

Gemeente Nederweert

Wijzigingsplan

Platinastraat 34 Nederweert

(Moederplan “Bedrijvenpark Pannenweg-West”)

Identificatienummer: NL.IMRO.0946.WPPlatinastraat34-VA01

Fase: vastgesteld

Datum:

Toelichting

Inhoud

1 INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING EN DOEL	3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
2 PLANBESCHRIJVING	5
3 BELEIDSKADER	6
3.1 RIJKSBELEID	6
3.2 PROVINCIAAL BELEID	7
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	8
4 MILIEU EN ARCHEOLOGIE	10
5 JURIDISCHE PLANOPZET	11
5.1 ALGEMEEN	11
5.2 TOELICHTING OP REGELS	11
5.3 TOELICHTING OP VERBEELDING	11
6 UITVOERBAARHEID	12
6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	12
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	12

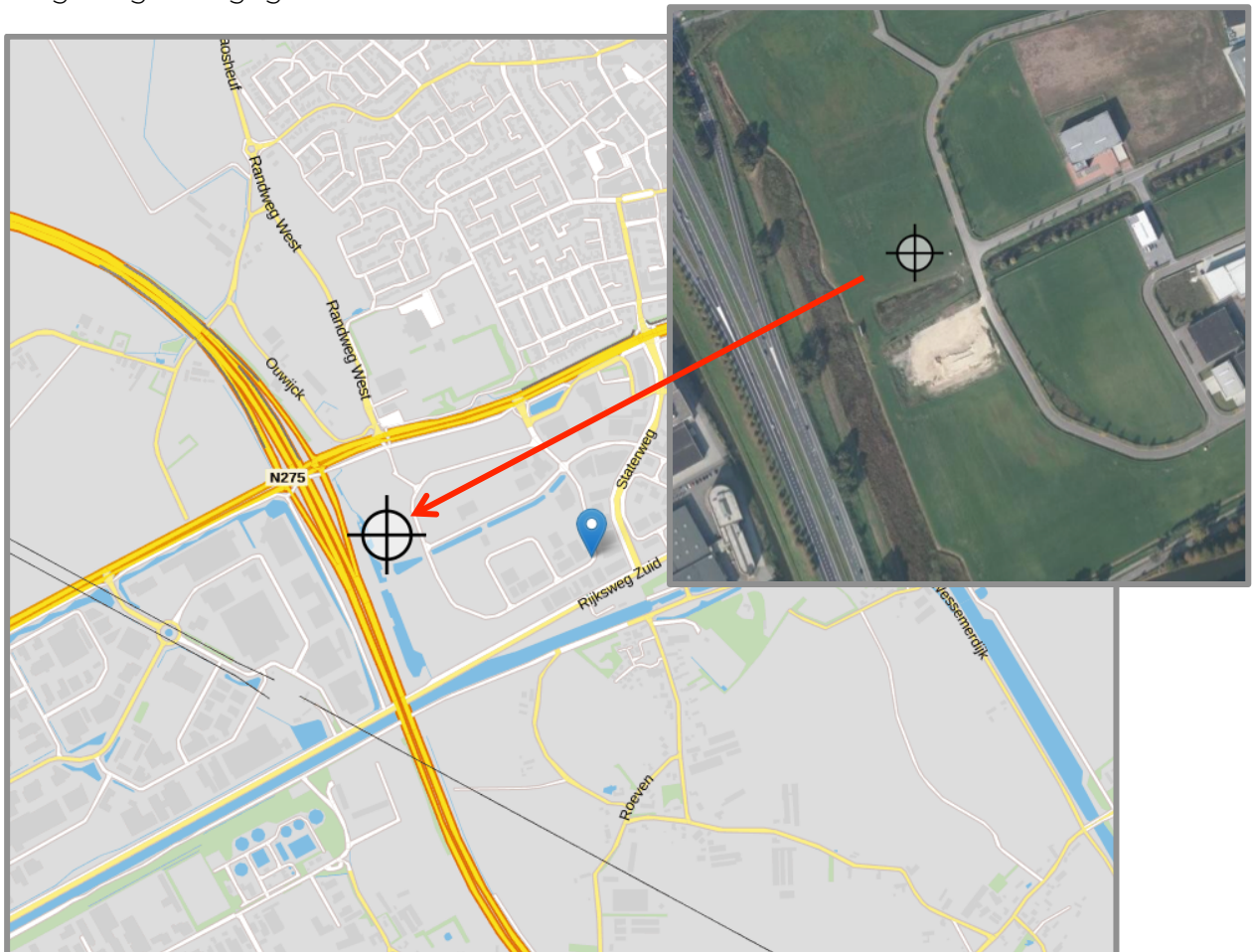
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Nederweert heeft op 18 december 2012 het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Pannenweg-West' vastgesteld. Dit bedrijvenpark is in 2006 gerealiseerd en sindsdien is er circa 20 ha aan bedrijfskavels verkocht of vervreemd. Op het bedrijvenpark resteert momenteel nog circa 12 ha aan vrije kavels. De kavelindeling is gebaseerd op stedenbouwkundige plannen uit 2006 en is niet volledig toegespitst op deze tijd. Om de verkoop van de kavel aan de Platinastraat 34 te bevorderen, is het wenselijk om het perceelsgedeelte grenzend aan de wadi meer rechthoekig in te delen. Hiervoor is een geringe aanpassing van de bestemmingsgrens noodzakelijk. Voorliggend wijzigingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor deze ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

