

Bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010

Verslag vooroverleg

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn diverse instanties door de gemeente Weert aangeschreven met het verzoek hun opmerkingen bij het voorontwerp bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 kenbaar te maken. Reacties zijn binnen gekomen van:

1. TenneT TSO B.V., Postbus 428, 6800 AK Arnhem,
bij brief van 22 december 2010;
2. Gemeente Nederweert, Postbus 2728, 6030 AA Nederweert,
bij brief van 11 januari 2011;
3. Molenstichting Limburg, Postbus 203, 6040 AE Roermond,
bij brief van 12 januari 2011;
4. Dorpsraad Laar, Heugterbroekdijk 28, 6003 RB Weert,
bij brief van 19 januari 2011;
5. Dhr. Verheul, Postbus 10099, 6000 GB Weert,
bij brief van 24 januari 2011;
6. VAC Weert, Caesarstraat 2, 6039 EE Stramproy,
bij mail van 24 januari 2011;
7. Kamer van Koophandel Limburg, Postbus 1910, 5900 BX Venlo,
bij brief van 25 januari 2011;
8. VROM-Inspectie, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag,
bij brief van 26 januari 2011;
9. Molenstichting Weerterland, Hegstraat 11, 6001 EW Weert,
bij brief van 26 januari 2011;
10. Provincie Limburg, Limburglaan 10, NL-6229 GA Maastricht,
bij brief van 2 februari 2011;
11. Watertoetsloket, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo,
bij brief van 4 februari 2011.

In dit verslag zijn de vooroverlegreacties kort samengevat en van een gemeentelijk standpunt (*cursief weergegeven*) voorzien.

Ambtshalve wijzigingen

In de periode van het vooroverleg is ambtelijk geconstateerd dat het bestemmingsplan op enkele punten nog aanpassing, dan wel verfijning behoeft. Daarnaast heeft ook de voortgaande planontwikkeling geleid tot de noodzaak het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen.

In dit verslag zijn ook onder de noemer 'ambtshalve wijzigingen' de tussentijds geconstateerde noodzakelijke aanpassingen behandeld.



Vooroverlegreacties

1. Tennet

Tennet heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Gemeente Nederweert

- a. Over de invulling van de Stadspoort heeft geen nadere afstemming met de gemeente Nederweert plaatsgevonden. De gemeente Nederweert gaat ervan uit dat alsnog overleg zal plaatsvinden over de invulling van de beide landmarks in de Stadspoort. In het kader van het onderzoek naar externe veiligheid is geen rekening gehouden met een soortgelijke ontwikkeling aan de Nederweertse zijde van de Stadspoort.

Er heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Nederweert om te komen tot een invulling van de stadspoortgedachte. Daarbij is gesproken over het toestaan van gebouwen van tenminste 60 meter hoogte. Over de functionele invulling is gesproken zonder dat conclusies zijn getrokken. Doch gezien de bestemming bedrijventerrein ligt een kantoorbestemming voor de hand.

In het onderzoek naar externe veiligheid is bij de inventarisatie van de persoonsdichtheden geanticipeerd op de komst van een kantoorcomplex in de gemeente Nederweert. Er is net zoals bij de kantoorcomplexen in de gemeente Weert uitgegaan van een aanwezigheid van 533 personen in de dagperiode.

- b. De eerder in het kader van de Stadspoort afgesproken segmentering van bedrijfsactiviteiten is niet in het plan vastgelegd. Derhalve het verzoek dit alsnog te doen dan wel in overleg te treden met de gemeente Nederweert.

In het kader van het stadspoortoverleg op 8 februari jongstleden heeft overleg plaatsgevonden over de voorgenomen segmentering binnen het bedrijventerrein. Daarbij is aangegeven dat zich op het bedrijventerrein zowel lokale, regionale als bovenregionale bedrijven kunnen vestigen. Van belang is dat wordt aangesloten bij het nagestreefde kwaliteitsniveau binnen de Stadspoort. Sturing vindt bijvoorbeeld plaats door middel van de Staat van bedrijvenactiviteiten, bebouwingspercentages, en bouwhoogte (bestemmingsplan), kavelgroottes (exploitatieplan) en kwaliteitsniveaus door middel van het beeldkwaliteitsplan. Door toepassing van deze sturingsinstrumenten zal het gewenste profiel van het bedrijventerrein worden gerealiseerd.

- c. De vrees wordt uitgesproken dat, door het ontbreken van een segmentering naar kaveloppervlaktes en bedrijfstypen en het niet bijgevoegd zijn van een beeldkwaliteitsplan, er qua functies en bebouwing veel door elkaar zal komen, hetgeen de beeldkwaliteit niet ten goede zal komen.



