

**bestemmingsplan
'Roermondseweg 130'**

gemeente Weert

status: vastgesteld
datum: 9 juli 2014
projectnummer: 404343R.2002
adviseur: Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

**JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW**



Inhoudsopgave

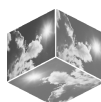
Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging van het plangebied	2
1.3 Het vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Nieuw bestemmingsplan	4
2 Beleid	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Rijksbeleid	6
2.3 Provinciaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	13
3 Projectprofiel	22
3.1 Inleiding	22
3.2 Het planvoornemen	22
3.3 Gebiedsbeschrijving	25
3.4 Projectbeschrijving	27
3.5 Kwaliteitsverbetering/landschappelijke inpassing	28
3.6 Parkeerbehoefte berekening	30
3.7 Waardevolle boom	31
3.8 Privacy en bezonning	31
3.9 Duurzaamheid	35
4 Sectorale aspecten	36
4.1 Inleiding	36
4.2 Bodem	36
4.3 Geluid	37
4.4 Bedrijven en milieuzonering	38
4.5 Luchtkwaliteit	39
4.6 Externe veiligheid	40
4.8 Milieubescherming, veiligheid en overige zones	43
4.10 Flora/fauna	44
4.11 Archeologie	46
4.12 Cultuurhistorie	47
5 Waterparagraaf	48
5.1 Beleid ten aanzien van waterhuishouding	48
5.2 Waterhuishoudkundige situatie	49
5.3 Afvoer schoon- en vuilwater	51

