel nergens gerealiseerde groenstrook tussen Maaseikerweg en bedrijventerrein naar de zone langs de Roode Beek moet hierin verbetering brengen.

#### **4.8. Verkeer en infrastructuur.**

Het bedrijventerrein Dieterderweg wordt op adequate wijze ontsloten. Alle bedrijven zijn voldoende tot goed bereikbaar vanaf de Maaseikerweg. In de ontsluitingssituatie zijn geen veranderingen voorzien.

De parkeermogelijkheden buiten de bedrijfspercelen zijn beperkt tot enkele langspaarkeerplaatsen aan de Maaseikerweg. Het is derhalve van belang dat de diverse bedrijven op eigen terrein in de noodzakelijke parkeerplaatsen blijven voorzien. In de regeling voor de bedrijfspercelen zal daartoe een parkeernorm worden opgenomen.

#### **4.9. Stedenbouw en duurzaam bouwen.**

De uitstraling van het bedrijventerrein is zeer divers. De grote mate van variatie in aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten en daarmee samenhangend de aard en omvang van de bedrijfsgebouwen geven een zeer wisselend beeld van het bedrijventerrein. De variatie in ouderdom, vormgeving en ligging ten opzichte van de Maaseikerweg van de bebouwing, heeft tot een weinig uniforme begeleiding van de Maaseikerweg geleid, die bovendien geen wervend beeld geeft van het aanliggende bedrijventerrein.



Een eenduidiger begeleiding van de Maaseikerweg vraagt om het vastleggen van een nieuwe rooilijn aan deze weg. Door de verplaatsing van de groenstrook, die hier op basis van het geldende bestemmingsplan was voorzien naar de Roode Beek, ontstaat bij de meeste bedrijven de ruimte om zich beter te presenteren aan de Maaseikerweg. Door middel van aanvullende bebouwing met een meer wervende uitstraling kan de uitstraling van het bedrijventerrein als geheel verbeterd worden.

De gemeente Echt-Susteren onderschrijft de principes van duurzaam bouwen. Daar het hier echter een bestaand bedrijventerrein betreft, met veelal bestaande bedrijfsbebouwing, zal de doorwerking gering zijn. Uiteraard zal bij nieuwbouw wel getoetst worden aan de principes van duurzaam bouwen.



## 5. PLANBESCHRIJVING



### 5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan.

#### Economisch profiel.

De planontwikkeling is erop gericht een verbeterd vestigingsmilieu te creëren. Bedrijventerrein Dieterderweg wordt qua functies gedomineerd door productiebedrijven en grootschalige detailhandelsbedrijven met een relatief grote behoefte aan opslag- en uitstallingsmogelijkheden. De opslag en uitstalling vindt bij het merendeel van de bedrijven in de openlucht plaats.



Een functionele segmentering is te onderkennen, wanneer wordt gekeken naar de zwaarte en schaal van de aanwezige bedrijven. Direct aan de Maaseikerweg zijn de bedrijven uit milieucategorie 2 en 3 gelegen. Het betreft veelal de wat kleinschaligere bedrijfsvestigingen. Op het achterterrein zijn enkele grootschaligere bedrijven uit milieucategorie 4 gelegen. Het merendeel van de bedrijven is aan te merken als bovenlokaal of zelfs regionaal.

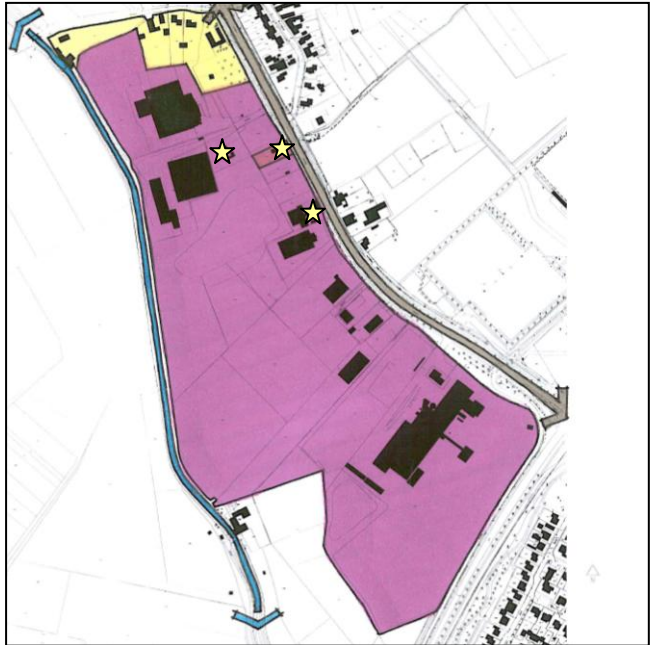
Kijkende naar de bedrijventerreinenontwikkelingen in de gemeente Echt-Susteren, dan moet het bedrijventerrein Dieterderweg aangemerkt worden als een lokaal bedrijventerrein. De bedrijventerreinen De Loop en De Berk, alsmede het daaraan aansluitend te realiseren bedrijventerrein St. Joost, zijn eerder al aangemerkt als bedrijventerreinen met een opvangfunctie voor bovenlokale en regionale bedrijven.