De bedrijfstypologie is opgenomen in de Staat van bedrijvenactiviteiten in het bestemmingsplan. Ook is in het bestemmingsplan een verbod op buitenopslag voor zichtlocaties en een beperking van buitenopslag voor overige locaties opgenomen. De maximale en minimale kaveloppervlakte worden bindend vastgelegd in het exploitatieplan. Daarnaast is ook het opstellen van een beeldkwaliteitplan onderdeel van de planvorming. Het beeldkwaliteitplan zal een belangrijk sturingsmiddel zijn bij de uiteindelijke invulling van het bedrijventerrein. De vrees voor een onvoldoende beeldkwaliteit wordt dan ook niet gedeeld.

- d. Verzoek om meer inzicht over het toekomstig gebruik van de Molenweg (ontsluiting vanuit Nederweert).

De Molenweg zal op het bedrijventerrein een functie krijgen als fietsroute en gesloten worden voor gemotoriseerd verkeer met uitzondering van calamiteitenverkeer. Het ontstaan van sluipverkeer richting Nederweert is hiermee uitgesloten.

- e. In overweging wordt gegeven om in het plan alsnog de voorgestane segmentering op te nemen om voldoende sturing te kunnen geven bij de realisering van het bedrijventerrein. Het exploitatieplan biedt hiertoe onvoldoende mogelijkheden (er kunnen geen regels over soort en omvang van de bedrijven worden opgenomen) en ook sturing via gronduitgifte is niet overal mogelijk omdat niet alle gronden in eigendom van de gemeente Weert zijn.

Het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan bieden voldoende sturingsmogelijkheden. Bouwaanvragen binnen het plangebied dienen te worden getoetst aan deze drie plandocumenten. Door middel van de in het exploitatieplan opgenomen fasering kan de gemeente sturen op de gronduitgifte binnen het plangebied. Daarbij geldt het principe dat verschillende marktsegmenten gelijktijdig kunnen worden bediend, maar dat tussen locaties geen concurrentie ontstaat.

- f. Vraag of de regeling van de vrijwaringszone langs de A2 voldoende mogelijkheden biedt om tot bebouwing van de strook langs de A2 te komen.

De 'vrijwaringszone – weg' bevat een bouwverbod voor het oprichten van niet aan de verkeersbestemming gerelateerde bouwwerken. Echter ook is een mogelijkheid opgenomen daarvan met een omgevingsvergunning af te wijken en onder voorwaarden gebouwen op te richten conform de onderliggende bestemming. Over de voorschriften binnen deze zone heeft overleg plaatsgevonden met o.a. Rijkswaterstaat. Naar het oordeel van de gemeente Weert biedt deze regeling voldoende mogelijkheden om tot de gewenste bebouwing te komen, zonder het belang van de A2 geweld aan te doen.

3. Molenstichting Limburg

Op 12 december 2008 sloot de gemeente Weert met de Molenstichting Limburg en de Molenstichting Weerterland het Molenconvenant. Hierin staan afspraken over het verbeteren van ondermeer de molenbiotoop. Bij ruimtelijke ontwikkelin-



gen en bouwplannen binnen 500 m van een windmolen vraagt de gemeente Weert advies van de convenantpartners.

De Molenstichting Limburg is van mening dat bij toepassing van de biotoopformule voor de bepaling van de windhinder die ontstaat door uitvoering van de plannen, voor de ruwheidscategorie uitgegaan moet worden van de huidige situatie (ruw) en niet van de situatie na realisering van het bedrijventerrein (gesloten).

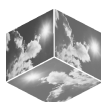
Ten aanzien van de windhinder voor de St. Antoniusmolen is in overleg met de Molenstichting Limburg, Molenstichting Weerterland en de heer Verheul (eigenaar van de Sint Antoniusmolen) tijdens de planvoorbereiding advies gevraagd aan Vereniging de Hollandsche Molen. Hierover heeft op 24 juni 2008 overleg plaatsgevonden waarbij vanuit de Molenstichting Limburg de heer T. Oberndorff en de heer J. van Herten deelnamen. Daarop heeft de Vereniging in augustus 2008 het 'Advies van Vereniging De Hollandsche Molen betreffende het verantwoord omgaan met de molenbiotoop van de St. Antoniusmolen bij de realisatie van het plan Kampershoek Noord' uitgebracht. Hierin geeft de Vereniging expliciet aan dat daarbij is uitgegaan van de ruwheidscategorie 'gesloten', omdat op het moment dat het industriegebied wordt gerealiseerd, er sprake is van een bebouwd gebied. Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen dat op basis van het vigerende bestemmingsplan in het plangebied reeds bedrijfsbebouwing kan worden opgericht. Op 3 oktober 2008 heeft naar aanleiding van dit advies overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, Molenstichting Limburg, Molenstichting Weert en de heer Verheul. Het advies van de Vereniging Hollandsche Molen werd onderschreven. Afgesproken werd dat de gemeente het bestemmingsplan conform het advies (met factor 50) zou vaststellen, en later, bij concrete plannen nadere eisen stellen (bouwworm, eventuele compensatie, of bijdrage in onderhoud). Conform het advies is in het bestemmingsplan uitgegaan van de ruwheidscategorie 'gesloten'. De regeling van de molenbiotoop blijft ongewijzigd.