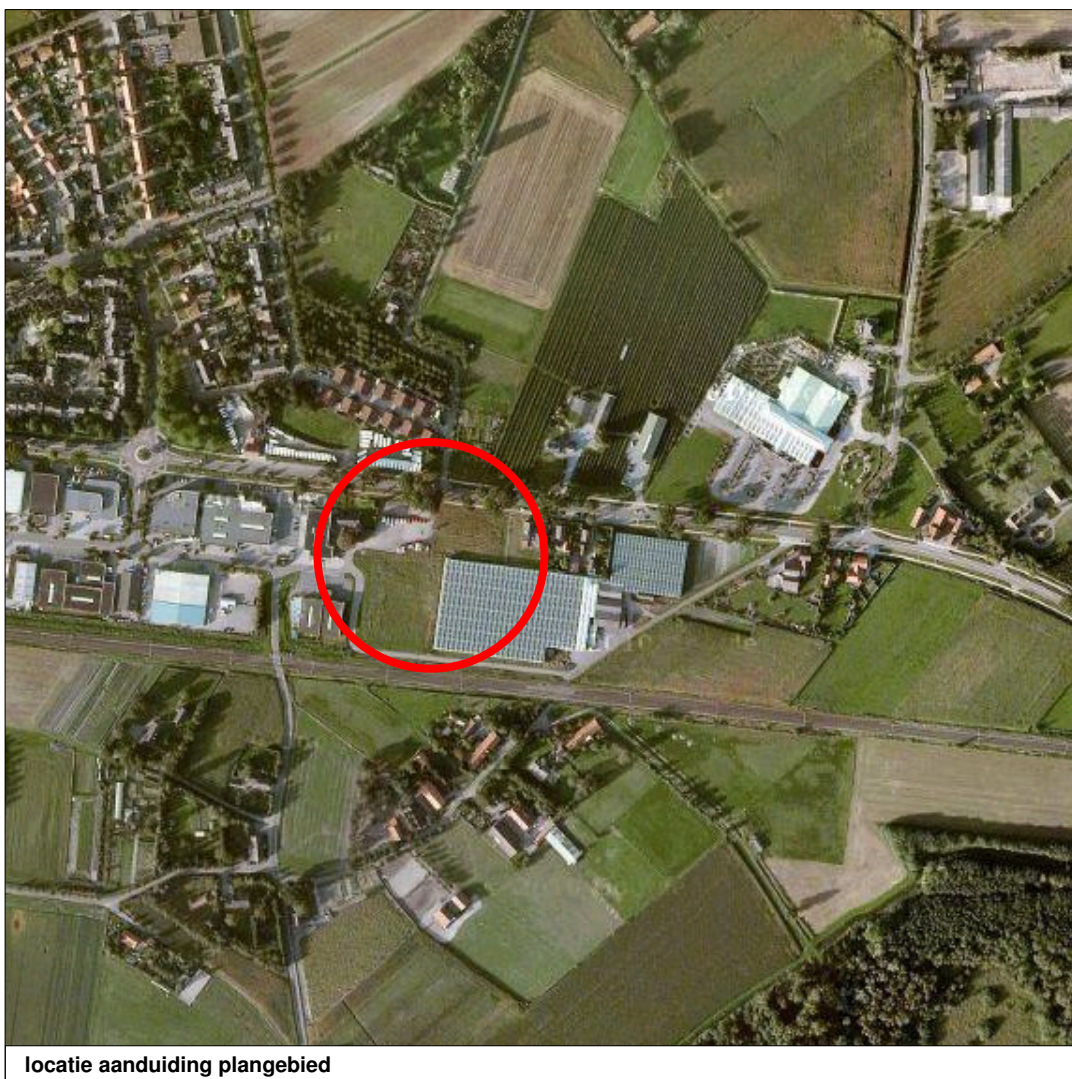


5.4	Watertoets	52
6	Juridische opzet	53
6.1	Inleiding	53
6.2	Uitgangspunten	53
7	Haalbaarheid	54
7.1	Inleiding	54
7.2	Economische en financiële haalbaarheid	54
7.3	Maatschappelijke haalbaarheid	54
7.3	Conclusie	54
8	Procedure	55
8.1	Te volgen procedure	55
8.2	Kennisgeving voorbereiding	55
8.3	Vooroverleg	55
8.4	Uitkomsten vooroverleg	56
8.5	Regionale Kwaliteitscommissie	56
8.6	Vaststelling	56

Losse bijlagen

Bijlage 1:	Verkennd en nader bodemonderzoek Roermondseweg 130, Weert (Archimil, rapport 2762R001-R002, 7 juli 2011.)
Bijlage 2:	Evaluatierapport sanering asbesthoudende grond en puin Roermondseweg 130, Weert (Archimil, rapport 2804R002, 11 december 2011)
Bijlage 3:	Brief Wet bodembescherming, locatie Roermondseweg 130, Weert (Gedeputeerde Staten, 20 januari 2012)
Bijlage 4:	Luchtkwaliteit (Advies buro van der Boom, opdracht nummer 11-060, 24 maart 2011)
Bijlage 5:	Briefrapportage externe veiligheid 'Herontwikkeling Roermondseweg p/a 130/130a t.b.v. bedrijventerrein Moesdijk te Weert (Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte, rapportage 09.50, 14 september 2012)
Bijlage 6:	Quickscan flora en fauna (Econsultancy, rapportnummer 11020135, 18 maart 2011)
Bijlage 7:	Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek bedrijventer- rein Moesdijk te Weert in de gemeente Weert (Econsultancy, rapportnummer 11020136, 29 augustus 2011)
Bijlage 8:	Geohydrologisch onderzoek (Econsultancy, rapportnummer 11020137, 25 maart 2011)
Bijlage 9:	Pre-wateradvies bestemmingsplan Roermondseweg 130 (Waterschap Roer en Overmaas, mail d.d. 1 april 2014)
Bijlage 10:	Bezonningsstudies





