

Bijlage 1
Inpassingsplan, beplantingsplan en
kavelverbeteringsplan

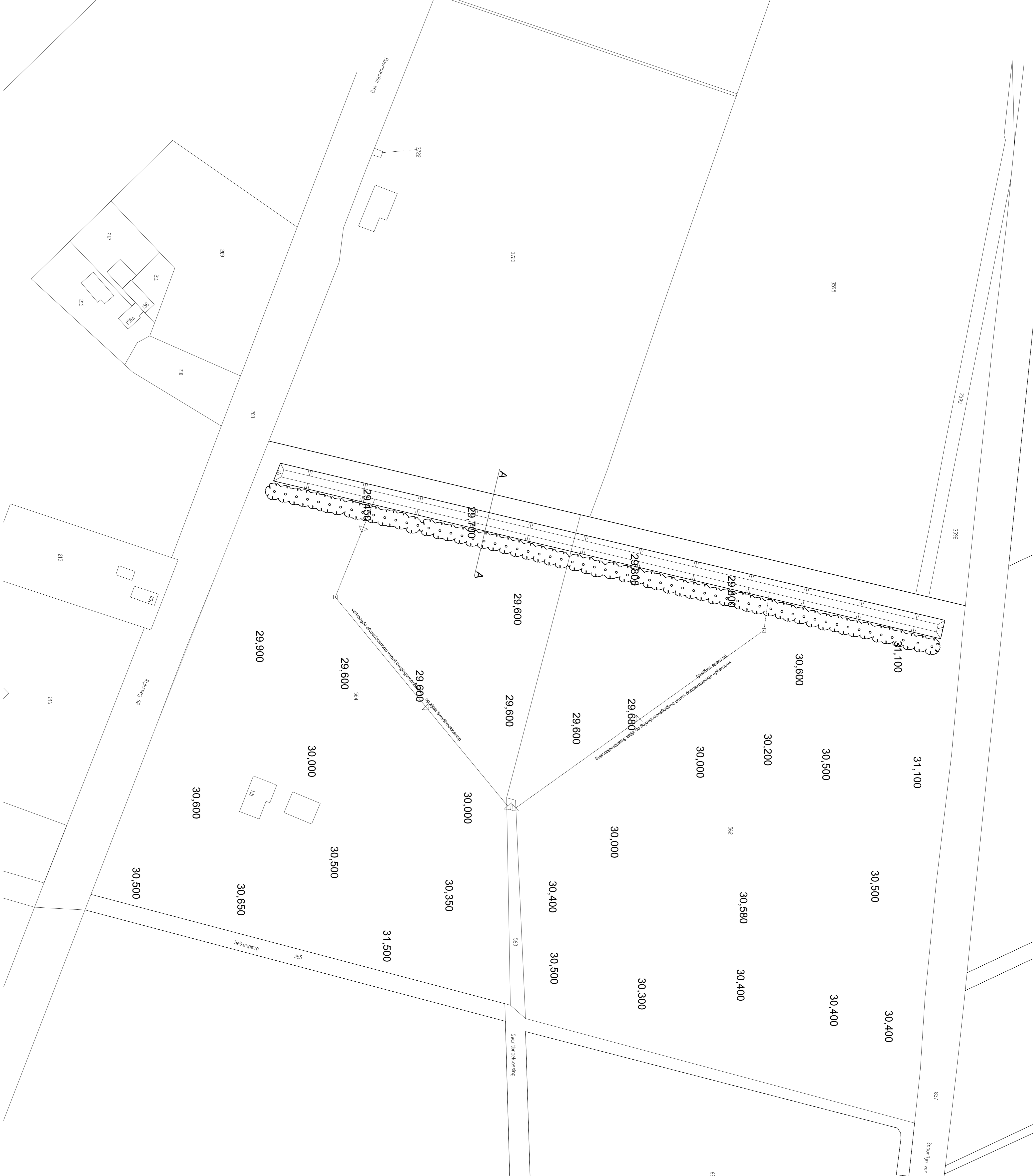


CAB Weert
Bestaande situatie, hoogtemeting GubbelesBV
 Locatie Roemondseweg

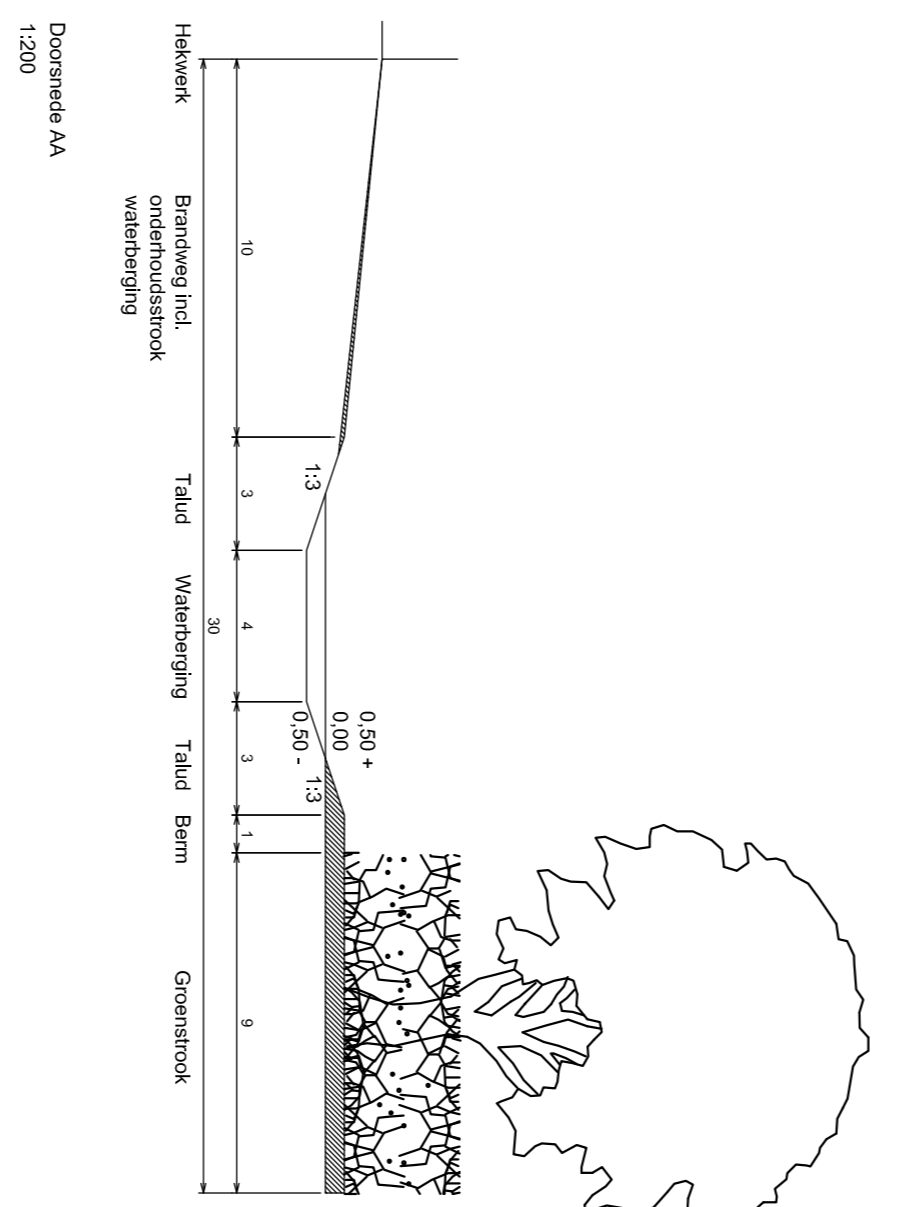
projectnaam	21202010	datum	24-08-2012	projectleider	
projectnummer	11000	ontwerper		afgeleverd	24-08-2012 15:00
titel	A1	versie	1 van 1	bestandnaam	21202010_CAB_0022.dwg

BPO Bestuursorgaan
 Gemeente Weert
 Postbus 1000
 6200 BA Weert
 T +31 (0) 43 201 1000
 F +31 (0) 43 201 1001





Locatie putten indicatief. Positie putten en afwerkhoogte maatveld i.p.v. putten in het werk te bepalen.



Beplantingslijst CAB Weert
 Projectnummer 212x00910
 24-08-2012

Beplantingsstrook, oppervlakte 3285m² (9x365m)

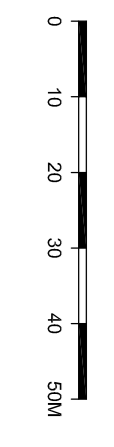
Beplanting aantal	Soort	plantaf- stand	plantwijze
37	Quercus robur, zonnereik	10 m.	
Beplanting (3285 m²)			
	soort	tage	plantwijze
985	Cateagus monogyna, eenstijlige mei- doorn	30%	1,0x1,0 Driehoekverb.
330	Rhamnus frangula, wulfbloom	10%	1,0x1,0 Driehoekverb.
985	Salix cinerea, grize wilg	30%	1,0x1,0 Driehoekverb.
655	Sorbus aucuparia, lijsterbes	20%	1,0x1,0 Driehoekverb.
330	Viburnum opulus, gelderse roos	10%	1,0x1,0 Driehoekverb.

CAB Weert

Nieuwe situatie inpassingsplan, beplantingsplan en kavelschikingsplan
 Locatie Roermondsseweg

Project naam: 212x00910	Schakel: -	Inpassingsplan: -
Project adres: -	datum: 24-08-2012	Werkblad: -
schakel: 11000	omschrijving: -	Werkblad: -
versie: A1	opdracht: 24-08-2012 / 198	bestuurlijke afbakening: -
ontwerper: 1 van 1	voorgedragen: 24-08-2012 / 198	bestuurlijke afbakening: 212x00910_CAB_2012-08-24