4. Dorpsraad Laar

- a. Verzoek om de aansluitingen op de Ringbaan-Noord via rotondes te laten plaatsvinden in plaats van via verkeerslichteninstallaties. Wellicht moet dit ook voor de aansluiting van de Ringbaan-Noord op de A2 gelden. Daarnaast dienen er goede maatregelen te worden genomen voor fietsers.

Gezien de samenhang tussen de kruispunten op de Ringbaan-Noord moet de keuze gemaakt worden tussen allemaal rotondes of allemaal verkeerslichteninstallaties. Om de volgende redenen wordt gekozen voor verkeerslichteninstallaties:

- *met een rotonde oplossing kan het verkeer op de kruispunten met de Marconilaan en Ringbaan-Oost alleen met een rotonde met twee of meer stroken worden afgewikkeld. Gezien de grote verkeersstromen op deze rotondes laat de verkeersveiligheid voor de oversteek van fietsers te wensen over. Bij dit type rotonde is het wenselijk om fietsers dan ongelijkvloers te laten kruisen. (met bijhorende hoge kosten);*
- *omdat de Ringbaan-Noord de doorgaande route is, kan dit beter benadrukt worden met verkeerslichteninstallaties. Door de verkeerslichteninstallaties te*



- koppelen is een betere doorstroming en samenhang tussen de kruispunten te realiseren. Dit biedt de mogelijkheid de verkeersafwikkeling te sturen;*
- *het aandeel vrachtverkeer op de Ringbaan-Noord is vrij groot. (Veel) turborondes achter elkaar is niet comfortabel voor vrachtverkeer en werkt congestie in de hand;*
 - *de oversteekbaarheid van het fietsverkeer is (sociaal) veilig te regelen.*

De kruising A2-Ringbaan-Noord wordt niet in de planvorming meegenomen

- b. Vraag hoe voorkomen wordt dat overig verkeer van de calamiteitenroutes via de Rakerstraat en de St. Sebastiaanskapelstraat gebruik gaat maken.

Er heeft op dit punt een wijziging plaatsgevonden ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. Calamiteitenverkeer kan gebruik maken van de Neelenweg, de Sint Sebastiaanskapelstraat en de Molenweg. Overig verkeer wordt hier geweerd door middel van paaltjes. Om de bereikbaarheid voor hulpdiensten te garanderen worden beweegbare paaltjes geplaatst.

- c. Verzoek om de bestaande wegen en het nieuwe stukje verbindingsweg van een gescheiden weggedeelte voor fietsers te voorzien.

Op de ontsluitingswegen op het bedrijventerrein zal het fietsverkeer door vrijliggende fietspaden gescheiden zijn van het gemotoriseerd verkeer. De (nieuwe) verbindingen naar de Rakerstraat, de Neeleweg, de St. Sebastiaanskapelstraat en de Molenweg (naar Nederweert) zijn alleen toegankelijk voor fietsverkeer. De bestaande wegen zullen niet anders worden ingericht. Daarnaast is het niet gebruikelijk om vrijliggende fietspaden aan te leggen in het buitengebied.

- d. Verzoek om voor realisering van het industriegebied de verkeerssituatie volledig aan te passen, zodat bouwverkeer gebruik kan maken van de Ringbaan-Noord.

De eerste fase van de realisering van het bedrijventerrein betreft de aanleg van de hoofdinfrastructuur, inclusief aansluitingen op de Ringbaan-Noord. Het bouwverkeer kan en moet hiervan vanaf het begin van de feitelijke realisering van het bedrijventerrein gebruik maken. Verkeer te behoeve van de voorbereiding van de aanleg van de hoofdinfrastructuur zal zo veel mogelijk via de Thomassenweg worden geleid.

- e. Verzoek om voor de realisering van het industrieterrein de groene zone aan de zijde van Laar reeds volledig in te richten, opdat deze bij realisering van het industrieterrein reeds als buffer kan fungeren. Verzoek om aan te geven welke soorten beplanting in de groene zone geplant gaan worden.



De aanleg en inrichting van een groot deel van de groenzones op het bedrijventerrein maakt deel uit van de eerste fase van de realisering en zal dus in een vroegtijdig stadium plaatsvinden en als buffer kunnen fungeren voor de later op te richten bedrijfsbebouwing. De groene zone zal worden ingericht met bij het gebied en omliggende landschap passende soorten en beplantingspatronen. De beplantingsvoorschriften voor de groene zone zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Kampershoek-Noord 2010. Bij de verdere uitwerking voor de realisering zal hier nader invulling aan worden gegeven.

f. Verzoek om de Moeneskoel en omgeving in de huidige vorm te handhaven.