locatie aanduiding plangebied

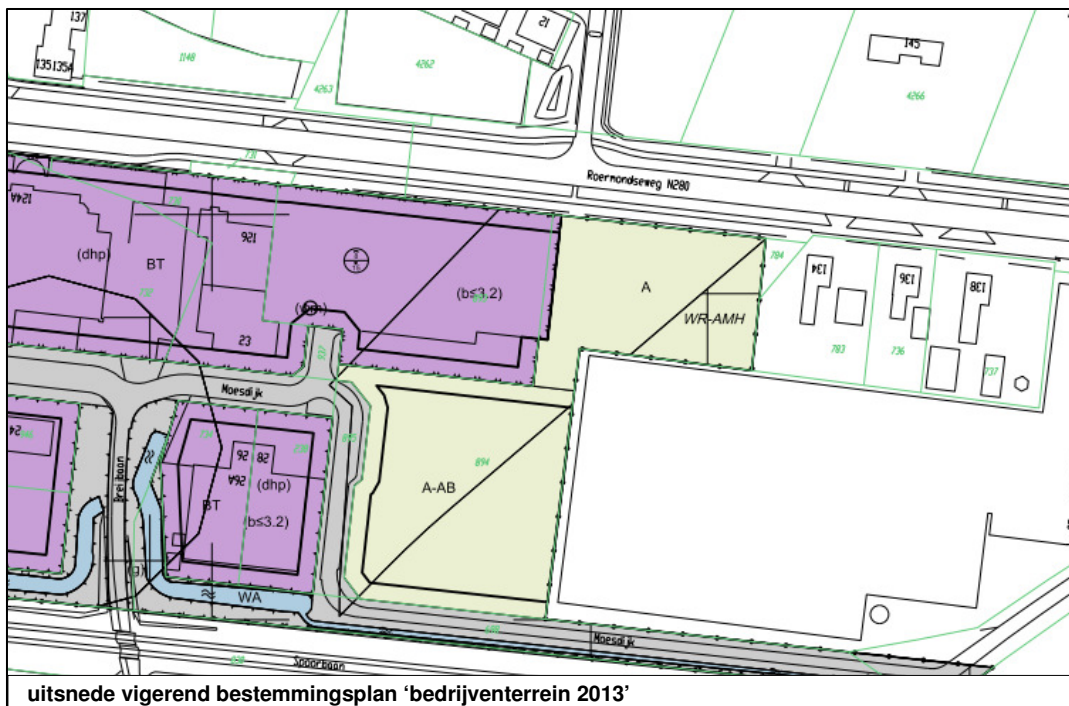
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Weert is een verzoek binnen gekomen om het bestaande bedrijventerrein Moesdijk in oostelijke richting uit te breiden ten behoeve van de vestiging van bedrijvigheid met perifere detailhandel. De uitbreiding is voorzien ter plaatse van het voormalig transportbedrijf Wijssen aan de Roermondseweg 130/130a. De bebouwing van dit voormalige transportbedrijf is inmiddels gesloopt en het terrein ligt momenteel braak. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om, op het volledige terrein, bedrijvigheid met perifere detailhandel te realiseren.

Bij schrijven van 18 januari 2011 heeft de gemeente Weert aangegeven dat de gemeente in principe bereid is planologische medewerking te verlenen aan het realiseren van de beoogde ontwikkeling. Om bedrijvigheid met perifere detailhandel mogelijk te maken dient het vigerend bestemmingsplan voor deze locatie qua gebruiks- en bouw mogelijkheden herzien te worden.





Met deze bestemmingsplanherziening dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor de bedrijvigheid met perifere detailhandel en dat het geheel inpasbaar is in de directe omgeving. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de voorgeveellijnen en hoogten van de aangrenzende bebouwing.

1.2 Ligging van het plangebied

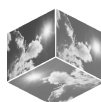
Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Weert en vormt hier de entree tot Weert. Het betreft een (kleine) enclave tussen de bestaande bebouwing van het bedrijventerrein Moesdijk en het ter plaatse gevestigde tuinbouwbedrijf alsmede de woningen aan de Roermondseweg 134, 136 en 138. Tevens vormt dit deel de overgang naar het aangrenzende buitengebied.

De begrenzing van het plangebied bestaat concreet uit de Roermondseweg aan de noordzijde, het tuinbouwbedrijf aan de oostzijde, de spoorlijn Weert-Roermond aan de zuidzijde en het bedrijventerrein Moesdijk aan de westzijde.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AB nummers 893, 894 en 937. Het plangebied omvat grotendeels de percelen waarop de nieuw te bouwen bedrijfsruimten ten behoeve van de perifere detailhandel zijn gepland. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 10.454 m².

1.3 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013', vastgesteld door de raad d.d. 26 juni 2013 en is in werking getreden op 16 augustus 2013.



