

Bestemmingsplan

Bedrijvenpark Pannenweg-West

Gemeente Nederweert



Bestemmingsplan

Bedrijvenpark Pannenweg-West

Gemeente Nederweert

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:2.000

Datum:

januari 2013

Datum vaststelling:

18 december 2012

Projectgegevens:

TOE02-NED00019-01a

REG02-NED00019-01a

TEK02-NED00019-01a

SVB01-NED00019-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0946.BPpannenweg2010-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 520 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande situatie	5
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Regionaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Planbeschrijving	13
4.1	Planbeschrijving	13
4.2	Verkaveling	13
4.3	Verkeer en vervoer	15
4.4	Groen en water	17
4.5	Bedrijfstypes	18
4.6	Beeldkwaliteit	20
4.7	Parkmanagement en bijzondere voorzieningen	21
5	Planologische en milieuhygiënische aspecten	23
5.1	Cultuurhistorie en archeologie	23
5.2	Flora en fauna	24
5.3	Bodem	24
5.4	Geluid	25
5.5	Luchtkwaliteit	26
5.6	Overige milieuaspecten	26
5.7	Waterparagraaf	27
5.8	Kabels en leidingen	27
5.9	Bebouwingsvrije zones	28
5.10	Externe veiligheid	29
5.11	Energie	30
5.12	Beveiliging	31
6	Juridische aspecten	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Bestemmingen	33
7	Economische aspecten	37
8	Overleg en inspraak	39
8.1	Inspraak en vooroverleg	39
8.2	Terinzagelegging	39
8.3	Vaststelling	39

Bijlagen:

1. Beeldkwaliteitplan;
2. Advies brandweer, april 2006;
3. Verslag gesprek Gasunie;
4. Onderzoek Externe veiligheid, Save (Oranjewoud), 9 augustus 2011;
5. Verantwoording groepsrisico
6. Inspraaknota en vooroverleg, gemeente Nederweert, 14 februari 2012
7. Vaststellingsbesluit, gemeente Nederweert, 18 december 2012

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Nederweert realiseert het bedrijvenpark Pannenweg langs de rijksweg A2 en provinciale weg N275. Dit park biedt ruimte aan zowel kleinschalige lokale als grootschalige (boven)regionale bedrijven. In 2005 is reeds 'Bestemmingsplan Bedrijvenpark Pannenweg' opgesteld. Inmiddels zijn echter onderdelen van het plan gewijzigd. Vanuit praktisch oogpunt is ervoor gekozen om de aanpassingen te verwerken in een nieuw bestemmingsplan en een nieuw beeldkwaliteitplan. Het gaat om de volgende aanpassingen.



Aanpassingen

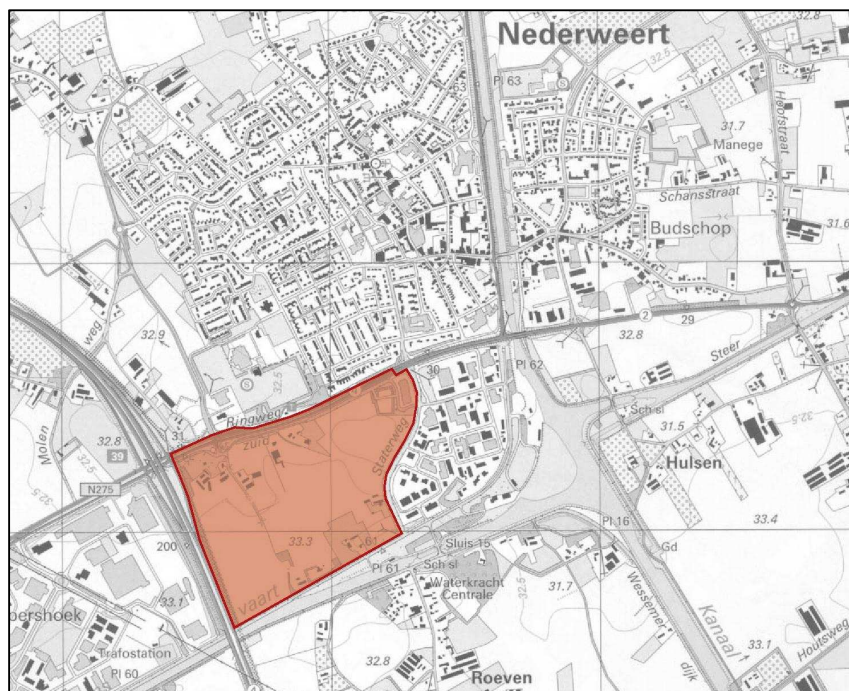
- Op de kavel B05, op de zichtlijn bij het binnenrijden van het bedrijvenpark, is een accentpunt van de 2e orde toegevoegd.
- Ten behoeve van VDL is ter hoogte van de kavel A10 het wegtracé gewijzigd. Kavel C19 is bij de kavel A10 gevoegd waardoor het fietspad tussen A10 en C19 is verwijderd. De zijrooilijn van de A-zone, waar deze aan de C-zone grenst is minimaal 3 meter in plaats van de normaal geldende minimale afstand van 7 meter tot de zijdelingse perceelsgrens voor de A-zone.

- De gasleidingenstrook bij de A-zone kavels is in te richten als parkeerzone. Ter hoogte van de wadi (tussen kavel A07 en A08/A09) krijgt de strook een groene inrichting. De inrichting en het gebruik van de gasleidingstrook als parkeerzone is gebonden aan een aantal randvoorwaarden.
- Om de verkoopbaarheid van de B-zone te stimuleren is de functieomschrijving 'hoogwaardige bedrijvigheid' verruimd naar '(hoogwaardige) bedrijvigheid'. De kavels krijgen een minimale maat van 2.000 m² in plaats van 3.000 m². In de centrale wadi worden drie doorsteken toegestaan voor een betere ontsluiting van kavels B14-B26 en de rooilijn is aangepast.
- Kavels C32, C33 en C34 liggen in tegenstelling tot wat de naam doet vermoeden in de B-zone.
- Bij samenvoeging van 2 C-kavels zijn 2 inritten toegestaan.
- Ten behoeve van een logistiek bedrijf kan worden afgeweken van het bebouwingspercentage dat minimaal 30% moet bedragen.
- De mogelijkheid wordt opgenomen voor het oprichten van een kunstwerk in de blusvijver.
- Tussentijdse ontheffingen zijn verwerkt.
- De provincie heeft bij het vaststellen van het vorige bestemmingsplan bepaald, dat er in de A-zone geen autoverkoop is toegestaan.
- Het waterhuishoudkundig plan is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden gewijzigd. Het nieuwe plan is in de toelichting opgenomen.
- De begrenzing van de 'mengzone' in de B-zone is aangepast als gevolg van de aanpassing van het wegtracé ter hoogte van de kavel A10.
- In zowel de A-, B- als C-zone is (detail)handel via internet rechtstreeks toegestaan, mits er ter plekke geen sprake is van het uitstallen, afhalen of verkoop ter plekke (ook niet als ondergeschikte activiteit).

Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe 'Bestemmingsplan Bedrijvenpark Pannenweg 2010'. In de toelichting zal het plan nader worden belicht mits daartoe aanleiding is. Het aantal wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2005 is immers beperkt. Het bijbehorende beeldkwaliteitplan is op enkele ondergeschikte onderdelen aangepast, waaronder de regeling ten aanzien van de inritten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bedrijvenpark Pannenweg ligt ten zuiden van de kern Nederweert en is circa 45 ha groot. Het plangebied wordt omkaderd door een viertal wegen. Ten westen loopt de autosnelweg A2 en ten zuiden ligt de Rijksweg Zuid. Deze laatste weg ligt ten noorden van de Zuid-Willemsvaart. In het oosten wordt het gebied begrensd door de Staterweg en in het noorden vormt de Randweg Zuid (N275) de begrenzing. Via de Randweg Zuid (N275) en de Staterweg bestaan goede verbindingen met het regionale en nationale wegennet. Op het volgende kaartfragment is het gebied weergegeven.



Ligging en buitenste begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Pannenweg 2005', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 24 juli 2007, met uitzondering van de zinsnede 'a en' in artikel 3, lid 1, sub 2 a.1 met betrekking tot autoverkoop in de A-zone.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een (analoge) verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden.

Er is voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Pannenweg tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan staan de wensen en eisen ten aanzien van de openbare ruimte van het park en de inrichting van de kavels. Dit plan is een separate bijlage bij het bestemmingsplan.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting op dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven en worden keuzes nader verantwoord. In hoofdstuk 5 worden de planologische en milieuhygiënische aspecten besproken. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet en in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8, tenslotte, wordt verslag gedaan van de gevoerde procedures.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Beschrijving bestaande situatie

Het bedrijvenpark is op dit moment in ontwikkeling. In het noordoosten is, aan de Manganstraat een woonwagencentrum gevestigd, met hierop negen woonwagens. Direct ten oosten van het woonwagencentrum is, op de hoek van de Randweg Zuid en de Staterweg een bedrijfsgebouw gelegen waarin verschillende bedrijven en een sport-schoon gevestigd zijn. Ook is er dichtbij dit bedrijfsgebouw, in de bocht van de Manganstraat, een gebouw van UPC gelegen.

In het zuidoostelijke deel van het plangebied hebben zich een aantal bedrijven gevestigd.