Indachtig de conform het provinciaal beleid aan de orde zijnde herstructurering is het na te streven economisch profiel van bedrijventerrein Dieterderweg dat van een gemengd bedrijventerrein voor lokale bedrijven. De beperkte omvang van het bedrijventerrein maakt onderscheid binnen het profiel niet zinvol. Uiteraard betekent toepassing van dit profiel niet dat bestaande, niet binnen dit profiel passende bedrijven verplaatst gaan worden. Het profiel zal met name toegepast worden op het moment dat een nieuwe invulling van bedrijfsperven actueel is.

1 **Impressie plangebied**

2 **Idem**





Mocht blijken dat er vanuit de lokale bedrijven geen interesse bestaat om vrijgekomen percelen in gebruik te nemen, dan wordt onder voorwaarden de mogelijkheid geboden om ook nieuwe bovenlokale bedrijven toe te laten. Ook in de huidige situatie is daarvan immers al sprake.

Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan. Gelet op de zwaarte in milieucategorie van de aanwezige bedrijven en de beperkingen die bedrijfswoningen voor dergelijke bedrijfsactiviteiten met zich meebrengen, wordt geen mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen. Daarnaast biedt de geluidzone geen ruimte.

**1 bedrijventerrein  
aan N296 en Roode Beek  
met woningen en  
bedrijfswoningen**

#### **Fysiek-ruimtelijk profiel.**

De ligging aan de N295 en N296, op korte afstand van de op- en afritten van de A2, vragen om een wervend beeld, dat de kwaliteit van het aanwezige productiemilieu en de aantrekkelijkheid als vestigingsgebied weerspiegelt.

De op het bedrijventerrein aanwezige bebouwing varieert sterk in omvang en intensiteit. Qua omvang komen grootschalige fabriekscomplexen voor, naast







kleinschalige werkplaatsen. De bebouwingsintensiteit is aan de zijde van de Maaseikerweg beduidend hoger dan aan de zijde van de Roode Beek, waar meer sprake is van open opslag.



De uitstraling van het merendeel van de bebouwing is, enkele positieve uitzonderingen daargelaten, niet zodanig dat van een representatieve uitstraling kan worden gesproken. De variatie in bouwvormen en verschijningsvorm is groot. Daarnaast ontbreekt bij veel bedrijven op de plek waar de meest representatieve bebouwing verwacht mag worden (aan de Maaseikerweg) de bebouwing, of is slechts sprake van tijdelijke noodgebouwen.

Het fysiek-ruimtelijk profiel voorziet in een zonering van de bebouwing. Aan de Maaseikerweg wordt gestreefd naar een representatieve bebouwingsrand, waar de bedrijven zich presenteren naar de buitenwereld. Qua schaal en omvang is daarbij afstemming op de aangrenzende lintbebouwing van de woonkern Dieteren gewenst. Achter deze bebouwingsrand is een zone met grootschaliger bedrijfshallen voorzien en ruimte voor open opslag.

Openbare ruimte is op het bedrijventerrein alleen aanwezig in de vorm van de Maaseikerweg. Alle bedrijven worden ontsloten vanaf deze weg. Handhaving van een herkenbaar straatprofiel, met uniforme aansluitingen van de diverse bedrijfspercelen moet uitgangspunt zijn bij eventuele toekomstige herinrichting.

#### Landschapsprofiel.

De ligging van het bedrijventerrein in een landschappelijke omgeving, zeker in westelijke richting (Roode Beek), vraagt om een landschappelijke overgang en inpassing. Aan de noordzijde, waar het bedrijventerrein ook grenst aan het buitengebied, vindt de overgang plaats door middel van de aanwezige lintbebouwing aan Bij de Molen.

1 **Impressie plangebied**

2 **Idem**





De bedrijfspercelen op het bedrijventerrein lopen nu veelal door tot aan de Roode Beek. Enerzijds ontbreekt hierdoor de ruimte om ter plaatse invulling te geven aan de gewenste ecologische functie van deze beek, anderzijds bepaalt de deels onafgeschermd open opslag op de bedrijfspercelen het zicht vanuit het buitengebied.

Het landschapsprofiel voorziet in de realisering van een groenstrook langs de Roode Beek. In het geldende bestemmingsplan was nog sprake van een groenstrook aan de zijde van de Maaseikerweg. Deze is bij de meeste bedrijven nooit gerealiseerd en, gelet op het fysie-ruimtelijk profiel, daar ook niet gewenst. Verplaatsing van de groenstrook naar de Roode Beek kan derhalve plaatsvinden, zonder dat dit tot een afname van het oppervlak aan bedrijfspercelen hoeft te leiden. Naast een verbeterde landschappelijke inpassing draagt dit ook bij aan de gewenste versterking van de ecologische functie van de Roode Beek (specifiek ecologische functie) en het aangrenzende POG-gebied.

**1 impressie plangebied**

#### **Verkeersprofiel.**

De ligging van bedrijventerrein Dieterderweg is gunstig. Gelegen aan de N295 en N296 en op korte afstand van de A2 heeft het gebied een goede (zichtbare) ontsluiting. Vooral nog is er dan ook geen aanleiding de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein aan te passen.