Op basis van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' zijn op het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Bedrijventerrein' van toepassing. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' van toepassing. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3.2', 'detailhandel perifeer' en 'waardevolle boom' opgenomen. Daarnaast zijn de maximum goot- en bouwhoogte door middel van maatvoeringsaanduidingen vastgelegd binnen deze bestemming.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik;
- behoud en ontwikkeling van bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden;
- behoud en ontwikkeling van recreatieve (mede-)gebruiksmogelijkheden.

met daaraan ondergeschikt:

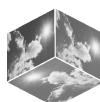
- recreatief medegebruik;
- hobbymatig agrarisch gebruik;
- groenvoorzieningen, waaronder mede wordt begrepen poelen;
- verkeersvoorzieningen, waaronder perceelssluitingswegen, onverharde wegen en paden;
- voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- overige bijbehorende voorzieningen.

De voor 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen, met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, waarbij per bouwvlak niet meer dan één bedrijf is toegestaan;
- agrarisch grondgebruik;
- behoud en ontwikkeling van de bestaande landschappelijke karakteristiek;
- dierenverblijven.

met daaraan ondergeschikt:

- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- verkeersvoorzieningen, waaronder perceelssluitingswegen;
- voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- kleinschalige picknickplaatsen, wegwijzers, zitbanken, afvalcontainers e.d. ten behoeve van kleinschalig recreatief medegebruik.





voormalig transportbedrijf gezien vanaf de Roermondseweg

De gronden aangewezen voor 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor:

- bedrijven, opgenomen in milieucategorie 2 t/m 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', zoals die voorkomen in bijlage 1 van bij de regels behorende bedrijvenlijst. Bedrijven als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en in artikel 41 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 van het besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- kantoren als ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsbebouwing. Zelfstandige kantoorvestigingen zijn niet toegestaan;
- een perifeer detailhandelsbedrijf zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels (branche- ring), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer';

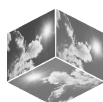
een en ander met de daarbij behorende verhardingen, parkeer-, groen- en energievoorzieningen en andere voorzieningen.

Tevens is een deel van het plangebied bestemd als 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Op basis van deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dit houdt in dat voor bouwwerken en voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De realisering van bedrijvigheid voor perifere detailhandel, op het volledige terrein, is op basis van de hiervoor beschreven bestemmingen qua gebruiks- en bouw mogelijkheden niet toegestaan. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.4 Nieuw bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van bedrijvigheid met perifere detailhandel mogelijk gemaakt. Hiervoor wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen de bestemmingsomschrijving wordt nader aangegeven welke functies ter plaatse toegestaan worden.



Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken zijn afgestemd op de beoogde stedenbouwkundige situatie c.q. het gewenste oppervlak van de bebouwing en mogen volledig worden bebouwd. De bouwvlakken zijn zodanig gesitueerd zodat de (voor)gevels van de nieuwe bebouwing afgestemd zijn op de aangrenzende bebouwing aan de Roermondsweg en Moesdijk. De benodigde parkeervoorziening wordt gesitueerd aan de zijde van de Roermondseweg. Eén van de bouwvlakken vormt de beëindiging van de Moesdijk.

De verbeelding en regels behorende bij deze toelichting zijn opgesteld volgens de opzet en inhoud van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013'.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zijn.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- het vasthouden van de economische positie tussen de tien meest concurrerende landen, voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel- en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- de waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- het aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren.



Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen voorziet in een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Moesdijk. Het betreft weliswaar een uitbreiding van de stedelijke bebouwing op een open plek. Echter deze open plek maakt geen onderdeel uit van het buitengebied door de inkadering tussen bestaande infrastructurele voorzieningen (weg, spoorlijn), bedrijfsbebouwing, woonbebouwing en kassen. De ontwikkeling omvat het oprichten van nieuwbouw in de vorm van bedrijfsbebouwing voor perifere detailhandel en de inrichting van de daarbij behorende (openbare) ruimte voor verkeers- en parkeervoorzieningen.. Op onderhavig plangebied rust vanuit de SVIR geen nationaal belang. Gezien het voorgaande gelden op grond van de SVIR geen beperkingen voor het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De hiervoor beschreven SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Sinds de inwerkingtreding per 1 juli 2008 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn instrumenten zoals een planologische kernbeslissing (pkb) en concrete beleidsbeslissingen (cbb) niet meer beschikbaar.