Ten noorden van het plangebied is de woonbebouwing van de kern van Nederweert gelegen. De Randweg Zuid vormt hier de zuidelijke grens van de woongebieden van Nederweert. Ten noordwesten grenst het plangebied aan een deels nog open gebied. Hierin liggen een aantal functies, waaronder tankstation Rosvelt, direct aan de Randweg Zuid, alsmede een vestiging van McDonald's, ter hoogte van de kruising met de Randweg West.

Ten oosten van het plangebied, aan de oostzijde van de Staterweg, ligt het bestaande bedrijvenpark Pannenweg dat zich kenmerkt door kleinschalige bedrijvigheid met een lokale en beperkt regionale functie.

Aan de westzijde van het plangebied en de autosnelweg A2 ligt het bedrijventerrein 'Kampershoek', op het grondgebied van de gemeente Weert. Dit bedrijventerrein kenmerkt zich voornamelijk door grootschalige bedrijven met een (boven)regionale functie.



Luchtfoto van het plangebied in een 3D view

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is op 22 september 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het POL 2006 is een streekplan/structuurvisie, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL op hoofdlijnen een economisch beleidskader en een welzijnsplan. Op grond van het overgangsrecht vormen het POL 2006 en de POL-aanvullingen samen de structuurvisies van de provincie Limburg. In 2008 is het POL door middel van een aanvulling aangepast op de eisen van de Wet ruimtelijke ordening. Het POL is hierbij op een aantal punten gewijzigd dan wel aangevuld, waarbij onder meer de provinciale belangen zijn benoemd en is aangegeven hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Deze POL-aanvulling vormt de uitvoeringsparagraaf van het POL.

Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband.

Economie en mobiliteit

De provincie wil welvaart en werkgelegenheid op een hoog niveau brengen en houden. Dat vraagt vooral om een omslag naar een kenniseconomie ondersteund door een uitstekend vestigingsklimaat en goede bereikbaarheid van de economische kerngebieden. Verder is een goed ontwikkelde arbeidsmarkt en goed onderwijs van grote betekenis.

Werklocaties

De provincie wil zorgen voor voldoende ruimte en kwaliteit om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren en om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. De provincie wil een ruime variatie aan vestigingsmilieus bieden, met ruimte voor regionaal maatwerk.

Duurzaam ondernemen

De ambitie van de provincie is dat bedrijven hun eigen verantwoordelijkheid nemen en duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen tot onderdeel van hun bedrijfsstrategie maken. De provincie sluit aan bij de landelijke aanpak en stimuleert duurzaam ondernemen door de beschikbare instrumenten toe te passen. Zo nodig stelt de provincie subsidies ter beschikking. Via vergunningverlening beperkt de provincie de milieubelasting door (inter)nationale regelgeving te hanteren en bedrijven zo nodig strengere eisen te stellen.

Met betrekking tot de Pannenweg wordt in het POL al uitgegaan van een ontwikkeling als bedrijventerrein.

Omgevingsverordening Limburg

Het plangebied ligt binnen Roerdalslenk zone III, zoals die is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. In deze zone zijn de regels van artikel 2.14 en 2.16 van deze verordening van toepassing. Op grond daarvan mogen er geen boorputten worden gemaakt, geen bodemenergiesystemen worden aangelegd en mag de grond niet dieper worden geroerd dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei (=80 meter). De beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei mag niet worden aangetast. In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om, na goedkeuring van de provincie, af te kunnen wijken van hetgeen gesteld is artikel 2.14 en 2.16 van de Omgevingsverordening.



Uitsnede kaart Omgevingsverordening Limburg

3.2 Regionaal beleid

Samenwerkingsverband De Hoge Dunk

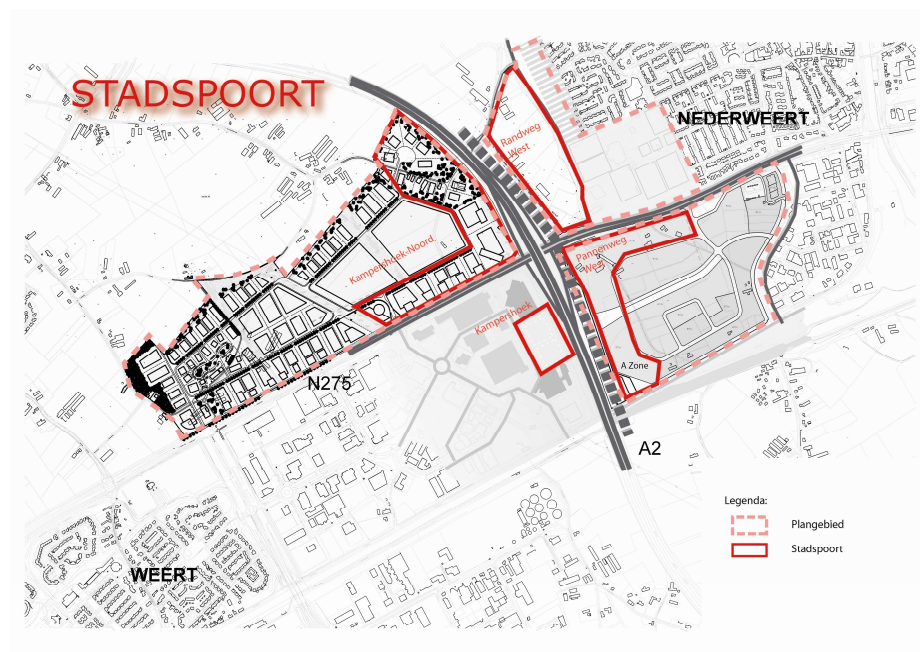
De gemeenten Cranendonck, Leudal (voormalige gemeente Hunsel), Nederweert en Weert willen voordelen behalen door de daadkracht en efficiëntie van de regionale samenwerking te vergroten.

Ondernemers zien geen gemeentegrenzen en willen het liefst met één partij zaken doen. Dit is ook de reden dat de vier gemeenten in de regio onder de naam 'Hoge Dunk' samenwerken aan een aantal thema's:

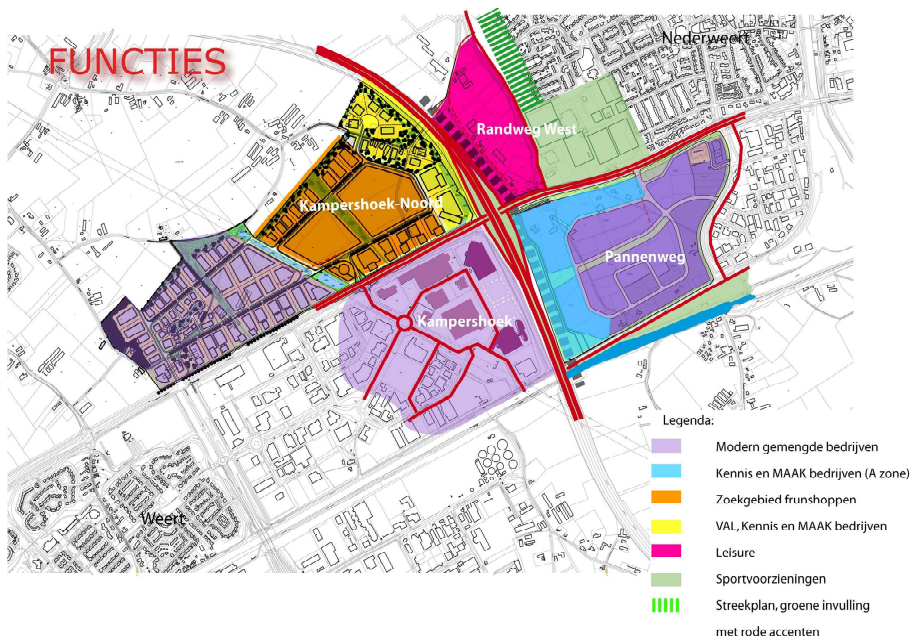
- retail;
- bedrijventerreinen;
- parkmanagement;
- opzetten van één regionaal bedrijvenloket;
- bereikbaarheid.

Stadspoort

Voortkomend uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) komt rond de kruising A2/N275 een nieuw (grootschalig) bedrijventerrein. Buurgemeenten Nederweert en Weert realiseren het project Stadspoort, in dit gebied in feite de 'Poort van Limburg'. De gemeenten hebben in een convenant (12 december 2006) met elkaar afgesproken wat voor soort bedrijven voor elk van vier deelgebieden (kwadranten) het meest geschikt zijn om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van de bedrijventerreinen Pannenweg, Kampershoek-Noord en in het bijzonder Stadspoort. Door het ontwikkelen van Stadspoort wordt een aantrekkelijk en duurzaam vestigingsklimaat voor bedrijven gecreëerd, er komt meer werkgelegenheid in de regio én de regio wordt als een aantrekkelijk gebied gepositioneerd.



Op basis van de Stadspoortvisie wordt het gebied Panneweg-West vooral bestemd tot de hoogwaardige kennis- en maakindustrie. In Kampershoek-Noord is naast grootschalige detailhandel en hoogwaardige logistiek ook hoogwaardige kennis- en maakindustrie het meest geschikt¹. Verder wordt voorgesteld om naast bedrijvenpark Panneweg, de noordoostkwadrant (Randweg West) open te houden voor leisureontwikkeling. Voor de langere termijn kan revitalisering van één of meerdere oudere terreinen in deze periode mogelijk aan de orde komen. De gemeente Weert is aan de overzijde van de A2 bezig met de ontwikkeling van bedrijventerrein Kampershoek-Noord, dat ruimte gaat bieden aan moderne industriële en technische ondernemingen.