BRO Buro voor Ruimteontwikkeling
 Postbus 10000, 6500 CA, Maastricht
 T +31 (0) 43 386 4000
 F +31 (0) 43 386 4001



Bijlage 2
Motivering van het beplantingsplan

Advies : Beplantingsplan CAB Weert

Datum : 20 september 2012
 Opdrachtgever : CAB Weert
 Ter attentie van :
 Projectnummer : 212x00910

Opgesteld door : G. Mennen / M. Oosting

Motivatie

Ten oosten van het CAB terrein wordt een 9.0 m brede houtsingel aangeplant. Het doel van de lijnvormige beplantingsstrook is het realiseren van een groene overgang naar het landschap. Tegelijkertijd zorgt de beplanting ervoor dat de opslag op het terrein van het CAB aan het zicht wordt onttrokken. De houtsingel wordt evenwijdig aan het bestaande hekwerk geplaatst en zorgt voor een groene overgang naar het naastgelegen perceel en het landschap. Tussen de houtsingel en het hekwerk wordt ruimte vrij gehouden voor een brandgang en een sloot die als buffer van het regenwater dient. Het terrein wordt in zijn geheel ca 0,50m opgehoogd.

Het assortiment

De soortensamenstelling is toegespitst op gebiedseigen soorten die passen in het karakter van het gebied. Gekozen is voor een landschappelijke houtsingel met bladverliezende soorten. Als basis wordt een bomenrij aangeplant. Dit zijn zomereiken. In de 9 meter brede singelbeplanting worden eenstijlige meidoorn, grauwe wilg, lijsterbes, vuilboom en gelderse roos aangeplant. Het eindbeeld is een manifeeste rij eiken met een onderbeplanting als bosplantsoen van de aangeplante soorten en soorten die door natuurlijke verspreiding in de singel een plek hebben gekregen zoals bijv. vlier.