Middels het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen



van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De meeste onderwerpen waarvoor in het Barro regels zijn gesteld, zijn alleen van toepassing voor een bestemmingsplan dat na inwerkingtreding van het Barro van kracht wordt. Een dergelijk bestemmingsplan zal dan wel voor het eerst een nieuwe ontwikkeling of nieuwe bebouwing mogelijk moeten maken (zogenoemde nieuw-nieuwbepalingen).

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Onderhavig bestemmingsplan betreft weliswaar een ontwikkelingsplan, maar er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met de SVIR. Bovendien voorziet het Barro niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het vaststellen van bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

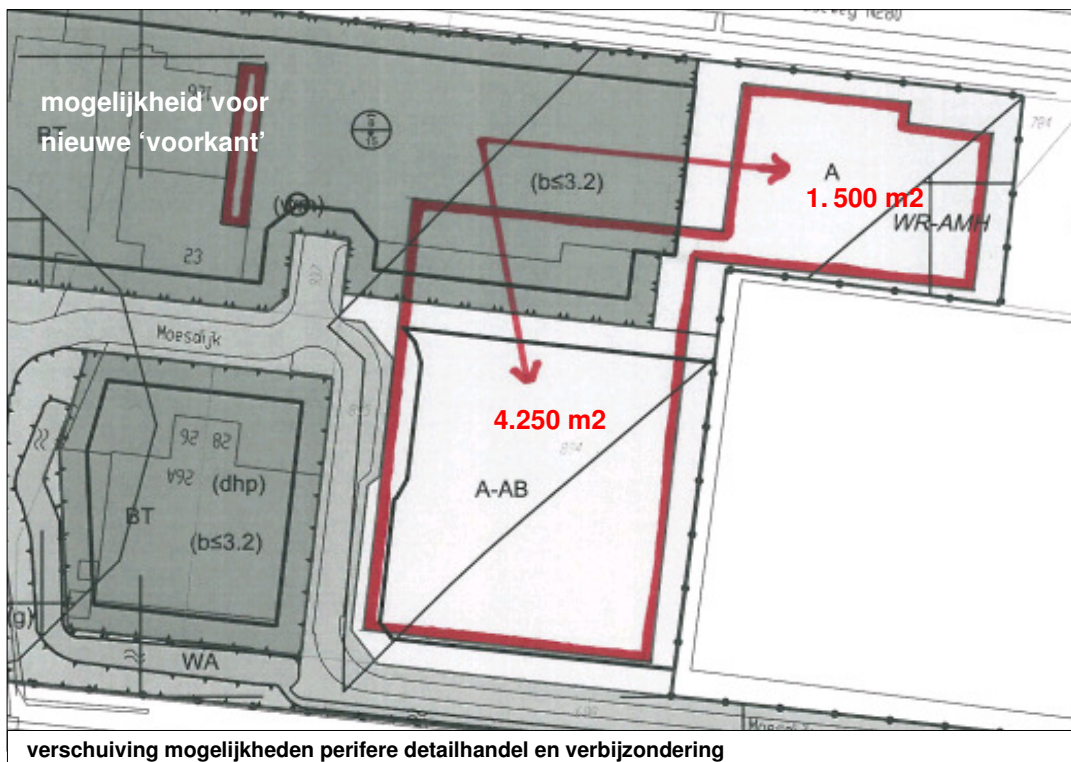
2.2.3 Duurzaamheidsladder

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

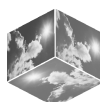
- Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien. Het kan zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte gaan.
- Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties;
- Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