De hoek die gevormd wordt door de kruising van de autosnelweg en de Randweg Zuid is een belangrijk oriëntatiepunt dat middels een markant gebouw vormgegeven zou moeten worden. In 'Programma van eisen en wensen Stadspoort Weert-Nederweert' is aangegeven dat dit 'markante bebouwingselementen worden met een hoogwaardige en spraakmakende architectuur'.

¹ De gemeente Weert heeft inmiddels besloten af te zien van grootschalige detailhandel voor Kampershoek-Noord.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie kernen Nederweert en Budschop 2005

De ontwikkelingsvisie kernen Nederweert en Budschop (vastgesteld februari 2005) is opgesteld om een integrale ruimtelijke visie te geven op de kernen van Nederweert en Budschop. Dit is van belang omdat de gemeente Nederweert zich op een 'keerpunt' bevindt en zich moet bezinnen over het wensenbeeld, met name over de 'maat' van Nederweert. De betreffende ontwikkelingsvisie Nederweert dient hiervoor als integraal uitvoeringsgericht beleidsstuk.

Verkeersplan

De gemeente Nederweert beschikt over een vastgesteld verkeersplan. Een optimale verkeerssituatie voor Nederweert: dat is het doel van het nieuwe verkeersplan. Een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente vormt hierbij het terugdringen van de milieubelasting door het autoverkeer. Tevens komt in het plan het aanpassen van de verkeersstructuur aan bod net als het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets.

Groenstructuurplan

De gemeente Nederweert beschikt over een Groenstructuurplan en werkt momenteel aan een Groenbeleidsplan. Groen draagt in belangrijke mate bij aan een goed woon- en leefklimaat. Het openbaar groen vervult beeldbepalende, gebruiksfuncties, ecologische functies en milieufuncties. Het gemeentelijk beleidsuitgangspunt is het in hoofdlijnen verder uitwerken van het huidige groenbeleid. In alle bebouwde kommen van de gemeente Nederweert komt veel openbaar groen voor, gemiddeld ruim boven de indicatieve maatstaf per inwoner. De gemeente zal hier veel aandacht voor het behoud en waar nodig de verbetering van openbaar groen blijven houden.

Milieubeleidsplan

De gemeente Nederweert beschikt over een Milieubeleidsplan (2003). Het milieubeleidsplan schetst de koers en werkwijze die de gemeente in de uitvoering van haar milieubeleid volgt. De milieuonderwerpen die in het plan aan de orde komen zijn verdeeld over zes thema's: duurzaam inrichten van Nederweert, duurzaam buitengebied, duurzaam beheren van Nederweert, burgers en milieu, bedrijven en milieu en samenwerken aan een duurzaam Nederweert.

Duurzaamheid staat voor een ontwikkeling die rekening houdt met de huidige generatie bewoners en het milieu in de gemeente, maar ook met toekomstige generaties en het milieu wereldwijd.

Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk Waterplan Nederweert geeft invulling aan de gemeentelijke verantwoordelijkheden op het gebied van waterbeheer. Het waterplan gaat vooral in op het water in de bebouwde omgeving van de gemeente Nederweert en op de overgang naar en de invloed op het landelijk gebied.

Hierbij gaat het voornamelijk om water als ordenend principe en om de beïnvloeding van de waterkwantiteit en water-(bodem)kwaliteit van de stromende wateren (lossingen en beken).

De gemeente Nederweert hanteert als uitgangspunt voor haar waterbeleid dat knelpunten in het watersysteem die tot de verantwoordelijkheid van de gemeente Nederweert behoren binnen de gemeentegrenzen worden opgelost. Afwenteling naar benedenstroomse gebieden wordt voorkomen.

Gemeentelijk rioleringsplan

In het Gemeentelijk RioleringsPlan 2007-2013 staan de totale aanwezige voorzieningen, het beheer daarvan en de bijbehorende gemeentelijke taken beschreven. In het plan wordt de vorige planperiode geëvalueerd, gekeken naar de huidige situatie, nieuwe wetgeving, de manier waarop de gemeente doelen willen bereiken en wat dit gaat kosten. Het nieuwe plan sluit aan bij toekomstige ontwikkelingen. Er vindt op dit moment een verschuiving plaats in de rioleringszorg. Voorheen hield de gemeente zich alleen bezig met de basale onderdelen zoals buizen, gemalen.

Klimaatbeleid

Het klimaatbeleid binnen gemeente Nederweert gaat niet alleen in op het gebruiken van minder energie. Het beleid stimuleert ook heel duidelijk het gebruik van duurzame energiebronnen (zon, wind, water) en duurzame grondstoffen (duurzaam bouwen).

De kansen voor energie (besparing, inkoop, opwekking) bij bedrijven op bedrijventerrein Pannenweg zijn legio. In het kader van het klimaatbeleid zal de gemeente actief met het bedrijfsleven in overleg gaan om energiebesparing en duurzame energie opwekking te stimuleren.

Vigerend Bestemmingsplan Bedrijvenpark Pannenweg 2005

De gemeente Nederweert realiseert het bedrijvenpark Pannenweg aan de oostzijde van de A2. Voor de ontwikkeling is het 'Bestemmingsplan Bedrijvenpark Pannenweg' opgesteld, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 24 juli 2007. Het betreffende plan had tot doel de realisering van Bedrijvenpark Pannenweg mogelijk te maken. Omwille van een aantal wijzigingen is er nu behoefte aan een herziening van het bestemmingsplan.

Pannenweg is binnen de gemeente Nederweert de enige plek waar ondernemers terecht kunnen voor een nieuwe bedrijfskavel. Met de gemeente Weert zijn afspraken gemaakt om de ontwikkeling van Kampershoek-Noord te laten aansluiten op Pannenweg. Het vierde kwadrant van de stadspoort, in de noordoostelijke hoek zal pas op de langere termijn worden ontwikkeld.

Van de ruim 50 bedrijfskavels op bedrijvenpark Pannenweg zijn er 38 verkocht. Uitgaande van het uitgiftetempo en het aanbod in de regio Weert-Nederweert zal er tot minstens 2016 voldoende aanbod zijn van bedrijfskavels.

4 Planbeschrijving

4.1 Planbeschrijving

Het plan heeft tot doel een actuele regeling te bieden voor Bedrijvenpark Pannenweg in Nederweert. Het bedrijvenpark Pannenweg biedt ruimte aan met name bedrijven uit de gemeenten Weert en Nederweert en de regio. Het bedrijvenpark kent bruto een oppervlakte van 45 ha en netto 33 ha nieuw bedrijvenpark.

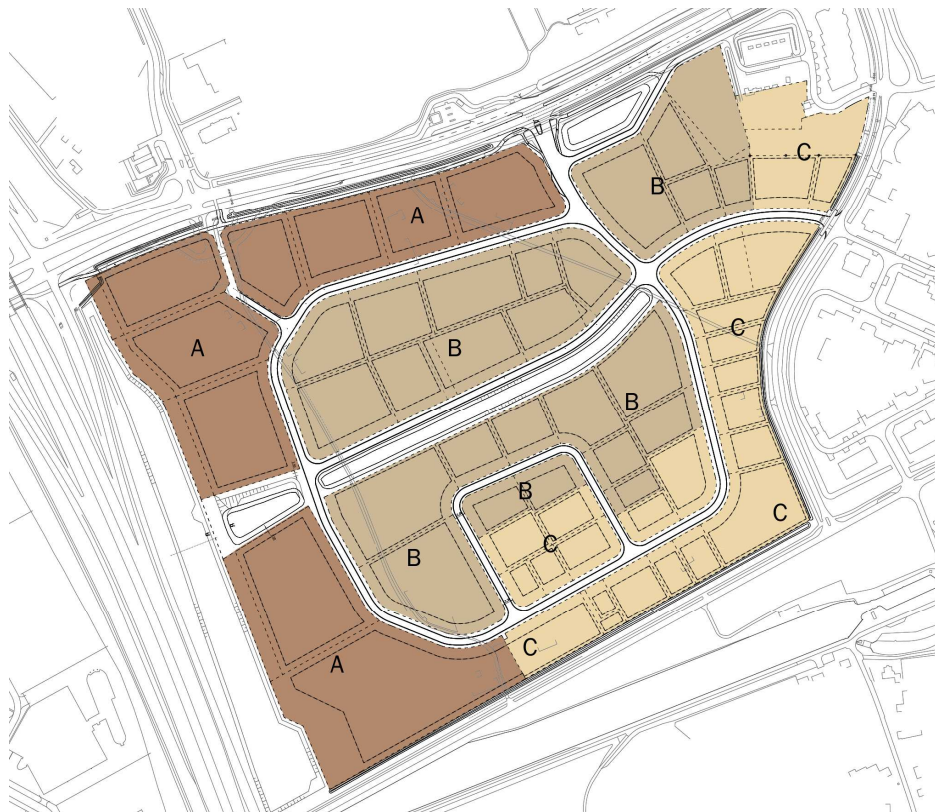
De stedenbouwkundige structuur van het bedrijvenpark sluit aan op de structuur en schaal van de directe omgeving. Het bedrijvenpark is ingericht volgens de principes van duurzame stedenbouw. Hierbij is ingezet op een heldere en compacte stedelijke opbouw met een intensief ruimtegebruik. Om zo efficiënt mogelijk te verkavelen, is gestreefd naar 'rechthoekige' uit te geven percelen. De vormgeving van het bedrijvenpark heeft een grote mate van flexibiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur ondersteunt niet alleen een helder onderscheid in grootschalige en kleinschalige bedrijven, maar is ook in staat te anticiperen op wijzigingen aan de vraagzijde.