Als gevolg van de opgave om voldoende retentievoorzieningen in te richten is het ook nodig om in de omgeving van de huidige Moeneskoel water vast te houden. Gezien de beperkte capaciteit van de brandkoel is er een voorstel gedaan om de brandkoel te vergroten. De functie en de inrichting worden uitgebreid, waardoor het kleinschalige aanwezige ecosysteem minder kwetsbaar wordt. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden daarbij zoveel mogelijk in acht genomen. In de bestemmingsregeling is dit ook vastgelegd.

De Moeneskoel en directe omgeving zijn bestemd tot 'Verkeer', met nadere aanduiding 'groen'. Dit houdt in dat ter plaatse groenvoorzieningen en waterpartijen zijn toegestaan. Daarnaast is over het gebied met de Moeneskoel de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' gelegd. Doel van deze dubbelbestemming is de aanwezige cultuurhistorische waarden intact te laten. Daartoe is ook een groot aantal werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Deze werken en werkzaamheden mogen alleen met een omgevingsvergunning worden uitgevoerd. Een dergelijke vergunning wordt alleen verleend als dit niet ten koste gaat van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

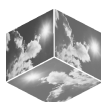
5. De heer Verheul

De heer Verheul is eigenaar van de St. Antoniusmolen en in die hoedanigheid in de gelegenheid gesteld een vooroverlegreactie te geven. Ook is hij medeondertekenaar van het Molenconvenant en dus convenantspartner.

- a. De heer Verheul is van mening dat bij toepassing van de biotoopformule voor de bepaling van de windhinder die ontstaat door uitvoering van de plannen, voor de ruwheidscategorie uitgegaan moet worden van de huidige situatie (ruw) en niet van de situatie na realisering van het bedrijventerrein (gesloten).

Zie het gemeentelijk standpunt onder 3.

- b. De landschappelijke waarde van de omgeving is ondanks de aanwezigheid van de hoogspanningsmasten met bovenleidingen nog steeds erg hoog.



De komst van de hoogspanningsmasten met bovenleidingen is wel degelijk bepalend geweest voor de landschappelijke waarde. Ondanks dat de masten en leidingen geen robuust karakter hebben, zijn deze mede bepalend voor de verschijningsvorm van het landschap. Werd dit voorheen ter plaatse vooral gedomineerd door de molen, na de komst van de masten zijn deze mede de verschijningsvorm van het landschap gaan domineren en zijn deze mede bepalend voor de aanwezige landschappelijke waarde. In de toelichting zal de passage over de landschappelijke waarde overeenkomstig voorgaande genuanceerd worden.

- c. De bomen in de bomenrij van en naar de molen zijn gelet op de windvang te hoog. De bomenrij dient meegenomen te worden bij de groenvoorzieningen in en rondom Kampershoek-Noord.

De planontwikkeling verandert ter plaatse van de bomenrij de vigerende groensituatie niet. De bomenrij maakt deel uit van de westelijke groene wig op het bedrijventerrein. De wens van de molenbelanghebbenden om de hoogte van de bomenrij op basis van het convenant molenbiotoop te beperken betreft een discussie die buiten het bestemmingsplan om gevoerd dient te worden. Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over de hoogte van bestaande bomen binnen de groenvoorzieningen.

In de toelichting zal worden aangegeven dat de desbetreffende bomenrij bestaande bomen betreft en deel uitmaakt van de westelijke groene wig op het bedrijventerrein.

6. VAC Weert

Het VAC Weert is tot de slotsom gekomen dat geen sprake is van een woonomgeving en dat derhalve geen VAC advies gegeven kan worden. De VAC vraagt verder om aandacht voor veiligheid voor fietsers in verband met het vrachtverkeer en voetpaden voor voetgangers.

Mede gezien de te verwachten fietsverkeerstromen tussen Nederweert en Weert is gekozen voor een separaat fietspad langs de hoofdonstluitingsas en de secundaire ontsluitingswegen. Ter hoogte van de potentieel gevaarlijke overteken binnen het plangebied is voorzien in een middenberm waardoor de fietser tijdens de oversteek van de rijbanen een tussenstop kan maken. De kruisingen aan de Ringbaan-Noord worden voorzien van verkeersregelininstallaties met een separaat verkeerslicht voor fietsverkeer. Binnen het plangebied is niet voorzien in voetpaden voor voetgangers. Deze dienen gebruik te maken van de fietspaden. Verder worden de vele onderhoudspaden dusdanig ingericht dat ook bijvoorbeeld werknemers hier recreatief gebruik van kunnen maken.