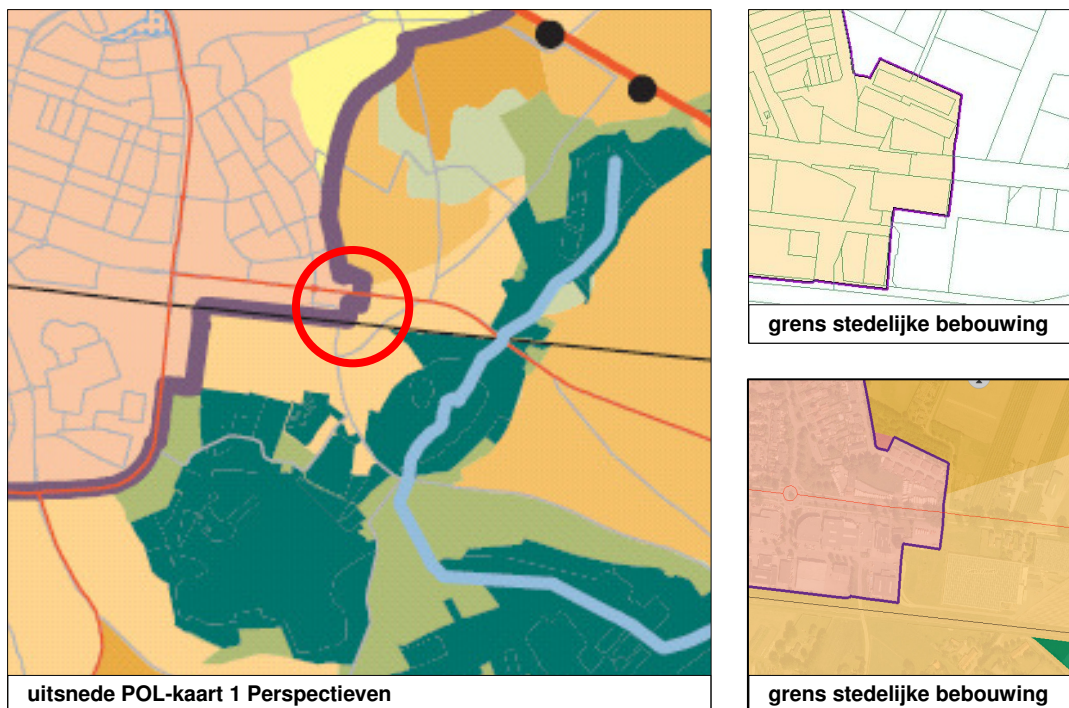
De ontwikkeling van de locatie voor bedrijvigheid in perifere detailhandel voorziet in een afronding van het bedrijventerrein Moesdijk. Het bedrijventerrein Moesdijk is door de gemeente specifiek aangewezen als PDV locaties voor de concentratie van dergelijke winkels (zie paragraaf 2.4). Deze ontwikkeling draagt door een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein, ter plaatse van een 'restgebied', bij aan het transformeren van deze locatie en afronding van het bedrijventerrein.





Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn voor het perceel 893 al gebruiks- en bouw mogelijkheden voor perifere detailhandel van 3.030 m² aanwezig (2.424 m² bouw mogelijkheden (80%), 600 m² bijbehorende voorzieningen o.a. parkeren). Voor de afronding van het bedrijventerrein worden de bouw mogelijkheden anders gesitueerd. Het bouwvlak op het perceel 893 wordt beperkt voor het eventueel creëren van een nieuwe voorkant aan deze zijde van het bestaande bedrijfsgebouw. Op het perceel 894 en 893 (ged.), ter hoogte van de bestaande kassen, worden nieuwe bouw mogelijkheden voor perifere detailhandel (respectievelijk 4.250 m² en 1.500 m²) mogelijk gemaakt. Per saldo is er dus sprake van een verruiming van de bouw mogelijkheden voor perifere detailhandel met 3.326 m². Het bouwvlak (4.250 m²) op het achterste deel van het perceel is met name bedoeld voor een segment binnen de grootschalige detailhandel dat aanvullend/complementair is aan het huidige aanbod in Weert. Het bouwvlak (1.500 m²) aan de zijde van de Roermondseweg is hier aanvullend op. Het overige deel van het plangebied blijft onbebouwd voor de aanleg van de noodzakelijke (parkeer)voorzieningen. De ontwikkeling van het bedrijventerrein voor bedrijvigheid in perifere detailhandel vindt gedeeltelijk plaats binnen bestaand stedelijk (ter plaatse van een voormalig transportbedrijf) en gedeeltelijk in het buitengebied. Hier is sprake van een 'restgebied' tussen de bestaande bebouwing en de aangrenzende infrastructuur (Roermondseweg, spoor). Door de (her)ontwikkeling wordt het bedrijventerrein ruimtelijk en fysiek afgerond. Gezien de ligging in het stedelijke gebied staat de bereikbaarheid van het bedrijventerrein en de locatie zelf niet ter discussie. Binnen de Weert is de infrastructuur en het openbaar vervoer in voldoende mate aanwezig. De locatie is goed bereikbaar met de auto. Daarnaast is er op korte afstand een bushalte gelegen.