4.2 Verkaveling

De verkaveling van het bedrijvenpark is flexibel en wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd voor het reeds uitgegeven gedeelte en open gelaten voor het gedeelte dat nog uitgegeven dient te worden. De minimale en maximale kavelgrootten in de verschillende deelgebieden zijn wel voor het gehele park vastgelegd.

De verkaveling is ook een belangrijk onderdeel van het bij dit bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitplan. Doordat de inrichting van de verkaveling in dit beeldkwaliteitplan redelijk precies is vastgelegd, kunnen ongewenste ontwikkelingen tegengegaan worden.

Op het bedrijvenpark Pannenweg wordt, door het aanbrengen van een zonering in het plangebied waaraan de bedrijfsgroottes gekoppeld worden, een gelijkmatig ritme aan breedtes verkregen.



A-, B- en C-zones

Hierbij wordt er gebruik gemaakt van drie categorieën:

- A-zone. Het betreft de grootste percelen. Deze liggen met name langs de autosnelweg A2 en de Randweg Zuid/N275.
- B-zone. Deze middelgrote percelen liggen tussen de A-zone en C-zone in, voor een deel ook langs de Randweg Zuid.
- C-zone. Het betreft de kleinste percelen, die met name zijn gesitueerd in de zuid-oosthoek van het plangebied.

De belangrijkste zichtlocaties zijn gekoppeld aan de autosnelweg en de Randweg Zuid. De kavels op zicht- en hoeklocaties liggen grotendeels in de A-zone (en voor een klein deel in de B-zone) aangezien de beschikbare locaties voldoende groot dienen te zijn om een gebouw met een representatief karakter te kunnen vestigen. Bijzondere aandacht moet uitgaan naar de kavel op de hoek van de autosnelweg en de Randweg, waar een sterke tweezijdige oriëntatie nodig is.

Centraal in het plangebied is een gebied, dat geheel gelegen is binnen de B-zone, aangewezen waar een uitwisseling mogelijk is met de locatiezone C. De reden voor deze regeling is dat er behoefte is aan enige flexibiliteit bij de gebruikte bedrijvenzonering. Hiernaast is de precieze inrichting van het middengebied van het bedrijvenpark minder van belang voor de totale uitstraling van het bedrijvenpark.

Middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan wordt het in deze 'mengzone' mogelijk de typologie en planologische regime voor locatiezone C toe te passen (wro-zone –ontheffingsgebied 3).

Hetzelfde principe geldt voor het oostelijk deel van de A-zone langs de Randweg Zuid tussen de tractorsluis en de ontsluiting met kruising op de Randweg Zuid (wro-zone – ontheffingsgebied 1). Middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan wordt het in deze zone mogelijk gemaakt de typologie voor locatiezone B toe te passen. Binnen een deel van de A-zone langs de Zuid-Willemsvaart (wro-zone – ontheffingsgebied 2) is het mogelijk via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan in dit deel mogelijk de typologie en planologisch regime voor de C-zone van toepassing te verklaren. Dit deel is van oorsprong C-zone en wegens verkoop aan VDL aan de A-zone toegevoegd.

De realisatie van een Facility-point is in principe mogelijk binnen alle locatiezones. Afhankelijk van de invulling heeft dit gebouw een markante ligging in het plan en heeft het een bijzondere vormgeving.

De realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw is mogelijk in de B- en de C-zone.

Naast de wijze van verkavelen wordt ook de geleiding van de bebouwing, waaronder het terugspringen van geveldelen, als instrument ingezet om een gelijkwaardige massaopbouw en ritmiek te verkrijgen. Bedrijven moeten open opslag visueel afschermen of inpandig plaats laten vinden zodat opslag altijd uit het zicht is gesitueerd.

Om een samenhangend ruimtelijk beeld te krijgen worden er in de regels rooilijnen geïntroduceerd waarbinnen de bebouwing dient plaats te vinden. De bebouwing dient in de rooilijn, evenwijdig of haaks op de straat gesitueerd te worden. De enige uitzondering hierop vormt de rooilijn ten zuiden van de centrale wadi. Hier dient de voorgevel op minimaal 3 meter en maximaal 4 meter van de erfgrans gesitueerd te worden.

In de A- en B-zone mogen maximaal 2 in- en uitritten per kavel worden gerealiseerd. De breedte van een in/uitrit bedraagt maximaal 10 meter. Voor de C-zone geldt dat er per kavel één in- en uitrit gerealiseerd mag worden met een maximale breedte van 10 m. Als het een hoekkavel betreft (als de kavel aan twee wegen grenst) mogen twee inritten per kavel worden gerealiseerd. Bij samenvoeging van kavels mag het oorspronkelijke aantal inritten gehandhaafd blijven.

Parkeren tenslotte dient op eigen terrein te geschieden, bij voorkeur op het voorerf van het bedrijfskavel.

4.3 Verkeer en vervoer

Ontsluitingsstructuur

De verkeersstructuur in Nederweert als geheel kenmerkt zich door een, nog onvolmaakt, stelsel van randwegen rond Nederweert, dat in de toekomst verder zal worden uitgebouwd. Het zuidelijke deel hiervan is de Randweg Zuid.

Aansluiting op het nieuwe bedrijvenpark

Door haar ligging direct aan de autosnelweg wordt het bedrijvenpark goed ontsloten voor het bovenregionale verkeer. De op- en afrit van de autosnelweg A2 takt aan op de Randweg Zuid. Op de Randweg Zuid ter hoogte van het brandstofverkooppunt is de hoofdontsluiting. Een secundaire ontsluiting van het bedrijvenpark is gelegen aan de oostelijke zijde van het plangebied. Hier wordt aangesloten op de Staterweg met een doorkoppeling naar het bestaande bedrijventerrein Pannenweg. Een tractorontsluiting is gerealiseerd op de Randweg Zuid ter hoogte van de aansluiting met de Randweg West.



Ontsluitingsstructuur

Interne ontsluitingsstructuur

De interne ontsluitingsstructuur is gebaseerd op de aan te leggen centrale noord-zuidgerichte verbindingsstraat die uitkomt op de Randweg Zuid. Aan de oostelijke zijde is ruimte voor één straat, die deze centrale verbindingsas verbindt met de Staterweg. Aan de westelijke zijde is een in hoofdzaak lusvormige wegenstructuur aangelegd. Deze ring wordt eenmalig doorsneden door een oost-westgerichte as die aan de zuidzijde is voorzien van een groenstrook. Deze centrale groene as sluit aan op de groene zone die westelijk langs het plangebied is gecreëerd. In deze centrale groene as worden drie doorsteken ten behoeve van de interne ontsluiting gerealiseerd.

Langzaam verkeer

Langzaam verkeer (wandelaars en fietsers) vanuit de kern van Nederweert kan ter hoogte van de kruisingen met de Staterweg/Lindenstraat en de aansluiting van de Randweg West op de Randweg Zuid oversteken. Op deze plaatsen zijn doorsteken gemaakt voor het langzame verkeer richting het bedrijvenpark Pannenweg. Ter hoogte van de kruising bij de Staterweg is via de Mangaanstraat aangesloten op Rosveld. Deze fungeert als vrijliggend fietspad. Bij de Randweg West wordt eveneens aangesloten op Rosveld richting de doodlopende tak die de bedrijfspercelen op de hoek van de Randweg Zuid en A2 ontsluit. Langs de ontsluitingswegen en fiets- en voetpaden is verlichting aangebracht.

Parkeren en laden en lossen

Uitgangspunt is dat parkeren en laden en lossen op eigen terrein opgelost dienen te worden. Grenzend aan de kavels in de A-zone mogen op de gasleidingstrook parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van aansluitende bedrijven. Dit geldt niet voor het gedeelte ter hoogte van de centrale wadi.

4.4 Groen en water

De groenstructuur bestaat uit representatief vormgegeven randen en één groene centrale ruimte. Deze ruimte structureert het plangebied. Daarnaast versterken begeleidende bomenrijen de hoofdontsluitingsstructuur van het plangebied.

Langs de centrale ring in het plangebied is een enkele bomenrij gerealiseerd, waarmee de straat als centraal element is gestructureerd. De verbinding tussen de Randweg Zuid en de Staterweg is, daar waar mogelijk, voorzien van een dubbele bomenrij zodat deze belangrijke verbinding bijzonder wordt benadrukt.



Groenstructuur

De rand langs de autosnelweg A2 krijgt een groene zone met hierin enkele boomgroepen. Dit is mede ingegeven door de beperkingen die hier liggen gezien de aanwezige leidingen. Deze rand vormt tevens een belangrijke zichtlocatie. Het wordt een open groene zone waar eveneens water geïnfiltreerd kan worden. Het beeld aan de noordzijde, evenwijdig aan de Randweg Zuid, wordt gevormd door een groene voorruimte gecombineerd met een waterloop direct naast de centrale entree een waterpartij (blusvijver, eventueel met kunstwerk) en een bomenrij.