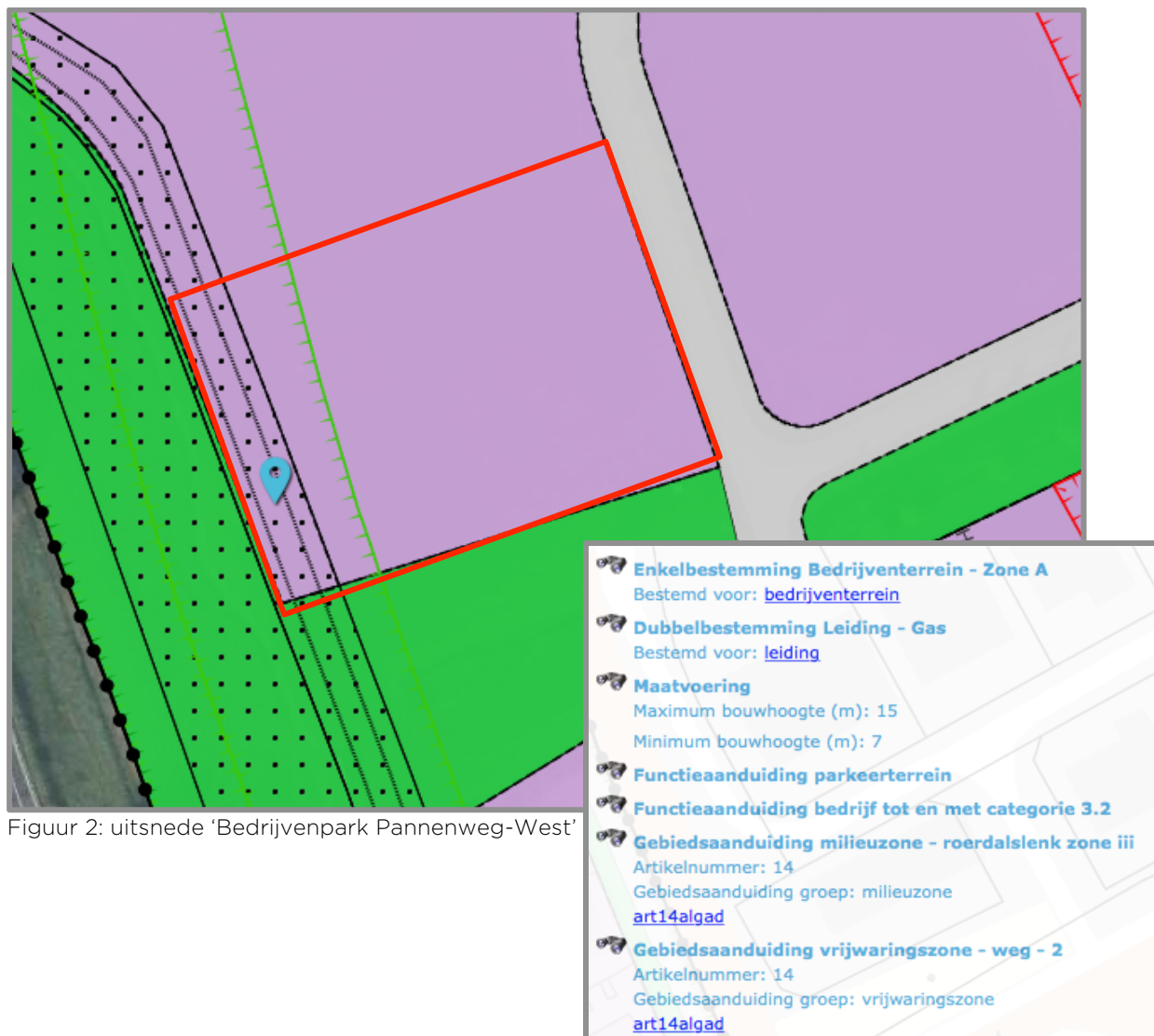
Het onderhavige perceel is gelegen op het bedrijvenpark Pannenweg II. Dit bedrijvenpark ligt ten zuiden van de kern Nederweert en is circa 45 ha groot. Het park wordt omkaderd door de autosnelweg A2 aan de westzijde, de Rijksweg Zuid aan de zuidzijde, de Straterweg aan de oostzijde en de Randweg Zuid aan de noordzijde. Het plangebied omvat bedrijfskavel A07, plaatselijk bekend als Platinastraat nummer 34. Dit perceel grenst aan de wadi aan de zijde van de autosnelweg. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1: ligging plangebied in de omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeert voor het onderhavige gebied het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Pannenweg-West' (vastgesteld 18-12-2012). De planlocatie heeft hierin de enkelbestemming 'Bedrijventerrein - Zone A' en de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Verder zijn de gronden voorzien van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte 15 m', 'minimum bouwhoogte 7 m', 'parkeerterrein', 'bedrijf tot en met categorie 3.2', 'milieuzone - roerdalslenk zone III' en 'vrijwaringszone - weg - 2'. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 2.