Op termijn is mogelijk uitbreiding van de ontsluitingsstructuur aan de orde op het moment dat herverkaveling van de nu grootschalig in gebruik zijnde achterter-





reinen actueel wordt. Een structuur met insteken vanaf de Maaseikerweg voldoet dan niet langer, een kortsluiting parallel aan deze weg (tussen bijvoorbeeld Industrieweg en Ringoven) wordt wenselijk. Een dergelijke structuur biedt de mogelijkheid tot een tweezijdige ontsluiting (van belang in het geval van calamiteiten) en biedt perspectief op een zo efficiënt mogelijke verkaveling, met bedrijfspercelen aan weerszijden van de kortsluiting.



#### Milieuprofiel.

Een optimale milieuhygiënische situatie is uitgangspunt. Royale bedrijfsontwikkelingsruimte is mogelijk doordat de verenigbaarheid van milieucategorieën in de wijze van regelgeving ten opzichte van de geldende regeling sterk kan worden vergroot.

Uitgangspunt bij de bepaling van de toelaatbaarheid van milieucategorieën is de bescherming van aangrenzende woningen en andere milieugevoelige functies. Vanuit deze woningen en andere functies is een zonering uitgezet, conform de zonering, zoals opgenomen in de brochure Bedrijven en milieuzonering. Uiteraard dient ook altijd aan de vastgestelde geluidzone getoetst te worden.

Daar de afstanden uit de brochure indicatief zijn voor een rustige woonwijk en hier sprake is van een bedrijventerrein aan een provinciale weg, zijn per categorie de afstanden aangepast (verkort). Enige invloed van de aangrenzende bedrijven is aan deze situatie immers inherent. Aldus is de afstand van milieucategorie 2 teruggebracht van 30 m (rustige woonwijk) naar 10 m (woning op bedrijventerrein).

1 **Impressie plangebied**

2 **Idem**

milieucategorie	afstand tot woning in rustige woonwijk	afstand tot woning op bedrijventerrein
2	30 m	10 m
3 licht (3-)	50 m	30 m
3	100 m	50 m



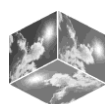
Zo ook voor de overige milieucategorieën. Inherent aan het economische profiel, dat voorziet in een gemengd bedrijventerrein voor lokale bedrijven, worden geen categorie 4-bedrijven toegelaten. Doorgaans zijn dit grootschalige bovenlokale/regionale bedrijven, die moeilijk in te passen zijn op een lokaal bedrijventerrein, gelegen aan de rand van woonkernen en grenzend aan het buitengebied. Bestaande categorie 4-bedrijven worden uiteraard wel gehandhaafd. In casu betreft dit:

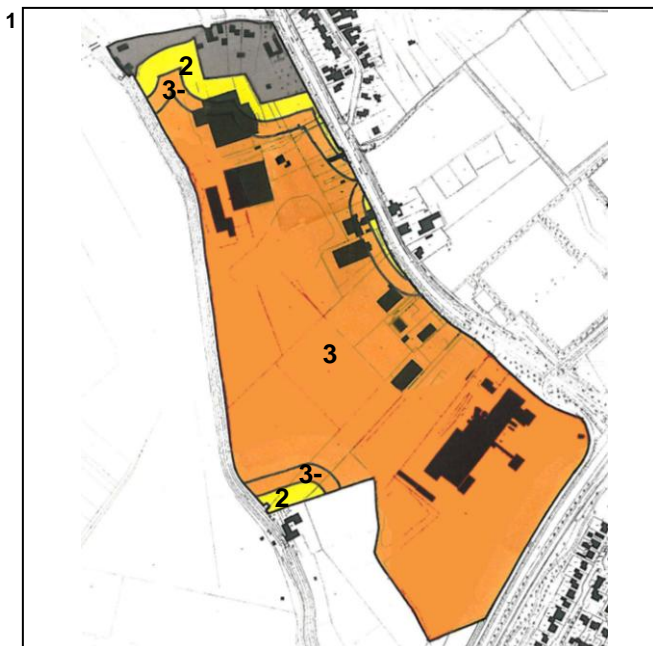
- het kunststofverwerkingsbedrijf;
- de op- en overslag van containers;
- de dakpanfabriek.

Eenzelfde afweging geldt voor zoneringsplichtige inrichtingen. Deze verdragen zich moeilijk met een lokaal bedrijventerrein. Daar komt bij dat in het verleden, naast de vestiging van de dakpannenfabriek, niet de behoefte is gebleken aan vestiging van verdere zoneringsplichtige inrichtingen. Derhalve wordt de bestaande zoneringsplichtige inrichting gehandhaafd, maar worden geen nieuwe toegelaten.