7. Kamer van Koophandel Limburg

- a. De Kamer van Koophandel vraagt zich af in hoeverre sprake is van multimodale bereikbaarheid, gezien het bedrijventerrein niet direct aan de Zuid-



Willemsvaart is gelegen.

Er is geen directe relatie tussen het bedrijventerrein Kampershoek-Noord en de Zuid-Willemsvaart. Directe overslag van- en naar het water is op deze locatie fysiek onmogelijk, Kampershoek-Noord betreft geen 'nat bedrijventerrein'. Wel werken de gemeenten Weert en Cranendonck aan een multimodale Terminal aan de Kempenweg. Hier zal zowel een water- als een spoorontsluiting worden gerealiseerd ten gunste van de in de regio gelegen bedrijventerreinen. Kampershoek-Noord zal zeker van deze terminal profiteren omdat voor (logistieke) bedrijven de terminal in hun ketenregie meegenomen kan worden.

- b. De Kamer van Koophandel vraagt zich af of er voldoende vraag is om het bedrijventerrein te vullen. Een gefaseerde ontwikkeling ligt voor de hand.

Monitoring van de markt voor bedrijventerrein heeft aangetoond dat er in de regio Weert voldoende behoefte aan bedrijfspercelen bestaat om thans tot ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord over te gaan. Uiteraard zal dit in ontwikkeling nemen gefaseerd gebeuren. Deze fasering wordt echter niet in het bestemmingsplan, maar in het gelijktijdig vast te stellen exploitatieplan voor het bedrijventerrein vastgelegd. In de fasering is opgenomen dat locaties die niet met elkaar concurreren gelijktijdig uitgeefbaar zijn om zo de marktvraag optimaal te kunnen faciliteren.

- c. Verzocht wordt in de planvorming de aanleg van voldoende (bewaakte) parkeerplaatsen en/of een verzorgingsplaats mee te nemen.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord voorziet niet in de aanleg van centrale (bewaakte) parkeerplaatsen of een verzorgingsplaats. Het veilig parkeren van vrachtwagens die op het bedrijventerrein moeten zijn is een verantwoordelijkheid van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven en dient op eigen terrein geregeld te worden. Voor het parkeren van vrachtwagens die niet op het bedrijventerrein zelf hoeven te zijn, zijn elders voorzieningen aanwezig.

- d. De aandacht wordt gevraagd voor het invoeren van een vorm van collectieve financiering op Kampershoek-Noord.

De mogelijkheden om te komen tot een vorm van collectieve financiering zullen in een later stadium van de planvorming bekeken worden. Voor de regeling in het bestemmingsplan zijn deze niet relevant.

8. VROM-Inspectie

- a. Verzocht wordt in artikel 14.2.2 onder b. toe te voegen dat toe- en afritten ook tot de rijbaan behoren.

Artikel 14.2.2 onder b. zal conform verzoek aangepast worden.



- b. De VROM-Inspectie wijst erop dat de bebouwing en reclame op de zichtlocatie aan de A2 niet verkeersafleidend mag zijn voor de weggebruikers op de A2.

Voor de inrichting van de openbare ruimte en de op te richten bebouwing op het bedrijventerrein wordt ook een beeldkwaliteitplan opgesteld. In de voorwaarden voor de bebouwing en terreininrichting op de zichtlocatie aan de A2 zal met de mogelijke verkeersafleiding rekening worden gehouden. De aangebrachte reclame en/of verlichting zal zodanig vorm worden gegeven, dat deze de weggebruiker op de A2 niet zal afleiden.

- c. Verzocht wordt in de toelichting aandacht te schenken aan de toename van de hoeveelheid verkeer, mede in relatie tot de nabijgelegen toe- en afritten van de A2.

Het nieuwe bedrijventerrein Kampershoek-Noord genereert uiteraard extra verkeer. Op basis van kencijfers is berekend dat het gebied circa 11.500 motorvoertuigen per etmaal genereert. Hiervan rijden er zo'n 6400 richting de A2. Dit verkeer zal de kruisingen met de N275 en de A2 extra belasten. De gehanteerde cijfers komen uit het regionaal model Midden Limburg van DHV. In de toelichting zal een en ander opgenomen worden.

- d. De geluidsbelasting als gevolg van nieuwe wegen is nog als pm post opgenomen in de toelichting van het plan.

De resultaten van het akoestisch onderzoek zullen in de toelichting van het bestemmingsplan worden verwerkt, zo ook de geluidsbelasting ingevolge de nieuwe wegen binnen het plangebied.

- e. Het is onduidelijk of het onderhavige bestemmingsplan hetzelfde plan is als het plan dat is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Ook wordt aangegeven dat voor het overige deel van het plangebied nog geen onderzoek luchtkwaliteit is uitgevoerd.