Figuur 2: uitsnede 'Bedrijvenpark Pannenweg-West'

Met het oog op een praktische uitvoering en verkoop is het wenselijk om de onderhavige bedrijfskavel rechthoekig in te delen. Hiervoor dient zowel de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijventerrein Zone A' als de bestemming 'Groen' marginaal verschoven te worden. Ter beeldvorming wordt verwezen naar het rode kader in afbeelding 2 (bovenstaand).

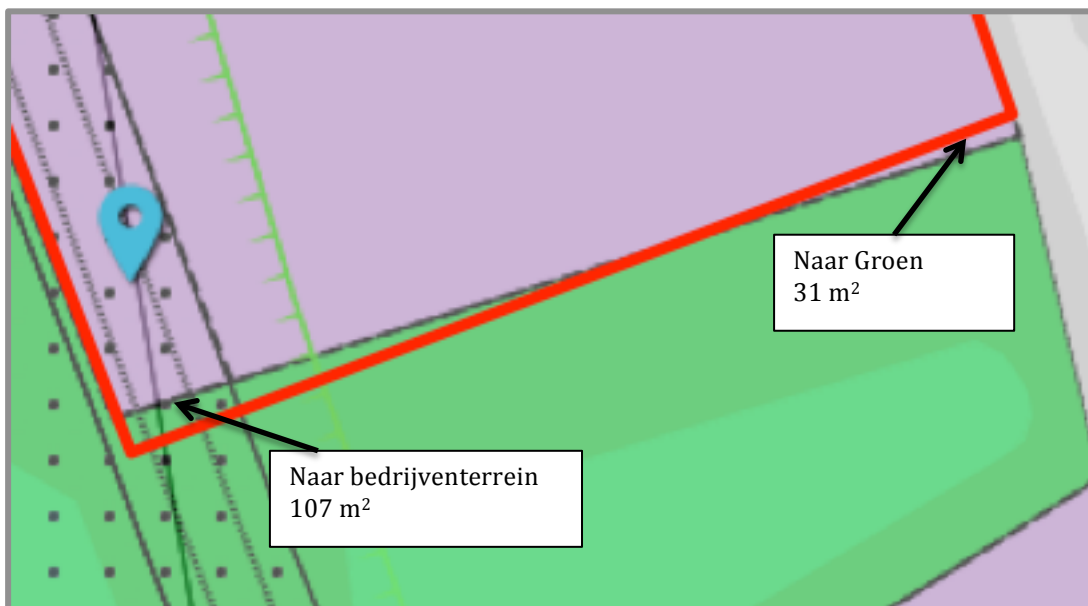
Artikel 3.7 en artikel 6.6 van het bestemmingsplan geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de plaats van de bestemmingsgrenzen te wijzigen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.