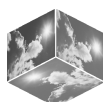
De beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein voor bedrijvigheid in perifere detailhandel voldoet hiermee in voldoende mate aan de duurzaamheidsladder.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het POL2006 (actualisatie 2010) is een integraal plan. Het plan was aanvankelijk een streekplan en is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft inmiddels de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als P9 'Stedelijke bebouwing' binnen de grens 'Stedelijke dynamiek' (percelen 893 en 937) en als P4 'Vitaal landelijk gebied' (perceel 894). Verder is het plangebied gelegen aan een regionaal verbindend netwerk (de N280).



Stedelijke bebouwing (P9)

De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Hierbij dient aandacht uit te gaan naar de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water.

Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken gewaarborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit in de stad en milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door de gemeente wordt gezorgd voor een verdere differentiatie van de milieukwaliteit.

Met de uitbreiding van het bedrijventerrein Moesdijk ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel wordt de inbreidings- en ontwikkelingsruimte binnen de bestaande stedelijke bebouwing voor de percelen 893 en 937 benut. Hiermee wordt voor dit perceel voldaan aan het provinciaal beleid.

Vitaal landelijk gebied (P4)

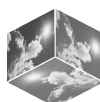
Binnen het vitaal landelijk gebied wordt de inrichting met name bepaald door de aanwezige landbouw in het gebied. Onderling verschillen de P4 gebieden nogal wat van elkaar qua aard en dichtheden aan omgevingskwaliteiten. Het doel van dit perspectief is het vitaal houden van het landelijk gebied. Dit kan met name geschieden door de mogelijkheden te verruimen voor bijvoorbeeld verbrede landbouw, de toeristische sector of kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid.

De landbouw zelf krijgt ook ruimte om zich door te ontwikkelen. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven kunnen echter slechts tot een bepaald niveau doorgroeien. Het doorontwikkelen van intensieve veehouderij of glastuinbouw kan dan ook maar binnen enkele gebieden. Voor het nieuw ontwikkelen van bouwkvavels voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven moet vooral gekeken worden naar de P5 gebieden.

De ontwikkeling tot bedrijventerrein ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel past niet binnen het vitaal landelijk gebied. Het Limburgs Kwaliteitsmenu en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert geven hiervoor wel de nodige mogelijkheden.

2.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (18 december 2009) is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg. Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking. Doordat de provincie met diverse maatschappelijke