Boombepanting					
aantal	soort		Plantafstand (m)		stamdoorsnede
37	Quercus robur, zomereik		10 m.		18-20cm
Beplanting (3285 m2)					
aantal	soort	percentage	plantafstand (m)	plantwijze	hoogte (m)
985	Crataegus monogyna, eenstijlige meidoorn	30%	1,0 x 1,0	Driehoeksverband	1,0 – 1,25
985	Salix cinerea, grijze wilg	30%	1,0 x 1,0	Driehoeksverband	1,0 – 1,25
655	Sorbus aucuparia, lijsterbes	20%	1,0 x 1,0	Driehoeksverband	1,0 – 1,25
330	Rhamnus frangula, vuilboom	10%	1,0 x 1,0	Driehoeksverband	1,0 – 1,25
330	Viburnum opulus, gelderse roos	10%	1,0 x 1,0	Driehoeksverband	1,0 – 1,25

Bijlage 3
Waterparagraaf

Onderwerp	: Waterparagraaf CAB te Weert	MEMO
Projectnummer	: 211x02436	
Datum	: augustus 2012	
Opgesteld door : Wiebe Smid		BLAD 1

Aanleiding

Het voornemen bestaat om het bedrijf CAB, handelend in goederentransport en (onderdelen van) wegtransportmiddelen, uit te breiden. Betreffende uitbreiding is op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" mogelijk middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid.

Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert medewerking kan verlenen aan een wijzigingsbevoegdheid, indien voldaan wordt aan de voorwaarden die de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1998" stelt. Dit betekent onder andere dat de milieuaspecten in acht dienen te worden genomen.

Ten aanzien van de wateraspecten wordt gesteld dat in de huidige situatie sprake is van een niet vergunde, onwenselijke situatie. Alvorens over te kunnen gaan tot een planologische wijziging wil de gemeente Weert inzicht in de wijze waarop de hemelwaterhuishouding in de gewenste situatie wordt gerealiseerd.

Het noordelijke deel van het CAB terrein wordt ontwaterd via een lozingsvoorziening naar de Swartbroeklossing. Deze situatie is reeds vergund. De voorzijde van het terrein werd afgewaterd via een bergingsbassin met een overloop voorziening naar de Swartbroeklossing. Deze situatie is nooit vergund en tevens is door de waterbeheerder aangegeven dat dit een ongewenste situatie betreft. De hemelwater vanaf voorzijde van het terrein dient anders te geschieden. Bij voorkeur gebeurt dit via een open bergingsvoorziening, met een overloop naar de Swartbroeklossing. Rechtstreekse lozing (zonder tussenkomst van een afvoervertragende bergingsvoorziening) is vanuit een duurzaam waterbeheer niet wenselijk. *Onderstaande waterparagraaf biedt inzicht in hoe dit in de gewenste situatie zal geschieden, kortom hoe deze ongewenste niet vergunde situatie wordt opgelost.*

Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier

gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

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

Op de kaart 'Blauwe waarden' van het POL2006 staan beken weergegeven als beek met 'specifiek ecologische functie' met bijbehorende verbindingzone. De nabijgelegen Swartbroeklossing behoort niet tot deze beken. Echter de Leukerbeek (waarmee de Swartbroeklossing in verbinding staat) behoort wel tot deze categorie. Indirect is de waarborgen van de waterkwaliteit wel een aandachtspunt.

Voorts is het gebied niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied blijkens de kaart 'Kristallen waarden' van het POL2006 binnen de 'Roerdalslenk, zone III'. De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone. De hier van nature aanwezige beschermende (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen dieper dan 80 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad alleen met een ontheffing volgens de Omgevingsverordening Limburg toegestaan. Het projectgebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of binnen overige beschermingsgebieden.

Kenmerken van het watersysteem

Allereerst is het van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen de kenmerken van de plaatselijke waterhuishouding te kennen. De kenmerken van het watersysteem, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de hoedanigheid waarin water voorkomt in het plangebied. Relevante hoedanigheden zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvloeiend hemel- en afvalwater. Daarnaast zijn ook geologische kenmerken van belang, zoals de lokale bodemopbouw en maaiveldhoogtes. Daarnaast hebben gebieden en oppervlaktewateren vaak een natuurlijke functie die in stand dient te worden gehouden.