Bij de inrichting van deze groene voorruimte is het belangrijk dat een goed zicht op de bedrijven (zichtlocatie) altijd gewaarborgd is.

De centrale groene ruimte (centrale as) wordt vormgegeven als beeldbepalend element en krijgt een eigen identiteit en inrichting.

De Staterweg wordt begeleid door een bomenrij. Om het huidige karakter van de kanaalzone te behouden wordt de bestaande bomenrij langs de Rijksweg Zuid aangevuld met nieuwe bomen.

De overgang van de bedrijven op het terrein naar openbaar gebied wordt gevormd door een groene haag in de voorste perceelsgrens. De overgang tussen het woonwagencentrum en het bedrijvenpark wordt gevormd door bestaand hoog opgaand groen.

De gekozen inrichting maakt het mogelijk de waterhuishouding van het plangebied in de openbare ruimte op te lossen. Zo zal de groene invulling van de randen en de centrale ruimte worden benut voor retentie dan wel infiltratie van hemelwater. De groene rand langs de Randweg Zuid wordt voorzien van een waterloop en een waterpartij die samen zullen fungeren als buffer voor opvang van water. Tevens kan het aanwezige water als bluswater worden gebruikt.

4.5 Bedrijfstypes

Op het bedrijvenpark zijn verschillende bedrijfstypes mogelijk. Op het nieuwe bedrijvenpark zal naast het aantrekken van industriële en technologische ondernemingen ook ruimte worden geboden aan Informatie-, Communicatie- en Technologie-bedrijven (ICT), bedrijven op het gebied van Research & Development (R&D) en andere hoogwaardige bedrijven. Belangrijk hierbij is de locatiezonering die wordt toegepast.

A-zone

De situering van de grootschalige (boven)regionale bedrijven (A-zone) zal zich met name concentreren langs de autosnelweg A2 en de Randweg Zuid. De A-zone is bestemd voor hoogwaardige bedrijven. Hier wordt onder verstaan: bedrijven waarbij het (half- of eind-) product dan wel resultaat van het productieproces van hoogwaardig (technologisch) gehalte is en/of een kwalitatief toegevoegde waarde heeft op het gebied van de (boven) regionale arbeidsmarkt, economie, kennisinfrastructuur, productiestructuur (integraal gezien). Binnen de drie zones is een facility-point alsmede (detail)handel via internet toegestaan, mits er ter plekke geen sprake is van het uitstallen, afhalen of verkoop ter plekke (ook niet als ondergeschikte activiteit).

De bedrijven in A-zone mogen gevestigd worden op kavels van 0,5 ha tot maximaal 2 ha (tussen 2 en 4 ha met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan).

B-zone

Langs de centrale groene ruimten en een deel van de hoofdinfrastructuur, tussen de A- en C-zone worden bedrijven in de B-zone gesitueerd. Deze strook heeft als belangrijkste locatiefactoren de ligging aan de interne hoofdontsluitingsweg, de nabijheid van de autosnelweg en zichtlocaties. De bedrijven in de B-zone mogen worden gevestigd op kavels van 0,3 ha tot 1 ha groot (tussen 0,2 en 0,3 en tussen 1 en 2 ha met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan). De zone is bestemd voor (hoogwaardige) bedrijven. In deze zone wordt tevens de mogelijkheid geboden voor een bedrijfsverzamelgebouw.

C-zone

De bedrijven die aan de Zuid-Willemsvaart/Rijksweg Zuid en de Staterweg gelegen zijn, bevinden zich in de C-zone. De C-zone heeft als belangrijkste locatiefactor een goede ontsluiting. Binnen de C-zone is ook een bedrijfsverzamelgebouw toegestaan, en een sportschool ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum'. De bedrijven in C-zone mogen worden gevestigd op kavels van maximaal 0,3 ha (tussen 0,3 ha en 0,5 ha met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan).

Uitwisseling tussen zones

Binnen een deel van de A-zone is het via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan mogelijk bedrijven die passen binnen de B-zone toe te laten, met inachtneming van het planologische regime dat geldt voor de A-zone.

Binnen een deel van de A-zone is het via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan mogelijk bedrijven die passen binnen de C-zone toe te laten. Dit deel is van oorsprong C-zone en wegens verkoop aan VDL aan de A-zone toegevoegd. Via de omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan zijn in dit deel het planologische regime en de typologie van de C-zone van toepassing.

Binnen een deel van de B-zone is het via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan mogelijk bedrijven die qua planologisch regime en typologie passen binnen C-zone toe te laten.

Detailhandel

Detailhandelsactiviteiten zijn in een aantal omstandigheden mogelijk:

- Op perceel B01/B03 is detailhandel in ter plaatse bewerkte en verwerkte producten als ondergeschikte nevenactiviteit ten dienste van een ambachtelijk bedrijf rechtstreeks toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' alsmede daaraan gekoppeld een verkoopruimte. Dit alles met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 25% van het oppervlak van het bedrijfsgebouw.
- In zowel de A-, B- als C-zone is (detail)handel via internet rechtstreeks toegestaan, mits er ter plekke geen sprake is van het uitstellen, afhalen of verkoop ter plekke (ook niet als ondergeschikte activiteit).

- In de B-zone is daarnaast rechtstreeks handel met daaraan verbonden reparatie van auto's en motorfietsen toegestaan. Hierbij moet de verkoopruimte minimaal 50% van het oppervlak van het bedrijfsgebouw bedragen.
- In de B- en C-zone is detailhandel toegestaan in ter plaatse be- en verwerkte producten als ondergeschikte nevenactiviteit (m.u.v. in ter plaatse be- en verwerkte voedings- en genotmiddelen) van de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf. In de C-zone is deze mogelijkheid rechtstreeks mogelijk gemaakt en in de B-zone is hiervoor een omgevingsvergunning nodig.
- In de B- en C-zone detailhandel is tot slot detailhandel toegestaan in ter plaatse be- en verwerkte producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij een ambachtelijk bedrijf alsmede daaraan gekoppeld een verkoopruimte. Dit alles met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 25% van het oppervlak van het bedrijfsgebouw. In de C-zone is deze mogelijkheid rechtstreeks mogelijk gemaakt en in de B-zone is hiervoor een omgevingsvergunning nodig.

Voor de vestiging van bedrijven in een aantal specifieke situaties is inmiddels ontheffing verleend.

4.6 Beeldkwaliteit

Om een hoogwaardig en modern bedrijvenpark te realiseren is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. In dit beeldkwaliteitplan worden richtlijnen opgesteld die de beeldkwaliteit van het plangebied bevorderen, niet alleen op de korte termijn maar tevens op de lange termijn.

Ruimtelijke samenhang en een eigen identiteit spelen een belangrijke rol bij het behalen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. In het inmiddels geactualiseerde beeldkwaliteitplan worden kwaliteitseisen gesteld met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte (stoffering, materialisatie en kleur), de bedrijfsgebouwen (wandwerking, oriëntatie, accenten, architectuur, materiaalgebruik en kleur) en de kavelinrichting (ritmiek, rooilijnen en open opslag).

Reeds in de schetsfase is rekening gehouden met bovengenoemde aspecten met betrekking tot de beeldkwaliteit. Dit is het definitieve plan ten goede gekomen en heeft ervoor gezorgd dat problemen reeds in de beginfase werdenesignaleerd en opgelost.

4.7 Parkmanagement en bijzondere voorzieningen

Parkmanagement

Parkmanagement richt zich op het optimaliseren van de bedrijfsomgeving op terreinen, in samenspraak tussen gemeente en bedrijven. Hierbij valt te denken aan collectieve beveiliging en groenonderhoud, bewegwijzering, gemeenschappelijke afvalinzameling, het gebruik van gezamenlijke voorzieningen en de gezamenlijk inkoop van bijvoorbeeld energie. Bij de aankoop van een kavel is de koper verplicht lid te worden van de vereniging parkmanagement.

Facility-point

Als bijzondere voorziening is er binnen het bedrijvenpark ruimte voor een Facility-point. Hier kunnen allerlei soorten van voorzieningen gehuisvest worden. Een Facility-point kan gevestigd worden in alle locatiezones. Onderdelen van het Facility-point kunnen ondergebracht worden in verschillende bedrijfscomplexen.

Bedrijfsverzamelgebouw

Het is mogelijk binnen het plangebied bedrijfsverzamelgebouwen op te richten (een gebouw dat zich er specifiek voor leent om meerdere bedrijven te vestigen). Binnen een dergelijk gebouw zijn ook bedrijven binnen milieucategorie 1 toegestaan. Ten behoeve van de oprichting van een bedrijfsverzamelgebouw zijn ruimere bebouwingsmogelijkheden opgenomen in de regels. Een uitzondering hierop vormt de A-zone, waarbinnen geen bedrijfsverzamelgebouwen zijn toegestaan.

5 Planologische en milieuhygiënische aspecten

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de planologische en milieuhygiënische aspecten die van belang zijn bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden verantwoord dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de huidige planologische en milieuhygiënische situatie.

Ondanks dat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, welke niet reeds mogelijk waren binnen het voorgaande bestemmingsplan, en er dus feitelijk geen wijzigingen optreden in de planologische en milieuhygiënische situatie zal toch kort aandacht zijn voor ieder aspect.