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

- de bij de bedrijfsactiviteiten en daaruit voortvloeiende milieubelasting behorende afstand, zoals weergegeven in de toegesneden lijst van bedrijfstypen, die afstand niet overschrijdt. Vestiging is dan qua bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk. Toetsing aan de geluidzone blijft daarbij ten alle tijde noodzaak;





dan wel:

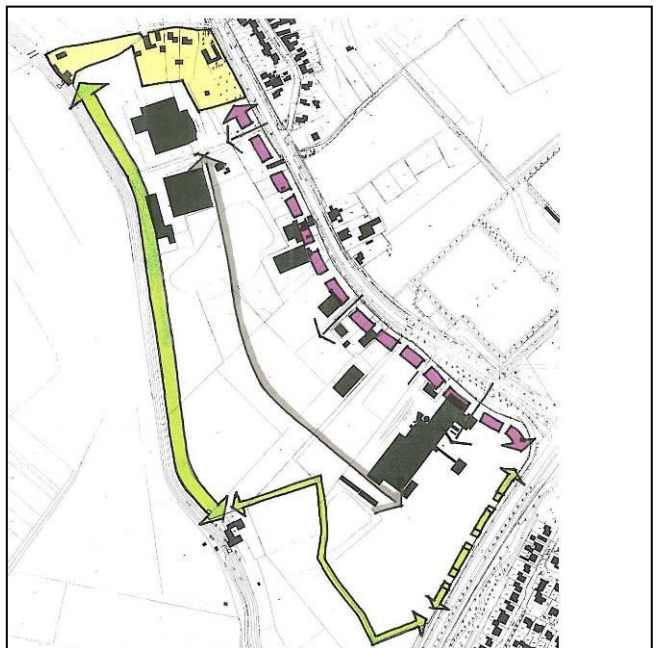
- dusdanige maatregelen (aanpassingen productieproces) genomen of voorzieningen (afscherming) getroffen worden, dat de in verband met de feitelijke milieubelasting benodigde afstand wordt teruggebracht tot de aanwezige afstand tot woningen.

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

**1 inwaartse zonering met toelaatbare milieucategorieën**

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





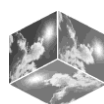
Het perceelsgedeelte op de hoek Maaseikerweg-Industrieweg (voorheen niet voor bedrijfsdoeleinden in gebruik) wordt voor gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten bestemd. Teneinde overlast voor burgerwoningen in de directe omgeving te voorkomen, wordt aan dit perceelsgedeelte de restrictie opgelegd, dat dit uitsluitend voor parkeren gebruikt mag worden. Bebouwing en/of opslag worden hier niet toegestaan.

## 5.2. Ruimtelijke hoofdpzet.

Het planvoornemen voorziet in continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Echter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is op enkele aspecten gewenst.

De uitstraling van het bedrijventerrein, met name de bebouwing en inrichting van de onbebouwde perceelsgedeelten, aan de zijde van de Maaseikerweg blijft op enkele uitzonderingen na achter bij de wel aanwezige innovatieve bedrijfsactiviteiten. Derhalve voorziet het planvoornemen in de mogelijkheid de bedrijfsbebouwing richting de Maaseikerweg uit te breiden ten behoeve van het realiseren van een meer representatieve uitstraling. Maat en schaal van de bebouwing dienen daarbij afgestemd te worden op de

1 ruimtelijke hoofdpzet





reeds in de eerste lijn aan de Maaseikerweg aanwezige burger- en bedrijfswoningen.

De landschappelijke inpassing aan de zijde van de Roode Beek en het buitengebied vraagt om een meer robuuste groenstrook, die loodsen en open opslag (deels) aan het zicht ontnemt en de mogelijkheid biedt tot een natuurlijker inrichting van de oever van de Roode Beek. Daarnaast is de hoogte van de loodsen en de open opslag op het bedrijventerrein te beperken.

Naar de toekomst toe is een herverkaveling gewenst van de grootschalige bedrijfspercelen aan de zijde van de Roode Beek. De mogelijkheid de kavels onder te verdelen in kleinschaliger kavels ten behoeve van lokale bedrijven dient van het plan deel uit te maken.

### **5.3. Planaspecten.**

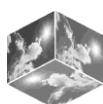
De burgerwoningen aan Bij de Molen behouden de woonfunctie.

De op het bedrijventerrein reeds aanwezige bedrijfswoningen blijven gehandhaafd op hun huidige locatie. Via afwijking is eventueel verplaatsing van de bedrijfswoningen mogelijk. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt.

Een belangrijke beperking voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten vormt de ligging in grondwaterbeschermingsgebied. De beperkingen die de Omgevingsverordening Limburg oplegt, zullen hun vertaling moeten vinden in het bestemmingsplan. De beperkingen hebben vooral betrekking op een verbod bedrijfsactiviteiten uit te oefenen, die het risico van vervuiling van het grondwater met zich meebrengen.

### **5.5. Uitspraak Raad van State.**

In de tussenuitspraak van de Raad van State d.d. 14 november 2012 draagt de Afdeling de raad van de gemeente Echt-Susteren op om binnen 16 weken na verzending van de uitspraak:



- Het feitelijk gebruik van de gronden, in het plan aangeduid met de bestemming 'Groen', anders te bestemmen omdat niet kan worden aangetoond dat de beoogde groenbestemming binnen de planperiode gerealiseerd zal worden aangezien de gronden niet in eigendom zijn van de gemeente. Deze gronden zullen derhalve de bestemming 'Bedrijventerrein' krijgen;
- Daarnaast dient in de bestemmingsomschrijving voor wat betreft de bestaande bedrijven zoals genoemd in de planregels onder artikel 3 lid 1, sub b onder 2 te worden aangepast naar "op- en overslag en recupereren van containers" conform de daadwerkelijke bedrijvigheid ter plaatse;
- Voor wat betreft de beroepsgronden ten aanzien van de opslaghoogte, dient deze op de gronden van De Boer Containertrading te worden aangepast conform de vergunde situatie; voor wat betreft de opslaghoogte op het terrein van Monier kan deze in het plan gehandhaafd blijven op 3 meter (buiten het bouwvlak). Uit meting ter plaatse is gebleken dat de haag een hoogte geeft van 2,50 meter (gemeten door medewerker buitendienst d.d. 14-01-2013 vanaf het opslagterrein). Middels foto's kan worden ondersteunde dat de hoogte van de beplanting ter plaatse van het bedrijventerrein grenzend aan de verkeersbestemming, niet hoger is dan 3 meter;
- Tot slot komt de tot 'Verkeer' bestemde Ringovenweg te vervallen nu tijdens de zitting is gebleken dat dit feitelijk een uitrit betreft en geen openbare weg op grond waarvan een bestemming 'Verkeer' gerechtvaardigd zou zijn.

In voornoemde tussenuitspraak is van de overige beroepsgronden, 14 in totaal, aangegeven dat het betoog van de reclamanten faalt en zullen deze beroepsgronden bij de definitieve uitspraak naar alle waarschijnlijkheid ongegrond worden verklaard.



### 6.1. Feitelijke planopzet samengevat.

De planopzet maakt in grote lijnen onderscheid in gronden met een bedrijfsfunctie en gronden met een woonfunctie. Daarnaast is aan de zijde van de Roode Beek een strook grond opgenomen met een groenfunctie.

Binnen de gronden met bedrijfsfunctie wordt geen verder onderscheid gemaakt naar aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten. Wel is over deze gronden de inwaartse zonering gelegd, die de zwaarte van toelaatbare bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën) bepaalt. De inwaartse zonering is uitgezet vanuit de rond de gronden met bedrijfsfunctie gelegen burgerwoningen.

De vastgestelde geluidszone wordt ongemoeid gelaten en blijft derhalve in zijn huidige omvang bestaan. De ligging van de geluidszone is reeds vastgelegd in de bestemmingsplannen voor de gronden, gelegen aansluitend aan het plangebied.

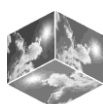
Toekomstige ontwikkelingen, die zijn voorzien, zijn de mogelijkheid tot herverkaveling van de grootschalige bedrijfskavels aan de zijde van de Roode Beek, inclusief de aanleg van een extra ontsluitingsstructuur, en de mogelijkheid de burgerwoning aan de Maaseikerweg voor bedrijfsdoeleinden te benutten.

### 6.2. Juridische planopzet.

#### Bedrijventerrein.

De gronden met bedrijfsfunctie worden onder de bestemming "bedrijventerrein" gebracht. Binnen deze bestemming worden de bestaande bedrijven gehandhaafd en is nieuwvestiging van lokale bedrijven (uit de gemeente Echt-Susteren met een kavelomvang van maximaal 5.000 m<sup>2</sup>) mogelijk. Bij afwijking is uitbreiding, in het geval een bestaand bedrijf reeds een omvang van 5.000 m<sup>2</sup> heeft, met maximaal 20% mogelijk.

Tevens is bij afwijking het toelaten van bovenlokale bedrijven mogelijk, in het geval de interesse van lokale bedrijven voor vestiging op het bedrijventerrein niet aanwezig blijkt te zijn.



De bedrijfsbestemming voorziet in het oprichten van gebouwen. De uiterste grenzen van de bebouwing zijn door middel van een bouwvlak aangeduid. Daarmee zijn de minimale afstanden van de bedrijfsbebouwing tot omliggende functies (Maaseikerweg, burgerwoningen, groenstrook Roode Beek) vastgelegd. Het bouwvlak mag per bouwperceel (per bedrijf) voor 70 % bebouwd worden.

De maximale hoogte van gebouwen is vastgelegd op 15.00 m. Binnen de bedrijfsbestemming mag een deel van de gebouwen gebruikt worden voor een aan het bedrijf inherente kantoorfunctie.

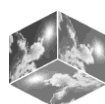
Open opslag is toegestaan, echter slechts tot een hoogte van 3.00 m in een zone langs de Maaseikerweg, en tot een hoogte van 8.00 m in de zone daarachter.

#### **Omgevingsafstemming.**

Binnen de bedrijfsbestemming is tevens de “omgevingsafstemming” geregeld, die de maximaal toelaatbare milieubelasting van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving bepaalt. Afhankelijk van de ligging binnen de uitgezette contouren zijn bepaalde milieucategorieën, zoals opgenomen in een als bijlage toegevoegde toegesneden lijst van bedrijfstypen, al dan niet toegestaan. Bestaande bedrijfsactiviteiten uit een hogere milieucategorie dan conform de contouren mogelijk, worden expliciet vastgelegd en toegestaan.

Afwijking voor het uitoefenen van qua milieucategorie zwaardere bedrijfsactiviteiten is toegestaan, indien bedrijven kunnen aantonen dat door het treffen van maatregelen (andere inrichting van het productieproces) of het aanbrengen van voorzieningen (afscherming) de feitelijke milieubelasting overeenkomt met de toelaatbare milieubelasting conform de inwaartse zonering.