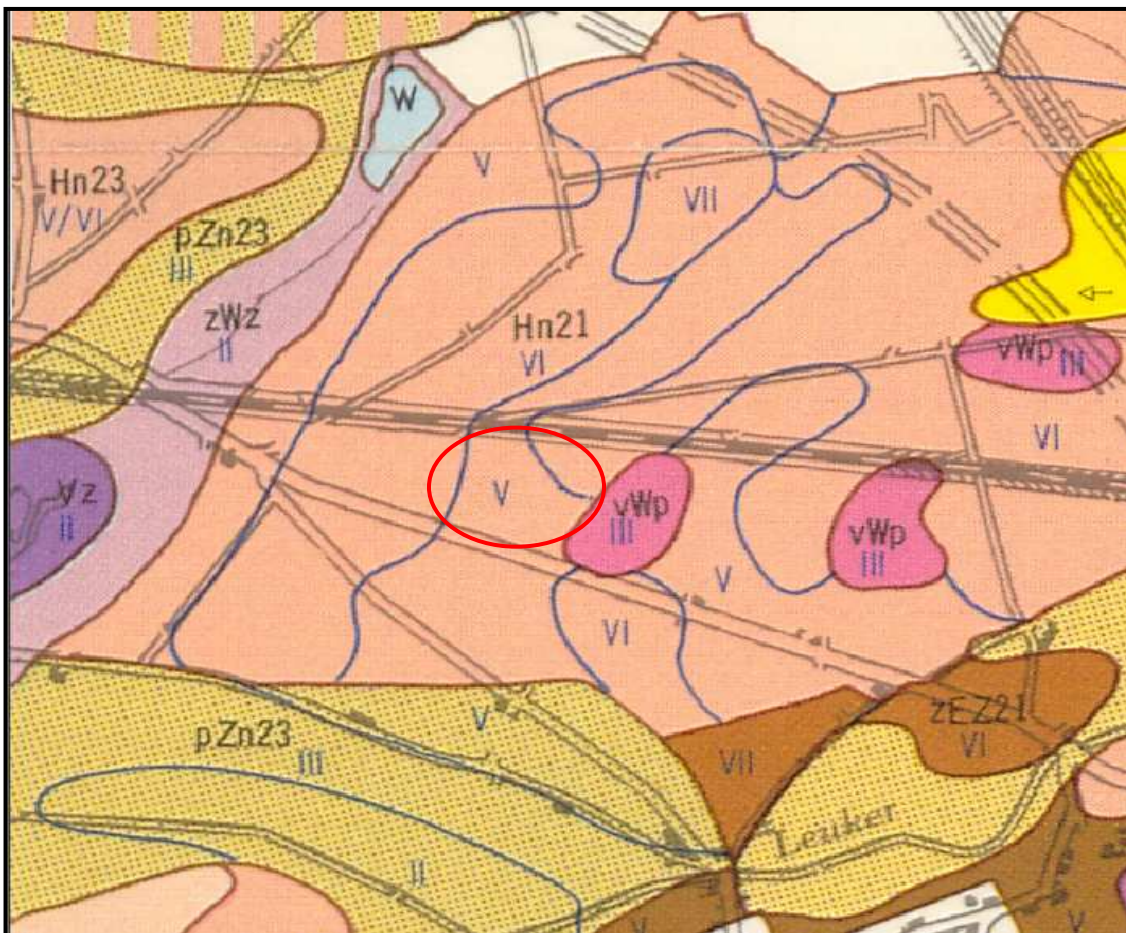
Bodemopbouw en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit zwak veldpodzolgronden. Het betreft leemarme tot matig lemige zandgronden met een dunne humushoudende bovengrond (0-30 cm).

Het lageregelegen terrein direct ten westen van CAB heeft een Moerige podzolbodem. Dit zijn eveneens leemarme tot zwak lemige zandgronden, echter met een duidelijk aanwezige humuspodzol-B. (Bron: Bodemkaart van Nederland, Alterra)

De veldpodzolgronden kennen een grondwatertrap V. De naastgelegen moerige podzolgronden kennen een grondwatertrap III. Bij grondwatertrap V is over het algemeen sprake van een GHG die 40 cm onder maaiveld is gelegen. Een inschatting op basis van grondwatertrappen is echter een zeer globale aanname.

Voor het vervolg van de waterparagraaf wordt er derhalve van uitgegaan dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand circa 40 cm onder het niet opgehoogde maaiveld is gelegen. Aangezien het CAB terrein met ruimschoots meer dan 1 meter is opgehoogd (dit gaat ook gelden voor het nog op te hogen terrein ten oosten daarvan), mag worden aangenomen dat tussen het (nieuwe) maaiveld en Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 1,5 meter ruimte is voor waterberging.



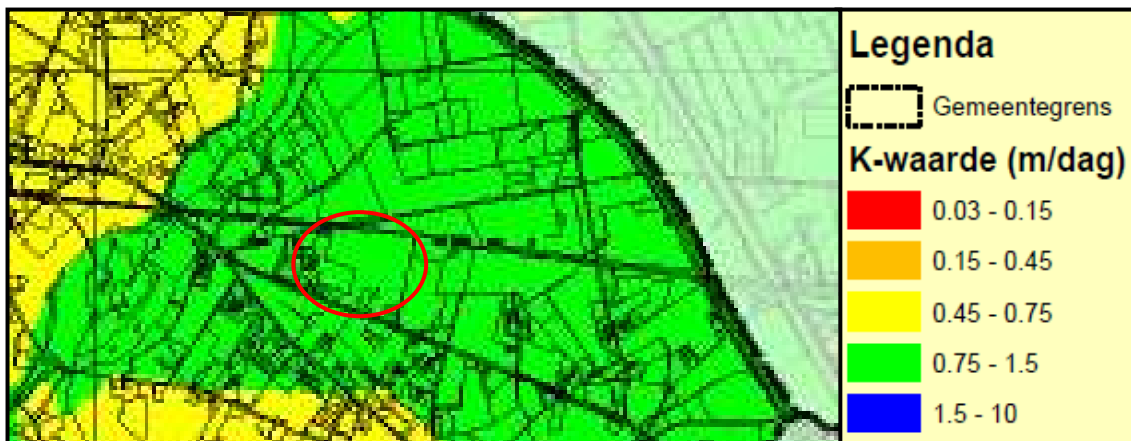
Bodemtypen plangebied en omgeving (Bodemkaart van Nederland, Alterra)

Over het algemeen zijn zandige bodemtypen goed waterdoorlatend. Dit betekent dat hemelwater in de natuurlijke situatie goed infiltreert in de bodem. Slechts een deel van het hemelwater komt via oppervlaktewater tot afstroom. De mate van de doorlatendheid kan enigszins worden getemperd door de aanwezigheid van kleiige en lemige lagen en/of

een humushoudende bovengrond. In onderhavige situatie is zowel sprake van een zandige ondergrond, als van een humushoudende bovenlaag.

Aangezien de gronden in de huidige situatie fors zijn opgehoogd, moeten de grondwaterstanden fors lager worden ingeschat. Ook het aangrenzende terrein ten oosten van CAB wordt in de toekomstige situatie via een 'kavelverbeteringsplan' opgehoogd. Boven de GHG ontstaat hierdoor meer bergingsruimte voor eventuele berging van hemelwater.