Het plan dat opgenomen is in het NSI is met name gebaseerd op de totale oppervlakte van het bedrijventerrein en de daarbij gepaard gaande verkeersaantrekkende werking en uitstoot van de aanwezige bedrijven. De oppervlakte van het bedrijventerrein en de uitgangspunten van dit bestemmingsplan zijn nagenoeg gelijk gebleven.

Inmiddels is voor het gehele bedrijventerrein een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt worden.

- f. Door het ontbreken van de gegevens met betrekking tot de aspecten geluid en luchtkwaliteit kan niet worden beoordeeld of de nationale belangen afdoende in het plan zijn meegenomen.



De ontbrekende gegevens zijn inmiddels beschikbaar en zullen in de toelichting bij het bestemmingsplan verwerkt worden. Naar het oordeel van de gemeente Weert is daarbij geen sprake van met de nationale belangen conflicterende zaken.

9. Molenstichting Weerterland

Molenstichting Weerterland is eveneens een partner van het Molenconvenant.

- a. In de toelichting moet op bladzijde 35 bij aandachtspunt 3 worden toegevoegd: de particuliere participanten in het convenant molenbiotoop.

De gevraagde toevoeging zal in de toelichting worden verwerkt.

- b. De Molenstichting Weerterland is van mening dat bij toepassing van de biotoopformule voor de bepaling van de windhinder die ontstaat door uitvoering van de plannen, voor de ruwheidscategorie uitgegaan moet worden van de huidige situatie (ruw) en niet van de situatie na realisering van het bedrijventerrein (gesloten).

Zie het gemeentelijk standpunt onder 3.

- c. De landschappelijke waarde van de omgeving is ondanks de aanwezigheid van de hoogspanningsmasten met bovenleidingen nog steeds erg hoog.

Zie het gemeentelijk standpunt onder 5.b.

- d. De bomen in de bomenrij van en naar de molen zijn gelet op de windvang te hoog. De bomenrij dient meegenomen te worden bij de groenvoorzieningen in en rondom Kampershoeck-Noord.

Zie het gemeentelijk standpunt onder 5.c.

- e. In het plan zijn onvoldoende zichtlijnen vanaf de Ringbaan-Noord op de molen aanwezig. Bovendien wordt op een plaats een aanzet tot een zichtlijn door bebouwing verderop onderbroken waardoor in de praktijk de molen vanaf de Ringbaan-Noord onzichtbaar zal worden.

De Ringbaan-Noord is ter hoogte van het bedrijventerrein een provinciale weg met een toegestane snelheid van 80 km/uur met een forse verkeersbelasting. Het is economisch onhaalbaar om zichtlijnen te creëren die bij voornoemde snelheid de in de verte gelegen molen nog in het oog laten springen. Daarvoor zouden grote onbebouwde zones moeten worden gereserveerd. Daarnaast is langs de Ringbaan-Noord representatieve bebouwing voorzien die naar verwachting meer in het oog zal springen. Derhalve ligt het voor de hand dat hoe dan ook de focus komt te liggen op de bedrijfsbebouwing.



10. Provincie Limburg

- a. Geadviseerd wordt in het bestemmingsplan de ligging binnen de Roerdalslenk zone III op te nemen, conform de Omgevingsverordening Limburg.

In het bestemmingsplan zal in de toelichting, in de regels en op de plankaart een regeling voor de Roerdalslenk zone III worden opgenomen.

- b. Geadviseerd wordt in het bestemmingsplan, in aanvulling op het document Luchtkwaliteit Kampershoek-Noord, de depositie van stikstofdioxide te toetsten.

De bijdrage van de bedrijven aan de depositie van stikstofdioxide op het dichtsbijgelegen Natura 2000 gebied Weerter- en budelerbergen en Ringselven is in beeld gebracht en zal in de toelichting bij het bestemmingsplan worden verwerkt

- c. Uit de reeds bekende gegevens blijkt de bodemkwaliteit voor een aantal locaties nog niet te voldoen aan de minimale bodemkwaliteitseis. Op deze locaties zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Geadviseerd wordt om voor besluitvorming door B&W over het ontwerpbestemmingsplan tenminste ambtelijk overeenstemming met de provincie te hebben over de aanpak van de gevallen van ernstige bodemverontreinigingen.

In het kader van de planadvisering heeft de provincie een belangenstaat opgesteld waarin zij aangeeft een provinciaal belang te hebben voor wat betreft het aspect bodem. Met betrekking tot de bodem wordt als belang gezien “de saneringslocaties Wet bodembescherming”. De ambitie hierbij is: “Bescherming en duurzaam herstel van de bodem” (POL 2006: par. 4.2.6).