Uiteraard vindt ook altijd toetsing aan de geluidsruijtte binnen de geluidzone en de van toepassing zijnde verdere milieuregelgeving plaats.



### **Wonen.**

De aanwezige burgerwoningen worden onder de bestemming “wonen” gebracht. Het betreft reeds van oudsher (van voor het ontstaan van het bedrijventerrein) aanwezige woningen, die niet anders dan positief bestemd kunnen worden. De burgerwoningen zijn voorzien van een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van het hoofdgebouw van circa 4 m aan de achterzijde van de woning, corresponderend met een redelijke maat voor het aanbouwen van een tuinkamer, keuken, hobbyruimte en dergelijke.

### **Groen en water.**

De aan te houden groenstrook aan de zijde van de Roode Beek is onder een afzonderlijke bestemming “groen” gebracht. Binnen deze bestemming zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het streven is erop gericht in deze zone te komen tot een groene inrichting met een ecologische functie, derhalve moet sprake zijn van een natuurlijke inrichting met bosstroken, zoom- en mantelvegetaties en delen met ruigten en moerassen.

Het deel van de groenzone, dat valt aan te merken als onderhoudspad van de Roode Beek is als onderdeel van het door het Waterschap Roer en Overmaas aangeduide ‘primair water’ van de Roode Beek, onder de dubbelbestemming “waterstaat - waterlopen” gebracht.

### **Geluidszone.**

De aanwezigheid van de geluidszone is niet zonder consequenties. Het oprichten van geluidsgevoelige bebouwing (woningen) binnen de geluidszone is niet mogelijk zonder vooraf verkregen hogere grenswaarde. Binnen het onderhavige bestemmingsplan is het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing dan ook niet mogelijk gemaakt.

De aanwezige geluidzone kan ook een beperking betekenen voor de uitbreiding van bestaande bedrijven of de vestiging van nieuwe bedrijven. Er dient altijd getoetst te worden of de bedrijfsactiviteiten passen binnen de resterende geluidruimte van de geluidzone.



## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het bestemmingsplan betreft een beheerplan, waarin de bestaande situatie op het bedrijventerrein Dieterweg van een actuele regeling wordt voorzien. Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe zaken van gemeentewege. Voor de gemeente Echt-Susteren zijn aan het planvoornemen dan ook geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.





## 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 8.1. Inspraak.

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Dieterderweg vanaf vrijdag 26 september 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een inspraakreactie op het plan geven. Van deze mogelijkheid is echter geen gebruik gemaakt. Er zijn geen inspraakreacties naar voren gebracht.

### 8.2. Vooroverleg.

In het kader van het vooroverleg zijn bij het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Dieterderweg reacties ontvangen van de Provincie Limburg afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en het Waterschap Roer en Overmaas. Laatstgenoemde reactie geldt tevens als wateradvies in het kader van de watertoets, mede namens het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Hierna zijn de reacties in het kort weergegeven en voorzien van een gemeentelijk standpunt (*cursief*).

#### **Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.**

De Provincie Limburg afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling heeft gereageerd bij brief d.d. 21 november 2008. De navolgende opmerkingen worden gemaakt.

#### **1. Ruimtelijke kwaliteit/natuur.**

Aanbevolen wordt om de nieuwe groenzone langs de Roode Beek plaatselijk wat breder aan te zetten en te voorzien van de bestemming 'natuur', omdat:

- een aanzienlijke teruggang van de oppervlakte bestemd groen heeft plaatsgevonden;
- de bestemming 'groen' te licht is gebleken om op een bedrijventerrein bebouwing tegen te houden;
- de groenzone aldus ook een ecologische functie kan vervullen, aansluitend bij het aangrenzende POG-gebied ten westen van de Rode Beek.

*De gemeente Echt-susteren ziet geen mogelijkheden langs de Roode Beek een bredere groenzone te realiseren. In de praktijk is op het bedrijventerrein veelal geen sprake van groenzones, noch langs de Maasei-*

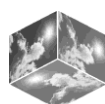


*kerweg (wel opgenomen in vigerend bestemmingsplan), noch langs de Roode Beek. Met het bestemmingsplan probeert de gemeente daarin op bescheiden schaal verandering te brengen. Daartoe wordt de in de praktijk niet meer af te dwingen groenzone langs de Maaseikerweg (vanwege het reeds gedurende langere tijd gedogen van het bedrijfsmatig gebruik van de groenzone) verplaatst naar de Roode Beek. Omdat de gronden langs de Roode Beek in het vigerend bestemmingsplan een bedrijfsbestemming hebben en deels ook als zodanig in gebruik zijn, bestaat weinig ruimte om tot een uitgebreide groenzone te komen. De aangeduide breedte wordt als het maximaal haalbare beschouwd.*

*Het op de groenzone leggen van een bestemming 'natuur' wordt als mogelijk beperkend voor het aangrenzende bedrijventerrein beschouwd en derhalve niet haalbaar geacht. Dat in het verleden de bestemming 'groen' niet afdoende is gebleken om de realisering van een groenzone af te dwingen, wil nog niet zeggen dat dat ook thans het geval zou zijn. De afgelopen decennia is met name op het gebied van handhaving sprake van een strenger beleidsregime, dat ook zijn vruchten zou moeten kunnen afwerpen op het afdwingen van het instandhouden van een groenzone langs de Roode Beek. Teneinde de groenzone ook een ecologische functie te laten vervullen wordt aan de begripsomschrijving toegevoegd dat sprake moet zijn van een groene inrichting met een ecologische functie. Derhalve wordt bepaald dat sprake moet zijn van een natuurlijke inrichting met bosstroken, zoom- en mantelvegetaties en/of ruigten en moerassen, met toepassing van streekeigen soorten.*

Verzoek om er rekening mee te houden dat beschermde soorten ook in bebouwde gebieden kunnen voorkomen (aanwezige plas, langs Roode Beek).