De ontwikkelingen waarover in hoofdstuk 4 'Planbeschrijving' wordt gesproken, zijn reeds mogelijk gemaakt door middel van andere planologische procedures. Onderzoek naar de planologische en milieuhygiënische aspecten heeft daarom al plaatsgevonden en hoeft hier niet meer te worden aangehaald, omdat de betreffende locaties in het kader van voorliggend bestemmingsplan kunnen worden gezien als 'bestaande' situatie.

5.1 Cultuurhistorie en archeologie

Voor de aanleg van het bedrijvenpark betrof het plangebied een halfopen landschap in agrarisch gebied. Het plangebied bestond uit oude akkercomplexen met esdekken. In die zin had het gebied enige cultuurhistorische waarde. Deze is met de aanleg van het bedrijvenpark verloren gegaan.

De bunker aan de Zuid-Willemsvaart blijft behouden; deze is met een nadere aanduiding in de bestemming 'Groen' in het bestemmingsplan opgenomen.

In het kader van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Pannenweg 2005' is het grootste deel van het gebied tussen de Staterweg, A2, Randweg Zuid en Rijksweg Zuid onderzocht op archeologische waarden. Begin 2005 heeft het Archeologisch Centrum Vrije Universiteit Amsterdam advies uitgebracht over de terreinen welke nog niet onderzocht waren. De conclusie van het advies is dat er geen nader onderzoek op deze terreinen nodig is.

De provincie Limburg heeft in een brief van 8 juli 2005 geschreven geen noodzaak te zien in vervolgonderzoek. Het advies en de brief zijn in het kader van het vorige bestemmingsplan Bedrijvenpark 2005 opgenomen alsmede de verklaring van de gemeente als bevoegd gezag waarin is aangegeven dat het terrein destijds al is vrijgegeven wat betreft archeologie. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten er in de toekomst tijdens werkzaamheden toch archeologische waarden aangetroffen worden dan dient men dit te melden aan de gemeente.

5.2 Flora en fauna

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijvenpark heeft Arcadis in 2005 onderzoek gedaan naar flora en fauna in het plangebied. Op basis van dat onderzoek bleken er geen belemmeringen te zijn om het bedrijvenpark te realiseren. De resultaten van dat onderzoek worden hier niet nogmaals genoemd.

Omdat in 2008 is gebleken dat in dit onderzoek een in het plangebied broedende steenuil over het hoofd is gezien, is een tweede onderzoek verzicht door Faunaconsult. Uit dit onderzoek is gebleken dat er inderdaad een steenuil territorium in het plangebied aanwezig was, maar dat als effect van de reeds uitgevoerde werkzaamheden het leefgebied al grotendeels verstoord is.

Om te voorkomen dat het oude nest, dat deel uit maakt van een te slopen gebouw, weer zou worden gebruikt is besloten de nestlocatie te verstoren en hiervoor te compenseren door in de nabije omgeving twee nieuwe steenuilkasten te plaatsen en een gebied van circa 5 ha nabij het Weerterbos in te richten als grasland geschikt voor steenuilen. Hierdoor blijft er eenzelfde hoeveelheid steenuilhabitat aanwezig in de regio. Voor het verstoren van nesten en het vernietigen van het leefgebied van de steenuil is een ontheffing op artikel 11 van de Flora- en faunawet verkregen.

Voor overige, algemeen voorkomende vogels, zoogdieren en amfibieën concludeert het onderzoek dat in de directe omgeving voldoende andere foerageergebied beschikbaar te zijn. Direct schade is voorkomen door buiten de broedtijd te slopen. Aan andere beschermde soorten uit de categorieën 'streng beschermde soorten' of 'overige beschermde soorten' van de Flora en faunawet wordt geen schade toegebracht.

Het plangebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur, waarmee er vanwege het provinciale beleid geen belemmeringen zijn.

5.3 Bodem

Het totale plangebied omvat circa 47 ha. Het gebied bestaat uit een Pleistoceen deklaag (overwegend fijne zanden met plaatselijk dunne leem- en kleilagen) van circa 5-20 meter dik en plaatselijk grondwaterschijnspiegels. Onder deze deklaag bevindt zich het eerste watervoerend pakket (Formatie van Sterksel) met een dikte van circa 30 meter bestaande uit grove grindhoudende zanden. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Bodemonderzoek

Voor 'Bestemmingsplan Bedrijvenpark 2005' is een groot aantal onderzoeken naar de bodemkwaliteit het hele plangebied onderzocht. Uit deze onderzoeken bleek destijds dat op verschillende plaatsen sprake was van een verontreiniging van de bodem.

Sanering

In het kader van de Wet Bodembescherming is een sanering uitgevoerd. Uitgangspunt is geweest om terug te saneren tot bodemgebruikswaarde II (BGW-II). Dit houdt in dat de bodem geschikt is voor de bestemming 'bedrijventerrein'. De provincie Limburg heeft als zijnde het bevoegd gezag de evaluatierapporten van de saneringen goedgekeurd en de nazorgplannen vastgesteld.

Bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart

In augustus 2006 heeft de gemeente middels een bodembeheerplan het beleid vastgelegd met betrekking tot het grondverzet binnen het plangebied. Hierin zijn de voorwaarden beschreven waaronder hergebruik van (licht verontreinigde) grond mogelijk is.

Bodemonderzoeken, saneringsplannen, evaluatierapporten, nazorgplannen en het bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart, zijn bij of via de gemeente Nederweert in te zien.

5.4 Geluid

Wegverkeerslawaai

In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan biedt slechts nieuwe bouwmogelijkheden voor bedrijven, en niet voor (bedrijfs)woningen. Een akoestisch onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder is derhalve in dat opzicht niet nodig.

Om inzicht te geven in de toekomstige geluidsbelasting van de Rijksweg A2, de Randweg-Zuid, de Rijksweg-Zuid en de Staterweg op het plangebied zijn in het kader van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Pannenweg 2005' de geluidscontouren van de betreffende wegen berekend. In die berekeningen is rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe bedrijvenpark. Omdat in voorliggend bestemmingsplan geen wijzigingen zijn voorzien die gevolgen hebben voor de verkeersstroom richting het plangebied is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De resultaten van die berekeningen worden representatief geacht, meer nog omdat toentertijd is gerekend met een 'worst case-scenario'.

Industrielawaai

Het Bedrijvenpark Pannenweg is bestemd voor milieucategorie 2, 3.1 en 3.2-bedrijven, met een afwijkingsmogelijkheid voor milieucategorie 4.1 of 4.2-bedrijven, voor zover deze categorie 4.1 of 4.2 -bedrijven de aard en uitstraling hebben van een categorie 3.2-bedrijf.

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden voor de oprichting van een bedrijfsverzamelgebouw en een Facility-point, met dien verstande dat ook de vestiging van bedrijven of inrichtingen, welke voorkomen in categorie 1 alsmede daarmee naar aard en uitstraling vergelijkbare bedrijven hierin zijn toegestaan.

Het bedrijvenpark wordt niet geluidgezoneerd. De vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit omgevingsrecht wordt uitgesloten.

Het nieuwe bedrijvenpark wordt ingesloten door de snelweg A2 aan de westzijde, de Randweg Zuid aan de noordzijde, het bestaande bedrijvenpark Pannenweg aan de oostzijde en de Rijksweg Zuid en de Zuid-Willemsvaart aan de zuidzijde. Ten noordoosten van het bedrijvenpark bevindt zich aan de overzijde van de Randweg Zuid een bestaande woonwijk. In het noordoosten van het plangebied bevindt zich een geluidsgevoelige woonwagendstandplaats. Daarnaast bevinden zich ten zuiden en ten noorden van het bedrijvenpark een aantal verspreid liggende woningen. Ten zuidoosten van het terrein bevindt zich ook nog een bedrijfswoning op het bestaande bedrijvenpark.

Binnen het plangebied is de vestiging van geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande woonwagenlocatie.

5.5 Luchtkwaliteit

In maart 2006 is in het kader van het voorgaande bestemmingsplan een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit rond de uitbreiding van het bedrijvenpark Pannenweg in Nederweert. Voor het plangebied geldt dat in geen van de onderzochte jaren een overschrijding van de normen voor de stoffen benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), koolmonoxide (CO) en benzapyreen (BaP) is geconstateerd. Voor de maatgevende stoffen, NO_2 en PM_{10} , zijn overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd. Door de realisatie van het bedrijvenpark Pannenweg treden langs de wegvakken waar de overschrijdingen optreden geen verslechtingen op van de betreffende stoffen. Daarmee is geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

In 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit van kracht geworden. Omdat niet meer bebouwing wordt toegevoegd dan toentertijd is meegenomen in het onderzoek kan gesteld worden dat luchtkwaliteit nog steeds geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. De conclusies blijven derhalve overeind.

5.6 Overige milieuaspecten

Milieubeschermingsgebieden

Het plangebied is niet gelegen in enig aangewezen of aangeduid milieubeschermingsgebied, behoudens het, niet relevant voor het aan de orde zijnde bedrijvenpark, ammoniakbeleidsgebied.

Op het bedrijvenpark kunnen zich geen intensieve veehouderijen vestigen. Als gevolg hiervan gelden er geen extra beperkingen of specifieke aandachtspunten.

Bedrijven

De veiligheid in de directe omgeving dient behouden te blijven. Op het terrein zijn bedrijven uit milieucategorie 2, 3.1 en 3.2, met omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan voor 4.1 en 4.2, toegestaan. Categorie 1 bedrijven zijn mogelijk binnen een bedrijfsverzamelgebouw en een Facility-point. Er zal rekening worden gehouden met de uitstraling van de bedrijvigheid op de omgeving, gezien de normen op het gebied van milieuzonering.