2 Planbeschrijving

Het voorliggend wijzigingsplan voorziet een geringe verschuiving van de bestaande bestemmingsgrens t.b.v. 'Groen' naar 'Bedrijventerrein - Zone A' over een oppervlakte van 107 m². Dit ter optimalisering van de onderhavige bedrijfskavel.

Verder vindt er ook een wijziging plaats van de bestemming 'Bedrijventerrein - Zone A' naar 'Groen' over een oppervlakte van 31 m². Dit vanwege de praktische uitvoerbaarheid van de waterhuishouding op het bedrijvenpark. Ter beeldvorming wordt verwezen naar de onderstaande afbeelding.

Op deze manier wordt het perceel meer rechthoekig en beter geschikt gemaakt voor de voorgestane logistieke activiteiten. Daarbij blijft de restructuur beperkt.



Figuur 3: indicatieve weergave wijziging bestemmingsgrenzen

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor het overige de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden overgenomen. Dit middels een van toepassing verklaring van de regels uit het moederplan 'Bedrijvenpark Pannenberg-West' en het op de verbeelding opnemen van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte 15 m', 'minimum bouwhoogte 7 m', 'parkeerterrein', 'bedrijf tot en met categorie 3.2', 'milieuzone - roerdalslenk zone III' en 'vrijwaringszone - weg - 2'.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de structuurvisie schets het Rijk ambities tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2080 (middellange termijn). In het SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Zo is in de SVIR vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor de programmering van verstedelijking. Zij zorgen voor een (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn, namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor deze drie hoofddoelstellingen zijn de onderwerpen van nationaal belang genoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn nader uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op rechtstreekse doorwerking van de nationale belangen in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Over de volgende onderwerpen zijn in het Barro regels opgenomen:

- * Project mainportontwikkeling van Rotterdam;
- * Kustfundament;
- * Grote rivieren;
- * Waddenzee en waddengebied;
- * Defensie;
- * Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- * Rijkswaardwegen;
- * Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- * Elektriciteitsvoorziening;
- * Ecologische hoofdstructuur;
- * Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- * IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- * Veiligheid rond rijkswaardwegen;
- * Verstedelijking in het IJsselmeer;
- * Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit wijzigingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. De ladder bestaat uit drie treden. De eerste trede betreft het in beeld brengen van de regionale behoefte aan een gewenste ontwikkeling (bijvoorbeeld voor woningen, winkels, kantoren, etc.). Uitsluitend als die regionale behoefte is aangetoond, mag de tweede trede richting een ruimtelijk besluit worden behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie. Uitsluitend nadat gebleken is dat dit niet mogelijk is, mag de derde trede genomen worden, voor mogelijk een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, mits die passend ontsloten is.