*In de toelichting wordt genoemde mogelijkheid verwerkt en wordt aangegeven in hoeverre hier op het bedrijventerrein sprake van is.*



## **2. Provinciale Milieuverordening, tranche 10.**

Verzoek om de lijst met toegestane bedrijven binnen een grondwaterbeschermingsgebied aan te passen conform de lijst in bijlage 10 uit de Provinciale Milieuverordening (PMV), tranche 10.

*De lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) wordt gecontroleerd en zonodig aangepast aan de hand van genoemde lijst uit de PMV (inmiddels is deze vervangen door de Omgevingsverordening Limburg, waarin een vergelijkbare bijlage is opgenomen waaraan de lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten is getoetst).*

De vergunningverlening voor het dempen van de aanwezige waterplas vindt niet plaats door de Provincie maar door de gemeente Echt-Susteren.

*In de toelichting wordt een en ander correct vermeld.*

### **Algemeen.**

Opgemerkt wordt dat de gezamenlijke rijksoverheden in een afzonderlijk advies zullen reageren.

*Tot op heden is geen advies van de gezamenlijke rijksoverheden ontvangen.*

### **Waterschap Roer en Overmaas.**

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft gereageerd bij brief d.d. 11 december 2008. De navolgende opmerkingen worden gemaakt.

Verzoek om de beschermingszone van 5 m aan weerszijden van de Roode Beek uit te zetten uit de buitenzijde van de onderhoudsstrook langs de watergang.

*De beschermingszone wordt uitgezet uit de buitenzijde van de onderhoudsstrook langs de watergang, die blijkens het bijgevoegde kaartje deel uitmaakt van het primaire water van de Roode Beek. Dit heeft ook consequenties voor de onderliggende bestemming. Het deel van de groenzone dat deel uitmaakt van het pri-*



*mair water wordt onder de bestemming 'water' gebracht. De bestemming 'groen' wordt daardoor ver-smald tot circa 10 m.*

Verzoek om de lijst met inrichtingen die zijn toege-  
staan in het gebied aan te passen aan de lijst uit bijla-  
ge 10 van de PMV (10<sup>e</sup> tranche).

*De lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten (bijlage bij  
de regels) wordt gecontroleerd en zonodig aangepast  
aan de hand van genoemde lijst uit de PMV.*

Verzoek om te vermelden dat de vergunning voor het  
verlenen van de waterplas niet is verleend door de  
provincie, maar door de gemeente.

*In de toelichting wordt een en ander correct vermeld.*

Op grond van de gemaakte opmerkingen wordt een  
negatief wateradvies gegeven. In dit ontwerp be-  
stemmingsplan is aan de gemaakte opmerkingen  
tegenwoordig gekomen, waardoor verwacht mag worden  
dat thans een positief wateradvies kan worden ver-  
kregen.

### **8.3. (Tussen)uitspraak Raad van State**

Het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Dieterderweg'  
is d.d. 10 november 2011 door de gemeenteraad van  
de gemeente Echt-Susteren vastgesteld en heeft ver-  
volgens ter inzage gelegen. Tegen het vastgestelde  
plan is door een drietal reclamanten beroep aangete-  
kend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad  
van State. Het beroep heeft vooral betrekking op het  
opnemen van een 'Groen'-bestemming op gronden  
die nu als bedrijventerrein zijn bestemd, beperking  
van de opslaghoogte en de bestemmingsomschrijving  
van het bedrijf De Boer Containertrading.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van  
State heeft de raad opgedragen om binnen 16 weken  
na verzending van de tussenuitspraak, met inachtne-  
ming van de overwegingen, het bestemmingsplan te  
herstellen en het eventueel gewijzigde besluit op de



wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken. Bij de wijziging van het besluit hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb.

Om tijdig uitvoering te kunnen geven aan de tussenuitspraak van de Afdeling dient het gewijzigde bestemmingsplan in de vergadering van februari te worden vastgesteld.



### 9.1. Handhavingsbeleid

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

#### Kenbaarheid bestemmingsplan

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

#### Inzichtelijke en realistische regelgeving

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

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Dieterderweg is onder meer voorzien van een duidelijke plankaart.

#### Actief handhavingsbeleid

Het handhavingsbeleid van de gemeente Echt-Susteren zal worden vastgelegd in een beleidsvisie omgevingsrecht gemeente Echt-Susteren. In deze beleidsvisie en de bijbehorende stukken wordt de totale handhaving van wet en regelgeving welke binnen de gemeente wordt uitgevoerd gereguleerd. Ook de handhaving van dit bestemmingsplan zal in deze beleidsvisie worden meegenomen. Onderstaande tekst is een toelichting op de conceptbeleidsvisie omgevingsrecht Echt-Susteren.