Geurhinder

In de omgeving van het bedrijvenpark bevinden zich geen agrarische bedrijven met een geurcontour over het plangebied.

5.7 Waterparagraaf

Ten aanzien van de watertoets en waterparagraaf uit het bestemmingsplan van 2005 zijn nauwelijks wijzigingen doorgevoerd. De grootte van de retentiezones zijn aangepast nadat in de uitvoering is gebleken dat de retentie parallel aan de A2 niet uitgevoerd kon worden zoals op tekening was voorgesteld in verband met het talud van de snelweg. Door de sloot aan de zuidzijde te verbreden en het westelijke deel van de centrale wadi is het oppervlakte gecompenseerd. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap Peel en Maasvallei. Een nieuwe watertoets is derhalve niet noodzakelijk. De belangrijkste conclusie is dat de bergingsvoorzieningen voldoende capaciteit hebben om het regenwater van T=10 te bergen.

5.8 Kabels en leidingen**Nationale buisleidingstrook**

Ten oosten van de A2 is een nationale buisleidingstrook indicatief gesitueerd. De gemeente Nederweert dient deze nader te detailleren en uit te werken. Door deze strook lopen doorgaande leidingen voor het vervoer van stoffen over grotere afstanden. Hierbij kan in elk geval gedacht worden aan leidingen in het algemeen van belangrijke woon- en industriële centra, alsmede leidingen die deel uitmaken van het hoofdtransportnet van de Gasunie.

Bundeling van leidingstroken met infrastructuur moet hierbij het uitgangspunt zijn evenals het doorgaand gestrekte karakter van de strook. Nationale leidingstroken zijn circa 45 meter breed. De complete leidingstrook geldt als direct ruimtebeslag. Een klein deel van het plangebied ligt in de leidingstrook.

De toetsingsafstand van 175 meter valt over het plangebied. Binnen deze zone is overleg nodig met de leidingbeheerder.

Hoofdgastransportleidingen

Naast en gedeeltelijk in de nationale buisleidingstrook liggen twee hoofdgastransportleidingen van de Gasunie met een druk van 67 bar. Het direct ruimtebeslag voor deze leidingen bedraagt aan weerszijden van de leiding 5 meter. De toetsingsafstanden van deze leidingen, respectievelijk 115 en 130 meter vallen wel over het plangebied. Aangezien deze toetsingsafstanden binnen de 175 meter toetsingsafstand van de leidingstrook vallen, en binnen deze strook sowieso overleg met de beheerder nodig is, zijn ze niet aangegeven op de verbeelding. De veiligheidsafstand is 55 meter. Dit heeft planologische consequenties, namelijk dat er binnen die zone dagelijks maar een bepaald aantal mensen mogen verblijven.

De gemeente acht het wenselijk de leidingstrook te gebruiken als parkeergebied. In overleg met de beheerder mag de buisleidingstrook ingericht worden als parkeergebied onder een aantal voorwaarden. Het verslag van het overleg met de Gasunie en de daarin genoemde voorwaarden is opgenomen in de bijlage.

Uit het advies van de regionale brandweer blijkt dat nieuwe berekeningsmethoden (RIVM maart 2006) hebben aangetoond dat de risicoafstanden van de aardgastransportleidingen groter zijn dan uit de circulaire 'zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen' uit 1984. Over de consequenties vindt momenteel echter nog overleg plaats op landelijk niveau. Omdat het nieuwe beleid nog in ontwikkeling is heeft het college besloten de afstanden uit de circulaire aan te houden. De Gasunie heeft aangegeven dat ze onder een aantal voorwaarden kunnen instemmen en is er in kader van het civieltechnisch plan een overleg geweest.

Overige leidingen

In het kader van het voorgaand bestemmingsplan is een melding gedaan bij het KLIC (Kabels en Leidingen Informatie Centrum) in het kader van het civieltechnische plan. Er is uit deze KLIC-melding gebleken dat er naast de hiervoor genoemde leidingen geen planologisch relevante leidingen aanwezig zijn.

5.9 Bebouwingsvrije zones

Zuid-Willemsvaart

De bevaarbare kanalen in Limburg zijn in eigendom, onderhoud en beheer van het rijk (Rijkswaterstaat, directie Limburg). De kanalen zijn op basis van bevaarbaarheid door de professionele scheepvaart (toegestane lengte, breedte en waterverplaatsing van de schepen) ingedeeld in klassen met bijbehorende bebouwingsvrije zones. Volgens de richtlijnen van het rijk geldt voor de Zuid-Willemsvaart klasse II met een bebouwingsvrije zone van 20 meter vanaf de theoretische oeverlijn. Deze lijn valt voor een zeer klein deel binnen het plangebied maar heeft geen invloed op de gebruiks- of bebouwingmogelijkheden. Voor de duidelijkheid staat deze wel aangeduid op de verbeelding 'vrijwaringszone-vaarweg'.

Rijksweg A2

Voor de A2 geldt een zone van 50 meter waarbinnen geen bebouwing mogelijk is. Daarnaast is er een overlegzone van 100 meter. Beide zones worden gemeten vanaf de as van de dichtstbijzijnde rijbaan en beide zones vallen voor een deel binnen het plangebied. Op de verbeelding staan beide zones aangegeven als respectievelijk 'vrijwaringszone-weg-1' en 'vrijwaringszone-weg-2'.

Een klein deel van de nieuwe bebouwing valt binnen de overlegzone. Wat dit gebied betreft kan bebouwing alleen plaatsvinden na overleg met Rijkswaterstaat. De groenzone valt voor een deel binnen de 'vrijwaringszone-weg-1'. Hier is geen enkele vorm van bebouwing mogelijk.

Provinciale weg N275

Voor het bepalen van de bebouwingsvrije zone langs provinciale wegen geldt de Wegenverordening provincie Limburg. Bij de provinciale weg N275 beperkt het bouwverbod zich tot 25 meter uit de as van de dichtst bij gelegen rijbaan. Deze lijn valt voor een zeer klein deel binnen het plangebied maar heeft geen invloed op de gebruiks- of bebouwingmogelijkheden. Voor de duidelijkheid staat deze wel aangeduid op de verbeelding als 'vrijwaringszone-weg-3'.

5.10 Externe veiligheid

Voor 'Bestemmingsplan Bedrijvenpark 2005' is een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd. In het onderzoek zijn de risico's onderzocht van het lpg-tankstation Rosveld, ten noorden van het plangebied, de rijksweg A2, provinciale weg N275, de Zuid-Willemsvaart en de hoofdtransportleidingen van de Gasunie in de leidingenstrook parallel aan de A2. De conclusies uit de onderzoeken zijn hieronder kort beschreven:

- Om het plaatsgebonden risico vanuit het lpg-tankstation te beperken is met de eigenaar de maximale doorzet van 1.000 m³ vastgelegd in een milieuv vergunning.
- Het plaatsgebonden risico als gevolg van verkeer op de A2, N275 en over de Zuid-Willemsvaart legt geen beperking op de inrichting van het bedrijventerrein.
- Vanaf de hoofdtransportleidingen van de Gasunie geldt een veiligheidszone van 55 meter. Binnen deze zone mag tot op minimaal 5 meter van de gasleiding alleen gebouwd worden met toestemming van de betrokken overheden.

In 2005 is vastgesteld dat door de aanleg van bedrijvenpark Pannenweg en het aantal risicobronnen het groepsrisico toeneemt. Als gevolg hiervan is de verantwoordingsplicht doorlopen zoals deze wordt voorgeschreven in de regelgeving. De conclusie vanuit de verantwoording luidt dat de verhoging van het groepsrisico relatief beperkt is. Het groepsrisico blijft in de toekomstige situatie ruimschoots onder de oriëntatiewaarde (factor 10 of meer er onder). Er is binnen het plan rekening gehouden met de veiligheid van de aanwezige personen in geval van een calamiteit op of rond het plangebied. Bij de verdere uitwerking van specifieke bouwplannen kunnen nog maatregelen worden uitgewerkt om de veiligheid te optimaliseren.

Aanvullend heeft de gemeente in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het bestuur van de regionale brandweer gevraagd om advies uit te brengen over bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Pannenweg 2005' met betrekking tot het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van de ramp of zwaar ongeval. In het advies van april 2006 (zie bijlage) wordt geconcludeerd dat zowel de huidige als de voorgestelde situatie overeenkomen met een rampmaat II. Vervolgens wordt geconcludeerd dat in zowel de bestaande als de toekomstige situatie wordt voldaan aan de oriënterende waarde van het groepsrisico. Het advies van de regionale brandweer luidt dat het project met betrekking tot de rampenbestrijding doorgang kan vinden.

De aanpassingen die in dit bestemmingsplan worden doorgevoerd ten opzichte van het vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan 2005 geven geen aanleiding voor een verandering of verhoging van het groepsrisico. Er is om die reden geen nieuw onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Wel heeft een beperkte actualisatie plaatsgevonden aan de verantwoording van het groepsrisico.

5.10.1 Risicoberekening hogedruk aardgastransportleiding Pannenweg te Nederweert

Inmiddels is wel het beleid met betrekking tot externe veiligheid bij buisleidingen veranderd. Zo is het externe veiligheidsbeleid voor hogedrukaardgasleidingen omschreven in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. Door Save/Oranjewoud is hiervoor een geactualiseerd onderzoek 'Risicoberekening hogedruk aardgastransportleiding Pannenweg te Nederweert' uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De belangrijkste conclusies van het geactualiseerd onderzoek worden hierna weergegeven.