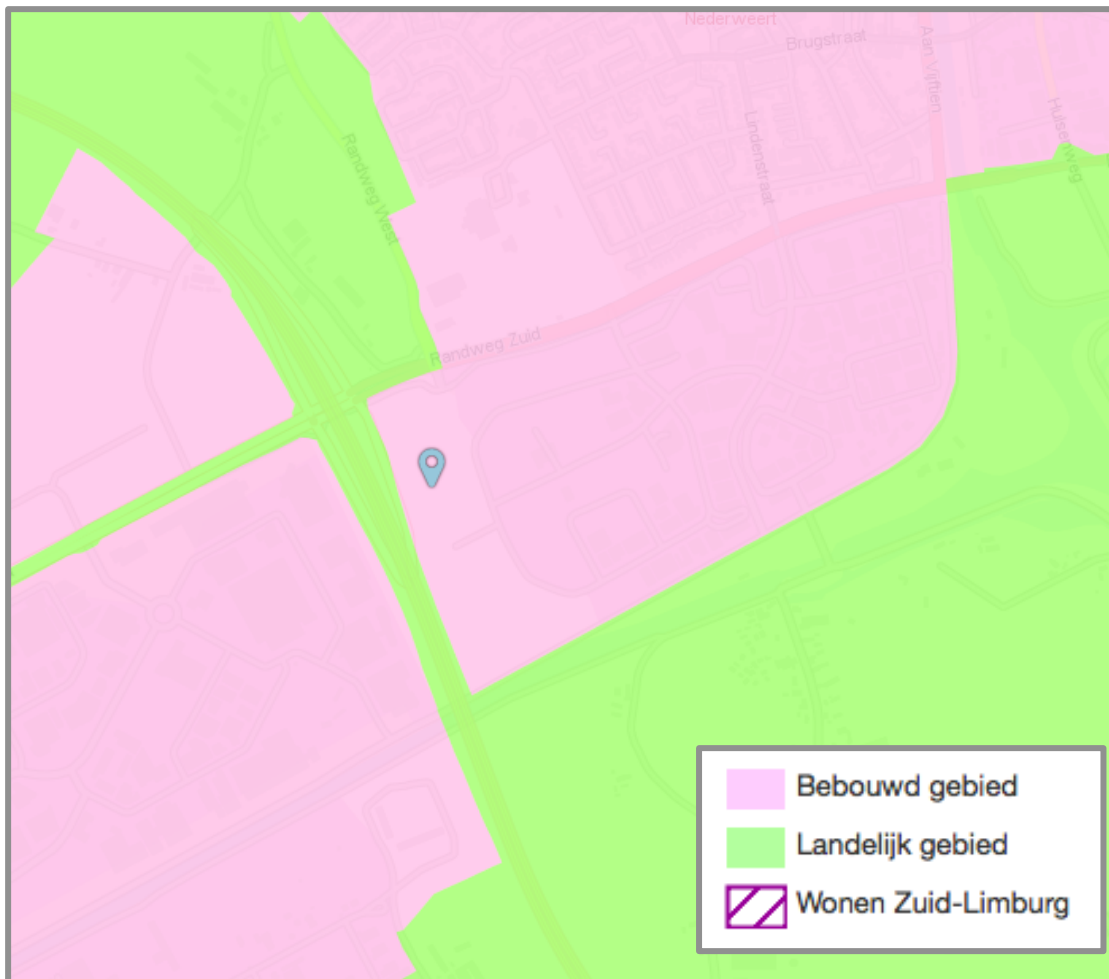
Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro wordt de definitie van een stedelijke ontwikkeling gegeven: ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ingevolge de huidige jurisprudentie ligt de grens om bij de bouw van woningen te kunnen spreken van een stedelijke ontwikkeling bij 7 woningen.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet enkel in een kleine verschuiving van de oorspronkelijke bestemmingsgrenzen 'Bedrijventerrein - Zone A' en 'Groen'. De totale oppervlakte van de bedrijfsbestemming zal hierdoor met 76 m² toenemen. Door in de bijbehorende planregels de regels van het moederplan van toepassing te verklaren is gewaarborgd dat de overige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden niet wijzigen. Gezien de kleinschaligheid wordt het voorliggend initiatief niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De zogenoemde SER-ladder is derhalve niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Op 12 december heeft Provinciale Staten het POL2014, met bijbehorende plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Dit als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Om recht te doen aan de variatie in omgevingskwaliteiten worden in dit POL zeven, globaal afgebakende, gebiedstypen onderscheiden. Deze worden voorts ondergebracht in de twee hoofdgroepen "Bebouwd gebied" en "Landelijk gebied".

Het bestaande bedrijvenpark Pannenberg - en dus ook het onderhavig plangebied - is gelegen in de hoofdgroep "Bebouwd gebied" (zie figuur 4). Binnen het bebouwd gebied c.q. bestaand stedelijk gebied is wonen er werken in beginsel toegestaan. Het wijzigingsplan is daarom niet in strijd met de uitgangspunten van het provinciaal beleid.