### 9.2. Conceptnota beleidsvisie omgevingsrecht

Landelijk, provinciaal en ook door de gemeente zelf zijn tal van regelingen en wetten in het leven geroepen met ieder voor zich een bepaald doel. Deze regels zijn er niet zomaar, maar hebben ieder op hun eigen terrein als hoofduitgangspunt het maatschappelijk leven in ons land in goede banen te leiden en er-





voor te zorgen dat de doelen en wensen die we met ons allen hebben afgesproken zoveel mogelijk worden bereikt.

De gemeente is veelal belast met het concreet uitvoeren van een groot aantal van deze regels middels het verlenen van vergunningen of ontheffingen alsmede met het houden van toezicht op de uitvoering van deze regels en het handhaven daarvan. Dit geldt voor het uitvoeren van de regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan regelgeving op het gebied van bouwen, wonen, milieu, ruimtelijke ordening, openbare orde en veiligheid e.d.

Op dit gebied doen zich momenteel bovendien nog enkele andere ingrijpende ontwikkelingen voor die pleiten voor een heroverweging van het gemeentelijk beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij wordt met name gedoeld op de introductie van de zogenaamde “omgevingsvergunning” per 1 januari 2008 en de wens om te komen tot een meer integrale aanpak op het gebied van handhaving en toezicht.

Mede op basis van de missie en visie, opgesteld bij de gemeentelijke fusie in 2003, is aangegeven wat de hoofddoelstellingen zijn van de gemeente. Waar willen we naar toe op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen, wat moet er bijzonder beschermd worden en wat moet er meer of kan minder aandacht krijgen. Vervolgens is er middels een onderbouwde risicoanalyse per taakveld concreet inzicht gegeven in de zaken die een hogere of lagere prioriteit moeten c.q. kunnen krijgen bij de uitvoering. Zoals aangegeven is dit inzicht gebaseerd op eigen ervaringen alsmede op een gedegen risicoanalyse. Door deze aanpak worden we in staat gesteld de zaken die we echt belangrijk vinden, zoals de instandhouding van het mooie buitengebied, de risicobeheersing bij grotere bouwwerken, brandveiligheid, het voorkomen van echte overlast voor onze burgers etc., ook die aandacht te geven die ze verdienen. Zaken die minder of helemaal niet belangrijk worden geacht, zoals vergunningsvrije of kleinere bouwwerken, het toezicht op de bestaande

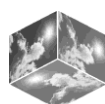


woningbouw e.d., krijgen navenant veel minder of nauwelijks aandacht.

Door rekening te houden met de risico's welke voortvloeien uit de voorgeschreven regels van de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen zal in de beleidsvisie omgevingsrecht van de gemeente Echt-Susteren en de daaronder liggende uitvoeringsnota en uitvoeringsprogramma een afweging gemaakt worden hoe de capaciteit van de handhavingsorganisatie zal worden ingezet. Ook het bestemmingsplan Bedrijventerrein Dieterderweg is hierin opgenomen en zal volgens het bij de beleidsvisie horende uitvoeringsprogramma worden meegenomen in het uitvoeren toezicht. In de voornoemde beleidsvisie omgevingsrecht zijn de volgende uitgangspunten meegenomen voor het toezicht op ruimtelijke c.q. gebruikswaarden van bestemmingsplannen.

Het toezicht op ruimtelijke waarden c.q. gebruikswaarden leent zich goed voor integratie met andere gemeentelijke toezichtstaken. Op dit terrein zal dan ook nadrukkelijk aandacht worden gegeven aan de integratiemogelijkheden. Zeker bij bestemmingsplan "Bedrijventerrein Dieterderweg" zal de integratie met bijvoorbeeld milieutoezicht goed mogelijk zijn daar de meeste bestemmingen ook onder de milieuregelgeving zullen vallen.

Het toezicht op de ruimtelijke regelgeving gaat vooral over de gebruiksregels die in de bestemmingsplannen zijn opgenomen. De gemeente moet dit toezicht zelf actief organiseren; het is niet aan vergunningen gekoppeld. Er zijn vier gebieden genoemd (buitengebied, bebouwde kom, bedrijfsterreinen en overig) die elk een eigen toezichtfrequentie zullen krijgen. Bovendien zal worden bezien in welke tijd van het jaar specifieke onderwerpen aandacht moeten krijgen. Vooral in het buitengebied zijn overtredingen nogal eens seizoensgebonden en vinden overtredingen nogal eens plaats buiten de kantooruren ('s avonds, in het weekeinde). Daarop zal in de beleidsvisie en de



daaronder liggende uitvoeringsnota omgevingsrecht van de gemeente Echt-Susteren worden ingespeeld.

Ten behoeve van de handhaving verdient het aanbeveling om regelmatig luchtfoto's van het plangebied te laten maken. Luchtfoto's van het plangebied ten tijde van de ter visie ligging van het ontwerpplan zijn van belang in het kader van het overgangsrecht en kunnen zodoende ook als nulsituatie dienen in het kader van toezicht.