Op onderstaande figuur is de bodemdoorlatendheid weergegeven voor het plangebied en omgeving:



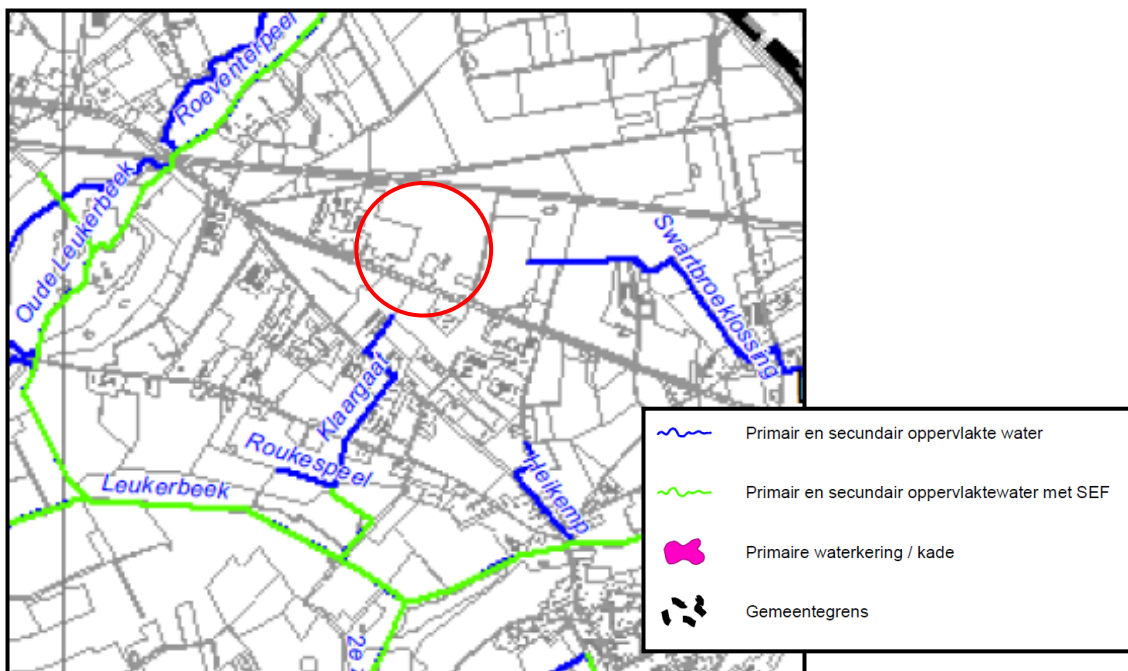
Bodemdoorlatendheid plangebied en omgeving

In de figuur valt af te lezen dat de bodemdoorlatendheid 0,75 tot 1,5 m/dag bedraagt. Hiermee is de doorlatendheid goed te noemen. Bij dergelijke doorlatendheden is infiltratie toepasbaar, mits de grondwaterstanden ver genoeg onder maaiveld zijn gelegen. Infiltratie is als gevolg van de relatief hoge grondwaterstanden niet overal toepasbaar. Als gevolg van de forse ophoging op het CAB terrein en de nog op te hogen gronden aan de oostzijde, ontstaat duidelijk wel ruimte voor infiltratie.

Voorts is het gebied niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Wel is het gebied gelegen binnen de boringsvrije zone 'Roerdalslenk, zone III', waarbinnen boringen dieper dan 80 meter beneden maaiveld alleen met een ontheffing van de Omgevingsverordening Limburg zijn toegestaan.

Oppervlaktewater(systeem)

Op het terrein van CAB is thans geen oppervlaktewater aanwezig. Op het naastgelegen terrein is wel een waterloop gelegen, namelijk de Swartbroeklossing. Deze watergang 'start' ten oosten van het terrein van CAB, en mondt in oostelijke richting uit in de Leukerbeek. De Leukerbeek is een oppervlaktewater met een specifieke ecologische functie (SEF).