Figuur 4: uitsnede kaart 'Omgevingsverordening Limburg 2014'

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nederweert

De structuurvisie Nederweert gaat over het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor het grondgebied van Nederweert. Het gaat dan om het beleid op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, omgeving en mobiliteit. De structuurvisie Nederweert is op 9 november 2010 vastgesteld door de raad. In deze visie staat aangegeven dat het Bedrijvenpark Pannenberg wordt ontwikkeld tot een hoogwaardig bedrijven met parkmanagement. Voorliggend wijzigingsplan draagt bij aan de optimalisering van een kavel gelegen op een zichtlocatie aan de snelweg.

Wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijvenpark Pannenberg-West'

Artikel 3.7 en artikel 6.6 van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Pannenberg-West' geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de plaats van de bestemmingsgrenzen, te wijzigen. Dit voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.

Zoals omschreven in hoofdstuk 2 is in er sprake van een geringe afwijking met het oog op een praktische uitvoering. Gezien de aard en omvang van wijziging mag geconcludeerd worden dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Pannenweg-West

Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen voor het bereiken van een goede beeldkwaliteit en beoogt het creëren van een bedrijventerrein dat de hoge kwaliteit op lange termijn behoudt. De groenstructuur van het bedrijventerrein wordt onder andere gevormd door de zogenoemde centrale groenzone. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 5. Deze zone fungeert als belangrijke zichtlijn. Vanaf de autosnelweg wordt hiermee een doorsnede van het bedrijventerrein zichtbaar gemaakt. De ruimte is tevens ingericht ten behoeve van retentie of infiltratie van het hemelwater.



Figuur 5: uitsnede bkp kaart groenstructuren (rood = planlocatie)

De gronden die middels het onderhavige wijzigingsplan van 'Groen' naar 'Bedrijventerrein' worden bestemd, maken deel uit van de zogenoemde centrale groenzone. Aangezien het slechts een smalle verbreding (circa 3 m) van de bedrijfsbestemming betreft, is geen sprake van een onevenredige aantasting van de voorgestane zichtas. Aan de oostzijde van de locatie wordt een deel van de bedrijfsbestemming gewijzigd in de bestemming 'Groen'. Dit vanwege de praktische uitvoerbaarheid van de waterhuishouding op het bedrijvenpark.

Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden wordt opgemerkt dat deze ongewijzigd blijven ten opzichte van de bestaande (planologische) mogelijkheden. De nadere eisen uit het beeldkwaliteitsplan voor een passende invulling van de bebouwing blijven derhalve onverkort van kracht.

4 Milieu en archeologie

Bij een wijzigingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de aspecten als archeologie, natuur, milieu, verkeer en water de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in de weg staan. In deze gaat het om een geringe wijziging van de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Pannenweg West'. Er is slechts sprake van marginale verschuiving van de oorspronkelijk bestemmingsgrens 'Bedrijventerrein - Zone A' en 'Groen'. Deze verschuiving is ingegeven door de wens om de onderhavige bedrijfskavel rechthoekig in te delen. Dit met het oog op een praktische uitvoering.

Gezien het karakter en de beperkte strekking van de wijziging, zijn er voor het onderhavige plan geen consequenties vanuit de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. De primaire beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Pannenweg-West'.

5.2 Toelichting op regels

Om geen afbreuk te doen aan de systematiek van het moederplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Pannenweg-West' eveneens van toepassing verklaard voor het voorliggend wijzigingsplan.

5.3 Toelichting op verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Voor wat betreft de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen. Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein - Zone A', 'Groen' en 'Leiding - Gas' gekregen. Verder zijn de aanduidingen 'maximum bouwhoogte 15 m', 'minimum bouwhoogte 7 m', 'parkeerterrein', 'bedrijf tot en met categorie 3.2', 'milieuzone - roerdalslenk zone III' en 'vrijwaringszone - weg - 2' opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. In het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waardoor het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Gezien de beperkte ruimtelijke invloed van het wijzigingsplan wordt geen afzonderlijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, gevoerd. De instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening worden gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpplan op de hoogte gesteld.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpwijzigingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 18 maart tot en met 28 april ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Vaststelling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is in de vergadering van 24 mei 2016 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nederweert.