Plaatsgebonden risico

De leidingen hebben geen PR 10^{-6} -contour. Het plaatsgebonden risico levert dus geen knelpunten op voor het plangebied. Derhalve is de veiligheidszone van 55 meter niet meer van toepassing en dus niet meer opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Groepsrisico

In de rapportage wordt geconcludeerd dat het groepsrisico van de leidingen ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Omdat in het invloedsgebied een ruimtelijk besluit genomen wordt is verantwoording van het groepsrisico verplicht. Dit houdt in dat, naast het kwantitatieve aspect van het groepsrisico, ook de kwalitatieve aspecten bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en mogelijke veiligheidsmaatregelen beschouwd moeten worden. Deze verantwoording heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan Pannenweg uit 2005. Inhoudelijk blijft de verantwoording op hoofdlijnen in stand, wel heeft er op basis van recent onderzoeksmateriaal een kleine actualisatie plaatsgevonden.

Ten behoeve van deze verantwoording zijn in de rapportage van Save/Oranjewoud conform het Bevb verplichtte kwalitatieve elementen beschouwd. Geconcludeerd is dat zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in het gebied voldoende is. Maatregelen kunnen de veiligheid op en rond de hogedruk aardgastransportleidingen verbeteren. In de rapportage worden mogelijke maatregelen beschouwd. De verantwoording van het groepsrisico is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

5.11 Energie

Om energiebesparing te realiseren wordt gestreefd naar het gezamenlijk gebruiken van faciliteiten dan wel distributie. Het gebruik van de mogelijkheden voor duurzame energie in de vorm van zonnecollectoren voor verwarming van water en opwekking van energie alsmede het gebruik van aardwarmte wordt gestimuleerd.

In de studie 'Wind in Nederweert' is geconstateerd dat de locatie bedrijvenpark Pannenweg geschikt is als locatie voor de plaatsing van windturbines. Gezien het feit dat slechts een beperkt aantal molens mogelijk is met een relatief grote visuele verstoring en relatief lage energieopbrengsten, is besloten deze niet mee te nemen bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark.

5.12 Beveiliging

De toegankelijkheid van het bedrijvenpark is beperkt tot twee ontsluitingswegen om de veiligheid te garanderen. Het bedrijvenpark is zodanig aangelegd dat er sprake is van een permanente goede zichtbaarheid met name in relatie tot het aan te leggen groen en de 'achterzijde' van bedrijven.

De vereniging parkmanagement richt zich specifiek op de veiligheidsaspecten van het bedrijvenpark Pannenweg. De vereniging heeft slagbomen geplaatst bij de ingangen van de twee ontsluitingswegen waardoor er 's nachts geen onbevoegden het terrein kunnen oprijden. Tevens is er een aantal toezichtcamera's geplaatst.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding. Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Bedrijventerrein

De zonering van het bedrijventerrein in de zones A, B en C is neergelegd in drie verschillende bestemmingen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven onderscheidenlijk in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 en voor (detail)handel via internet, facilitaire voorzieningen, een facility-point en bedrijfsverzamelgebouwen. Binnen de zones B via afwijking en binnen de zones C rechtstreeks zijn ook detailhandelsbedrijven in ter plaatse bewerkte en verwerkte producten als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten van een bedrijf, met uitzondering van detailhandel in bewerkte en verwerkte voedings- en genotmiddelen. Binnen de zones B via afwijking en binnen de zones C rechtstreeks zijn ook detailhandelsbedrijven in ter plaatse bewerkte en verwerkte producten als ondergeschikte nevenactiviteit ten dienste van een ambachtelijk bedrijf, alsmede daaraan gekoppeld een verkoopruimte met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 25% van het oppervlak van het bedrijfsgebouw, toegestaan.

Verder is binnen de zones B ook handel met daaraan verbonden reparatie van auto's en motorfietsen toegestaan, waarbij de verkoopruimte niet minder mag bedragen dan 50% van het oppervlak van het bedrijfsgebouw;

Op perceel B01/B03 is detailhandel in ter plaatse bewerkte en verwerkte producten als ondergeschikte nevenactiviteit ten dienste van een ambachtelijk bedrijf rechtstreeks toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' alsmede daaraan gekoppeld een verkoopruimte. Dit alles met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 25% van het oppervlak van het bedrijfsgebouw.

Bij deze bestemming behorende voorzieningen zijn toegestaan, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en laad- en losvoorzieningen. De locatie van een parkeerterrein is aangeduid op de verbeelding.

In de planregels zijn bebouwingsregels opgenomen. Voor wat betreft de toegestane bouwhoogte wordt verwezen naar de verbeelding. Er zijn diverse bevoegdheden opgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- of gebruiksregels.

Groen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen voor langzaamverkeer, verblijfsgebied, voorzieningen voor openbaar nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en evenementen. Er zijn aanduidingen opgenomen voor een bunker en voor verkeer.

In de planregels zijn bebouwingsregels opgenomen. In de planregels is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen ter bescherming van de infiltratievoorziening.

Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, evenementen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor openbaar nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de planregels zijn bebouwingsregels opgenomen.

Water

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water, zoals waterlopen en andere watergangen, met de daarbij behorende oeverstroken en voor kunstwerken.

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de planregels zijn bebouwingsregels opgenomen. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Wonen – Woonwagenstandplaats

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wonen in woonwagens, groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen en paden, parkeervoorzieningen, en voorzieningen van openbaar nut.

In de planregels zijn bebouwingsregels opgenomen.

Leiding – Gas

Deze gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en onderhoud van de hoofdgastransportleiding.

Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de leiding. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om van deze regel af te wijken. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Leiding – Leidingstrook

Deze gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en onderhoud van de leidingstrook.

Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de leidingstrook. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om van deze regel af te wijken. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Waterstaat – Waterstaatkundige functie

De voor Waterstaat - Waterstaatkundige functie aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de watergang.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om van deze regel af te wijken. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Milieuzone - Roerdalslenk zone III

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - Roerdalslenk zone III' zijn ter bescherming van het grondwater onder de Bovenste Brunssumklei de regels van artikel 2.14 en 2.16 van de Omgevingsverordening Limburg van toepassing.

Vrijwaringszone

De gronden met een aanduiding voor een vrijwaringszone zijn, naast de voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en onderhoud van:

- Zuid-Willemsvaart ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg'.
- rijksweg A2 ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – weg 1' (bouwverbod).
- rijksweg A2 ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – weg 2' (overlegzone).
- provinciale weg N275/Randweg-Zuid ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – weg 3'.

Wro-zone – ontheffingsgebied

Er zijn drie aanduidingen opgenomen, waarbinnen specifieke afwijkingsbevoegdheden gelden.

7 Economische aspecten

Het bedrijvenpark is circa 45 ha groot. Op het terrein zijn in de C-zone al een aantal bedrijven gevestigd. In totaal kan er circa 33 ha grond worden uitgegeven aan bedrijven, waarvan meer dan 17 hectare reeds is verkocht. Dit betekent een uitgeefbaar percentage van 74%. In het plan is rekening gehouden met circa 10% verharding (inclusief bermen) en circa 16% groen, retentie en water.

De gemeente Nederweert heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een particuliere marktpartij. Deze overeenkomst ziet toe op een gezamenlijke ontwikkeling en realisatie van het bedrijvenpark Pannenweg. Daarmee is bereikt dat de exploitatie en risico's die inherent zijn aan een dergelijke ontwikkeling goed kunnen worden beheer(s)d, is expertise op het gebied van met name acquisitie binnen het project gebracht en kan de belasting die een dergelijke ontwikkeling voor een gemeentelijke organisatie met zich meebrengt worden beperkt. De door partijen beoogde ontwikkeling van het bedrijvenpark is na gedegen onderzoek (financieel) haalbaar en wenselijk geacht. De exploitatie van het bedrijvenpark is sluitend is en dus economisch haalbaar. Uitgegaan wordt van een uitgifte van circa 4 ha per jaar wordt naar verwachting in 2015 de laatste kavel verkocht. De liquidatie van de grondexploitatie wordt verwacht in 2016.

Er zal geen afzonderlijk exploitatieplan worden vastgesteld bij dit bestemmingsplan.

8 Overleg en inspraak

8.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Pannenweg 2010' heeft van 17 december 2010 t/m 27 januari 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in vooroverleg toegezonden aan betrokken instanties.

Er zijn twee inspraakreacties en er zijn zes vooroverlegreacties binnengekomen. De vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de als bijlage toegevoegde 'inspraaknota en vooroverleg'. Op een aantal punten hebben de reacties geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De wijze waarop dit is gebeurt valt te lezen in de 'inspraaknota en vooroverleg'. In deze nota is tevens een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen.

8.2 Terinzagelegging

Naar aanleiding van de wijzigingen zoals benoemd in de inspraaknota en vooroverleg is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Pannenweg-West' heeft vervolgens de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het plan heeft hierbij van 2 maart 2012 tot en met 12 april 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen om zijn zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is door zeven bedrijven/instanties gebruik gemaakt. De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld de als bijlage toegevoegde vaststellingsbesluit. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.

8.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Pannenweg-West' in haar vergadering van 18 december 2012 gewijzigd vastgesteld.