Waterlopen plangebied en omgeving

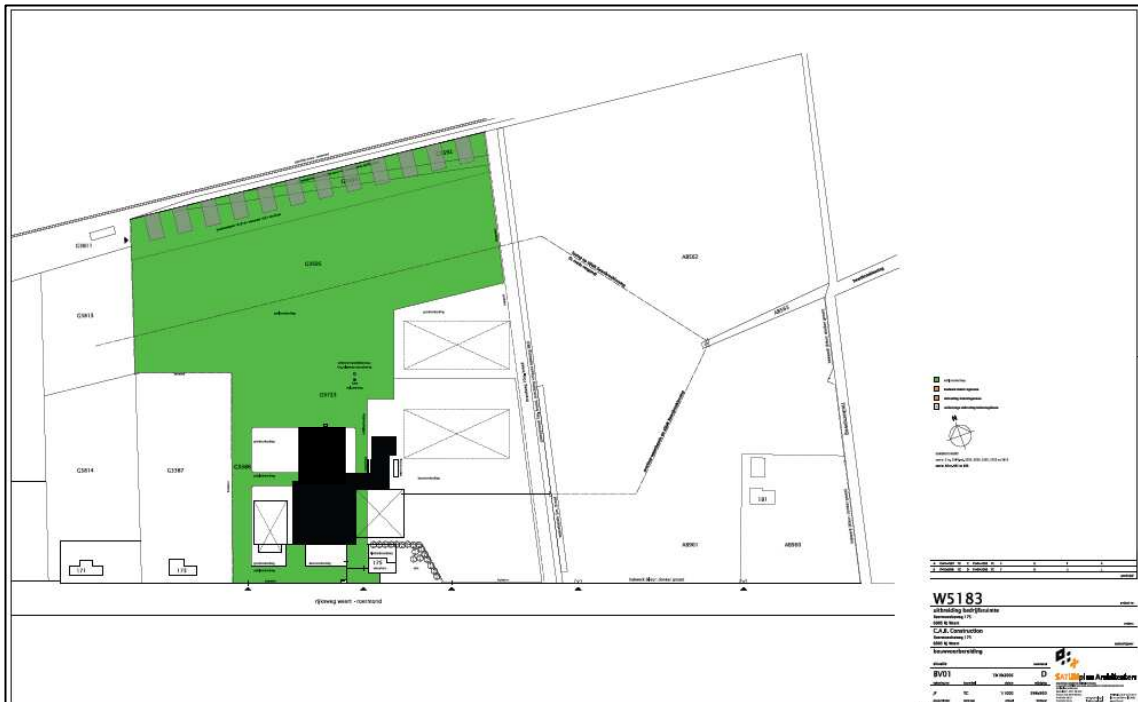
Afvalwater / riolering

De huidige bebouwing van CAB is voor wat betreft de afvoer van vuilwater. Aangesloten op de bestaande riolering. Deze situatie zal ook naar de toekomst toe worden gehandhaafd.

Afvoer hemelwater

Het terrein van CAB is in de huidige situatie voorzien van een groot areaal aan verhard oppervlak. Van grote aaneengesloten verharde oppervlakken is bekend dat de afvoer van hemelwater problemen kan veroorzaken. Met het oog op het voorkomen van wateroverlast is het daarom van belang dat het terrein is voorzien van een goede afwatering.

In de huidige situatie is de afvoer van hemelwater op het terrein van CAB als volgt geregeld:



Afwatering CAB

In de figuur is zichtbaar dat het achterdeel van het terrein wordt ontwaterd via een lozingsvoorziening (vergund) naar de Swartbroeklossing. Deze situatie is reeds vergund en zal blijven bestaan.

De voorzijde van het terrein werd afgewaterd via een bergingsbassin met een overloop voorziening naar de Swartbroeklossing. Deze situatie is nooit vergund en tevens is door de waterbeheerder aangegeven dat dit een ongewenste situatie betreft. De hemelwater vanaf voorzijde van het terrein dient anders te geschieden. Bij voorkeur gebeurt dit via een open bergingsvoorziening, met een overloop naar de Swartbroeklossing. Rechtstreekse lozing (zonder tussenkomst van een afvoervertragende bergingsvoorziening) is vanuit een duurzaam waterbeheer niet wenselijk. In deze waterparagraaf zal hierna worden gesproken hoe deze ongewenste situatie wordt opgelost.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

Algemeen

In het nog op te stellen ruimtelijk plan dient te worden gemotiveerd hoe met water wordt omgegaan. Elke toename van bebouwing, of verharde terreinoppervlakken dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Het waterschap hanteert hiervoor vuistregels waarmee op basis van de toename van verharding een wateropgave kan worden bepaald. Alhier gaat het om een niet wenselijke/ niet vergunde afwaterings situatie, waarvoor in dit plan een goede hemelwatervoorziening dient te worden aangelegd. Het gaat hierbij om hemelwater afkomstig van circa 40.000 m² verhard terrein (voorzijde CAB terrein).

Hemelwaterafvoer / compenserende waterberging

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra bebouwd oppervlak en / of verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem. Bij de laatste optie mag de bestaande landbouwkundige afvoernorm niet worden overschreden. Bij een hydrologisch neutrale ontwikkeling wordt dus geborgd dat extra afvloeiend hemelwater niet wordt afgewenteld op de omgeving.

Daarnaast houdt hydrologisch neutraal ontwikkelen in dat bestaande waterhuishoudkundige functies niet mogen worden geschaad, of beperkt. Eveneens mag, als gevolg van de ontwikkeling, geen sprake zijn van een structurele verlagen van de grondwaterstand. Tevens houdt hydrologisch neutraal ontwikkelen in dat bestaande waterhuishoudkundige functies en belangen niet worden geschaad. Zo mag het initiatief geen negatief effect hebben op de waterkwaliteit van nabijgelegen beken.

Het negatieve effect wordt morgen in dit geval bepaald door het hemelwater wat in het verleden werd afgevoerd naar de wateropvangvoorziening aan de zuidoostzijde van het plangebied. Het deel van het plangebied dat afvoerde naar deze opvang is circa 40.000 m² van omvang (overeenkomstig circa de helft van het verharde oppervlak. Het overige deel wordt afgewaterd via een bestaande, vergunde, lozingsvoorziening in het noordelijke deel van het plangebied). De waterstroom die normaliter in de opvang en overloop van het bassin naar de Swartbroeklossing stroomt dient gecompenseerd te worden door middel van berging.

Aangezien aan de oostelijke zijde van het terrein een groene afronding dient te worden gerealiseerd, in combinatie met een 10 meter brede brandweg, ligt hier een goede mogelijkheid om dit te combineren met de aanleg van een waterberging. Dit geschiedt in de vorm van een watergang over de gehele lengte van het terrein (vanaf de weg tot aan de spoorlijn).