In de toelichting op het bestemmingsplan is door de gemeente geschreven dat de bodem van een gedeelte van het plangebied verontreinigd is tot boven de interventiewaarde. Ook is geschreven dat nog enig onderzoek moet worden uitgevoerd. De gemeente vindt de bescherming en een duurzaam herstel van de bodem belangrijk. Om deze reden heeft zij in de toelichting geschreven dat: “Voor het saneren van de verontreinigde locaties, die niet aan de bodemfunctieklassering voldoen, dienen saneringsplannen/BUSmeldingen te worden opgesteld. Voordat de sanering wordt uitgevoerd, zal een melding bij de provincie worden gedaan. Na het verlenen van de beschikking door G.S. zal met de sanering worden begonnen. Na de sanering zal een evaluatieverslag van de sanering worden opgesteld en ter goedkeuring aan de provincie worden gezonden. Een definitief saneringsplan kan nog niet worden opgesteld. Ook kan in dit stadium nog niet worden aangegeven op welke wijze gesaneerd gaat worden. Het is echter wel duidelijk omschreven dat locaties die verontreinigd zijn tot boven de interventiewaarde gesaneerd worden.

Het feit dat de provincie in haar reactie aangeeft dat er op ambtelijk niveau overeenstemming moet zijn over de aanpak van de bodemsanering is erg



prematuur. Om een duurzaam bodembeheer in het plangebied te bewerkstelligen is niet direct overeenstemming over de aanpak noodzakelijk. Wat wel van belang is, vooral voor de afstemming met de Wet bodembescherming, is dat in het bestemmingsplan duidelijk moet worden aangegeven welke bodemfunctiekwaliteit wordt nagestreefd. In het onderhavig plan (Kampershoek-Noord 2010) is dit de bodemfunctiekwaliteit industrie. Hiermee is conform het POL 2006 een centrale rol toegekend aan de relatie tussen bodemkwaliteit en bodemgebruik. Zowel in de provinciale belangenstaat als in het POL 2006 is niet geschreven dat voor verontreinigde locaties voor besluitvorming door B&W ambtelijke overeenstemming moet zijn over de aanpak van de sanering. De gemeente Weert is dan ook van mening dat door de omschrijving als opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan de wettelijke sporen (Wro en Wbb) goed op elkaar zijn afgestemd.

- d. Geadviseerd wordt de bestemming 'Kantoor' niet op te nemen. Het toestaan van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen is in strijd met provinciaal beleid.

In het vorige POL, vastgesteld op 29 juni 2001, heeft de provincie het concept 'Stadspoort' geïntroduceerd en de desbetreffende gemeenten ertoe aangezet om dit concept uit te werken. Weert en Nederweert zijn aan de slag gegaan om dit concept invulling te geven. De beide gemeenten hebben hun beleid daarop geënt en hebben daarover samen een convenant afgesloten.

Conform het POL waren Stadspoorten plekken binnen het kwaliteitsprofiel Stedelijke dynamiek die liggen aan en rond de corridors. Het zijn belangrijke entrees van de stadsregio met grote potenties en vragen om heldere afspraken over de inrichting. Functies die daarbij in aanmerking komen zijn, afhankelijk van de situatie, commerciële en maatschappelijke publieksvoorzieningen, voorzover niet concurrerend met de stedelijke centrumontwikkeling en stedelijke woonvormen. Per stadsregio is een beperkt aantal stadspoorten aangewezen. Ze zijn overwegend gepositioneerd bij op- en afritten van autowegen. Het is aan de regio om verder invulling te geven aan de stadspoorten en met initiatieven te komen. De nadere concretisering zal vaak vragen om gezamenlijk opereren van gemeente, Rijk en provincie.

Het invullen van dit concept is niet mogelijk met reguliere bedrijven. Dat wordt in het POL ook met zoveel woorden uiteengezet. Daarom is door beide gemeenten gezocht naar andere gebruiksmogelijkheden. Daarbij is de gemeente Weert uitgekomen bij de functie 'kantoren'.

Over een dergelijke invulling heeft reeds bestuurlijk overleg plaatsgehad tussen provincie, Nederweert en Weert. Daarin liet de gedeputeerde blijken welwillend te staan tegenover een dergelijke invulling. De gemeente Weert wil graag met de gemeente Nederweert en de provincie verder overleggen en tot overeenstemming komen over de invulling op deze locatie van het concept dat de provincie zelf heeft



geïntroduceerd.

11. Watertoetsloket

Het watertoetsloket spreekt zijn waardering uit over de gedegen en evenwichtige wijze waarop de wateraspecten zijn uitgewerkt. De voorgestelde dimensionering van het watersysteem is conform de uitgangspunten van het waterschap. Bij de technische uitwerkingen wordt aandacht gevraagd voor:

- de verbinding tussen de verschillende berging/infiltratievoorzieningen;
- de verbinding met het bestaande bedrijventerrein Kampershoek;
- de bodemhoogtes en verhang tussen de voorzieningen (dit dient zodanig te zijn dat het systeem als dynamische berging functioneert).