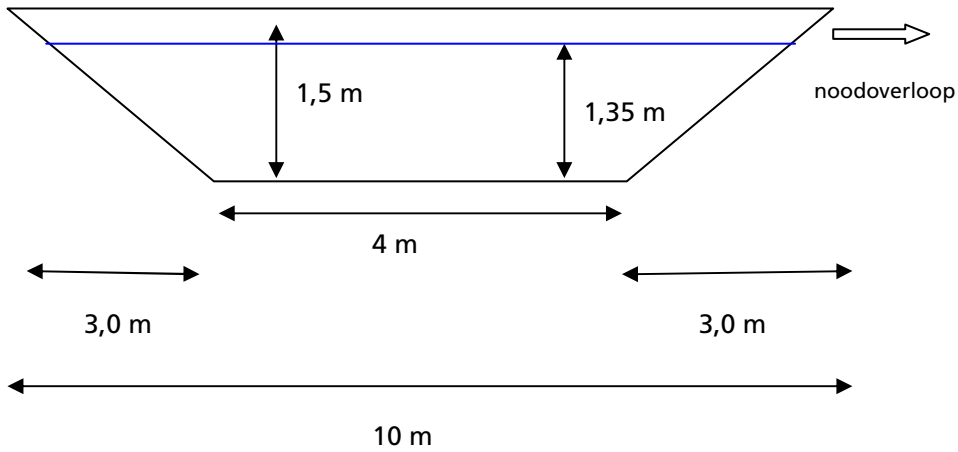
Voor een infiltratievoorziening moet voldoen aan de eisen van het waterschap: Voor een infiltratiesloot dient te worden aangetoond dat een bui van 84 mm volledig in de infiltratievoorziening kan worden geborgen, zonder problemen te veroorzaken. De bodem van de voorziening dient boven de GHG te liggen. Aangezien de planlocatie en de naburige locatie wordt opgehoogd, een voorziening met een diepte van 1,5 meter haalbaar, zodat de bodem van de voorziening boven de GHG ligt.

Aangezien circa 40.000 m² verhard oppervlak afvoert naar de beoogde watergang dient in deze watergang de volgende hoeveelheid water te kunnen worden geborgen:

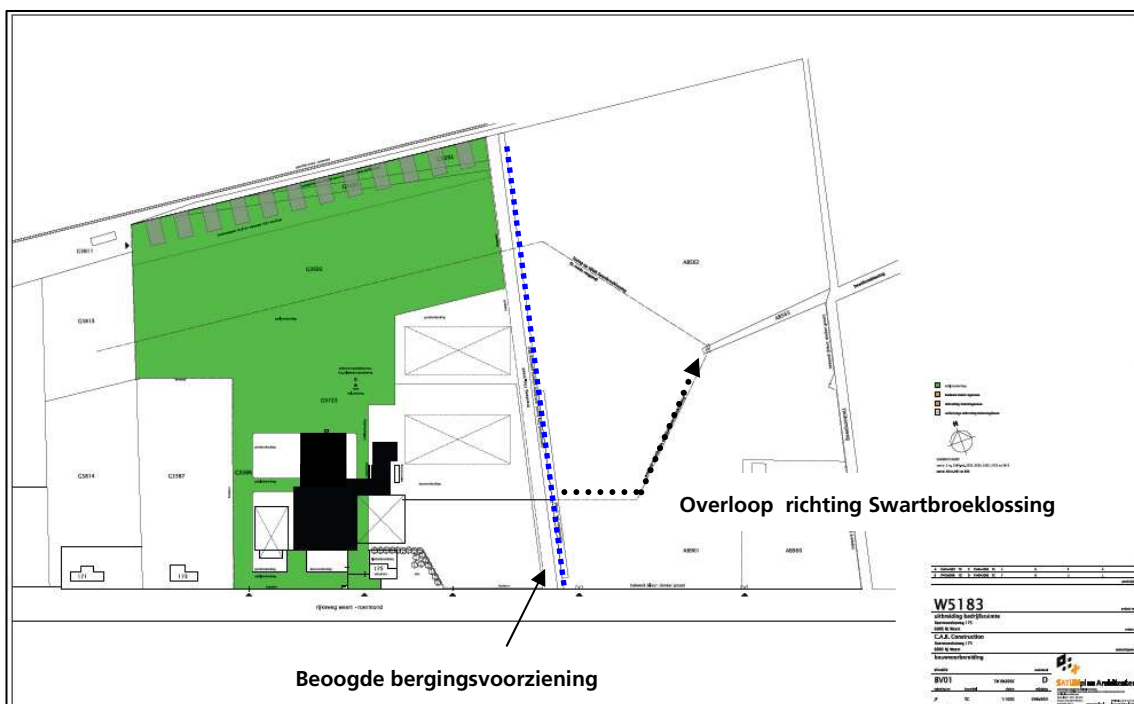
- $40.000 \text{ m}^2 * 0,084 \text{ m (84 mm)} = 3360 \text{ m}^3$

Om deze hoeveelheid te kunnen verwerken wordt aan de oostzijde van het bestaande CAB terrein een watergang aangelegd vanaf de Roermondseweg tot aan de Spoorlijn. Alhier kan een infiltratiesloot met een lengte van 375 meter worden aangelegd.

Indien een talud van 1:2 wordt gekozen, is de dwarsdoorsnede (schematisch) van de beoogde watergang als volgt:



Principeschets doorsnede infiltratiesloot



Beoogde hemelwaterafvoer

De bergingsvoorziening wordt voorzien van een noodoverloop naar de Swartbroeklossing. De afvoer geschiedt via hetzelfde traject als de huidige lozingsvoorziening. In overleg met het waterschap is bepaald dat deze bij voorkeur oppervlakkig wordt gerealiseerd. De noodoverloop treedt in werking zodra de het water stijgt tot 15 cm onder het toekomstige maaiveld.

Tot aan de noodoverloop – hoogte kan (uitgaande van de eerdergenoemde dwarsdoorsnede) en een lengte van 375 ruimschoots voldoende hemelwater worden geborgen (3391 m2. in de infiltratiesloot hemelwater worden geborgen Hiermee kan een bui van 84 mm volledig worden verwerkt en wordt voldaan aan de uitgangspunten van de waterbeheerder.

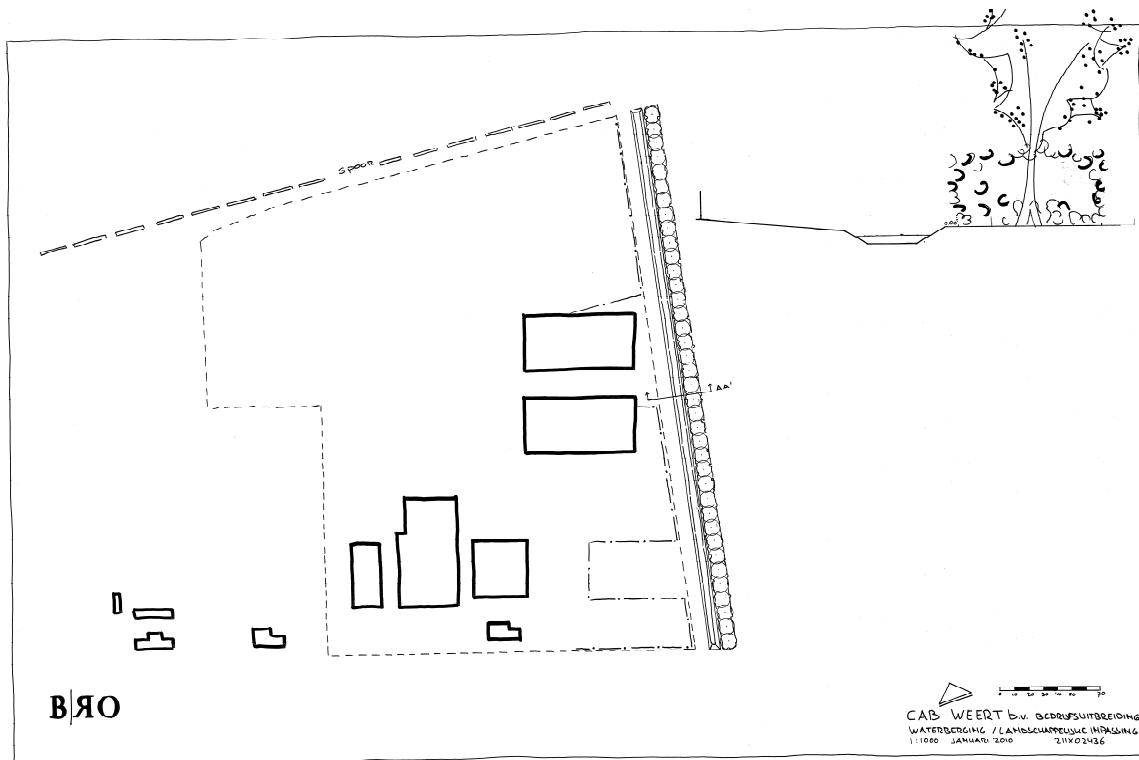
Het waterschap adviseert ook het achterste deel van het bestaande CAB terrein op de infiltratiesloot te zetten Hierdoor kan er voor deze situatie maximaal water worden geïnfilteerd en wordt de infiltratievoorziening optimaal gebruikt...

Waterkwaliteit

Bij hemelwaterafvoer is ook de waterkwaliteit van groot belang. Aangezien er sprake is van een bedrijfsmatige functie met veel potentieel verontreinigingsgevaar. In de huidige situatie zijn reeds voorzieningen aanwezig die eventueel aanwezige verontreinigingen in het afgevoerde water voorkomen. Op het terrein zijn eveneens putten aanwezig alwaar het afgevoerde water wordt bemonsterd. Deze situatie blijft gehandhaafd, met dit verschil dat hemelwater niet direct naar de Swartbroeklossing wordt gevoerd, maar naar een watergang (infiltratievoorziening) aan de oostzijde. De tussenkomst heeft met het oog op de waterkwaliteit het voordeel dat eventueel overgebleven verontreinigingen kunnen bezinken in de watergang en daardoor niet worden afgevoerd naar de Swartbroeklossing. Daarnaast wordt een bodempassage in de infiltratievoorziening. Deze bodempassage bestaat uit een 0,5 m dik zandpakket met hieraan toegevoegd 3-5 % lutum en 2-4 % organische stof. Deze bodempassage zorgt ervoor dat eventuele vervuilingen worden vasthouden. Dit voorkomt dat verontreinigingen uiteindelijk terechtkomen in beken, zoals de Leukerbeek, met een Specifieke Ecologische Functie (SEF).

Ruimtelijke inpassing watergang

Zoals gesteld vormt de watergang de oostelijke begrenzing van het terrein van CAB. Vanuit de gemeente is als voorwaarde gesteld dat het terrein van CAB aan de oostzijde dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing. In dit geval betekent dit dat de watergang zal worden gecombineerd met een groene zone en een brandgang. Ter hoogte van de watergang is ruimte geboden aan een watergang, inclusief de taluds. Eventuele onderhoudswerkzaamheden aan de watergang kunnen vanaf de brandgang geschieden. De ruimtelijke inpassing van de watergang, brandgang en groenzone is in de navolgende figuur weergegeven.



Conclusie

Vanuit het oogpunt van een duurzaam waterbeheer heeft het waterschap Peel & Maasvallei aangegeven dat de afvoer van hemelwater in de huidige situatie niet voldeed. Na het wegnemen van een opvangbassin vindt directe lozing plaats van hemelwater naar de Swartbroeklossing. Deze situatie is niet vergund en tevens ongewenst.

Derhalve is in de nieuwe situatie gekozen voor een waterberging aan de oostzijde van het perceel. Hierin wordt het hemelwater gebufferd. Hemelwater kan van hieruit infiltreren in de ondergrond en/of via een noodoverloop afstromen naar de Swartbroeklossing. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap en is de ongewenste situatie ten aanzien van de hemelwaterafvoer tenietgedaan.

De beoogde watergang is op zorgvuldige wijze ingepast en ter plaatse gecombineerd met een brandgang en een groene terreinafscheiding, die vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk is.