Aangeboden wordt aan de verdere uitwerking mee te werken en aan het opstellen van een oppervlaktewatermodel.

Daarnaast wordt erop gewezen dat lozing van schoon hemelwater op oppervlaktewater vergunning- danwel meldingsplichtig is en dat de legger gewijzigd dient te worden in verband met de verlegging van de oorsprong van de Rakerlossing.

De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen. De verdere uitwerking van het watersysteem en het oppervlaktewatermodel zal in overleg met het waterschap blijven gebeuren.



Overzicht ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn in het voorontwerp bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 enkele onvolkomenheden gesignaleerd dan wel zijn wijzigingen in de planontwikkeling opgetreden. Deze worden hierna weergegeven, voorzien van de wijze waarop een en ander gewijzigd zal worden.

Definitief inrichtingsplan

Het inrichtingsplan voor Kampershoek-Noord is definitief gemaakt. Dit betekent dat op een aantal plaatsen de ligging van de begrenzing tussen de bedrijfspercelen, wegen en groen- en watervoorzieningen is verschoven. Op de plankaart zullen de begrenzingen van de bestemmingen dienovereenkomstig worden aangepast. Dit betreft steeds slechts marginale verschuivingen.

Actuele ondergrond

De ondergrond bij de bestemmingsplankaart zal vervangen worden door een meer actuele ondergrond.

Vrijwaringszone – weg langs A2

De ligging van de vrijwaringszone – weg langs de A2 zal worden gecorrigeerd. Abusievelijk was deze uitgezet vanuit het midden van de dichtstbij gelegen rijstrook, terwijl dit moest zijn de dichtstbij gelegen rijbaan. Per saldo betekent dit een verschuiving van enkele meters in oostelijke richting. De ligging van het bouwvlak in deze zone zal dienovereenkomstig worden aangepast/uitgebreid.

Bestemmingsvlak Wonen

De omvang van het perceel rond de woning Rakerstraat 4 blijkt in werkelijkheid groter te zijn, dan weergegeven op de plankaart. Dit zal worden aangepast, waarbij de omvang van het vlak met de bestemming Wonen wordt afgestemd op de werkelijk tot de woning te rekenen perceelsgedeelten.

Wro-zone – afwijkingsgebied 2

De Wro-zone – afwijkingsgebied 2 is abusievelijk ook over de strook bedrijventerrein ten zuiden van de St. Sebastiaanskapelstraat met daarin de waardevolle cultuurhistorische bebouwing gelegd. Conform de regels is hier afwijking van de maximale bouwhoogte mogelijk, maar dit is hier gelet op de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet gewenst. De aanduiding zal voor de genoemde gronden worden verwijderd.

Wro-zone – verwerkelijking in naaste toekomst

Tot de eerste fase van de realisering van het bedrijventerrein behoort ook de aanleg van de groenvoorzieningen in de zone rond de woning aan de Rakerstraat 4. Om verwerkelijking in de eerste fase van de realisering te kunnen garanderen zal over deze zone ook de aanduiding Wro-zone – verwerkelijking in naaste toekomst gelegd worden.



In de toelichting zal de tekst betreffende de Wro-zone – verwerkelijking in naaste toekomst worden aangepast aan de huidige situatie met betrekking tot de verwerving van gronden.

Bouwgrenzen

Op enkele plekken op de plankaart zijn knikken in de bouwgrenzen opgenomen, die niet corresponderen met de grenzen van de bijbehorende bestemmingsvlakken. Ook anderszins is hier geen noodzaak om een knik in de bouwgrens te leggen. De bouwgrenzen zullen op de desbetreffende locaties recht getrokken worden. Daarbij gaat het steeds over een verschuiving van slechts enkele meters.

Gronddepot

Ten behoeve van de realisering van het bedrijventerrein zullen ook grondwerkzaamheden uitgevoerd worden, waarbij grotere hoeveelheden grond verzet zullen moeten worden. Dientengevolge zal ook de aanleg van tijdelijke gronddepots op het bedrijventerrein noodzakelijk zijn. In de regels zal de aanleg van dergelijke gronddepots mogelijk worden gemaakt.

Archeologische waarde

In de toelichting zal het beleid met betrekking tot archeologie geactualiseerd worden en afgestemd op de op 22 september 2010 vastgestelde Erfgoedverordening 2010, de Beleidsnota Archeologie en de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Weert. Dienovereenkomstig zullen in de regels enkele termen bij de bestemming Waarde – Archeologie aangepast worden.