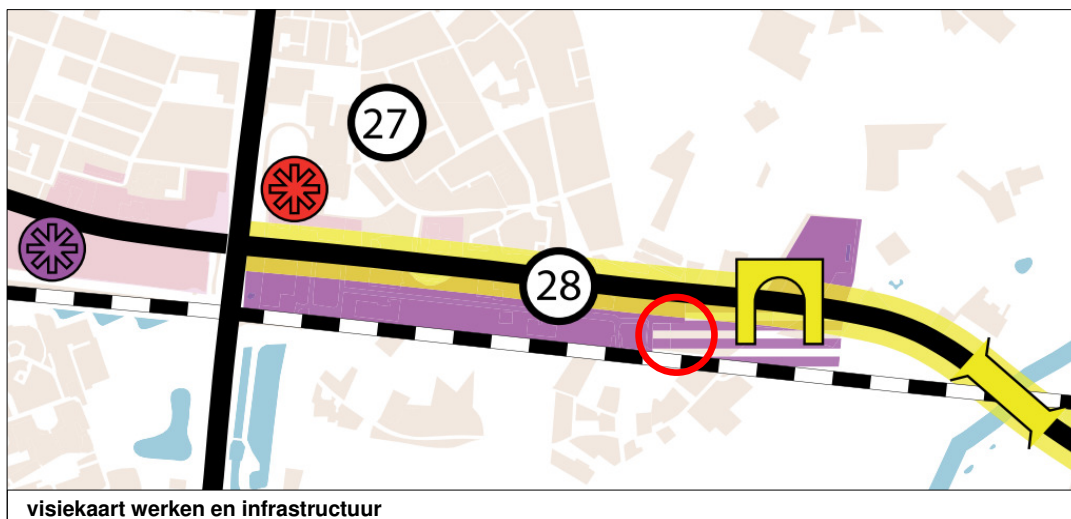


ontwikkelingen te maken krijgt, zoals bevolkingskrimp, wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklocaties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revitalisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij' principe.

Onderhavige POL-aanvulling schept een kader voor de beleidsregel Limburgs kwaliteitsmenu. Dit is een instrument om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied, welke vaak leiden tot een verminderde omgevingskwaliteit, mogelijk te maken door tevens een stukje kwaliteitsverbetering in dat buitengebied toe te voegen. Inmiddels is de beleidsregel Limburgs kwaliteitsmenu doorvertaald in de Structuurvisie Weert 2025 en het bijbehorende gemeentelijke kwaliteitsmenu.

Voor de beoogde ontwikkeling is dit voor het perceel 894 van toepassing. Ter plaatse van dit perceel wordt door de uitbreiding van het bedrijventerrein in een ontwikkeling in het buitengebied voorzien. In paragraaf 2.4.1 en 2.4.2 wordt hierop nader ingegaan.





2.4 Gemeentelijk beleid

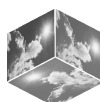
2.4.1 Structuurvisie Weert 2025

De Structuurvisie Weert 2025 is op 11 december 2013 vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Weert doet dat voor de periode tot 2025 en voor het hele grondgebied van de gemeente Weert. De visie is opgebouwd rond de thema's:

- prettige woongemeente voor jong en oud;
- groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht;
- uitnodigend, bruisend centrum;
- hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

Om Weert aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De Structuurvisie doet uitspraken over bijvoorbeeld de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven en de verbetering van de winkelstructuur in het oosten van Weert. De versterking van toerisme en recreatie in de stad, de verruiming van de bestemming op enkele bedrijventerreinen en de versterking van de groenstructuur komen eveneens aan bod. Verder maakt beleid voor ontwikkelingen in het buitengebied in de vorm van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert hiervan deel uit. Tot slot maakt de Visie op het Stadshart deel uit van de structuurvisie. Speerpunten zijn het vergroten van de belevingswaarde en de ontmoetingsfunctie van het stadshart. Ontwikkelingen zoals de toenemende leegstand worden in de visie meegenomen.

In de Structuurvisie Weert 2025 is het gebied Roermondseweg-Moesdijk aangewezen als de Weerter PDV-locatie. Deze is ontstaan door geleidelijke transformatie van het van oorsprong kleinschalige bedrijventerrein (de transformatie is niet voor 100% voltooid). De ruimtelijke opzet van het gebied is niet ontworpen met het oog op perifere detailhandel. Dat heeft tot gevolg dat het gebied een verdere kwalitatieve verbeteringsslag nodig heeft zowel ruimtelijk als functioneel.





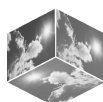
Ruimtelijk wordt ingezet op de afronding van de PDV-locatie aan de oostzijde. Aan deze ontwikkeling wordt een kwaliteitsverbetering van de bestaande PDV-locatie gekoppeld en is een marktonderzoek uitgevoerd om de behoefte te bepalen (zie paragraaf 2.4.3). Voor de ontwikkeling van de oostelijke clustering is uitbreiding van het terrein nodig, ter plaatse van onderhavig plangebied. De afronding dient ook te voorzien in de stadspoort N280. De opwaardering van de N280 kan aangegrepen worden om de ontsluiting van het PDV terrein te verbeteren. Mogelijk biedt het voormalig sporthalgebied Leuken ook kansen voor de versterking van de PDV-locatie.

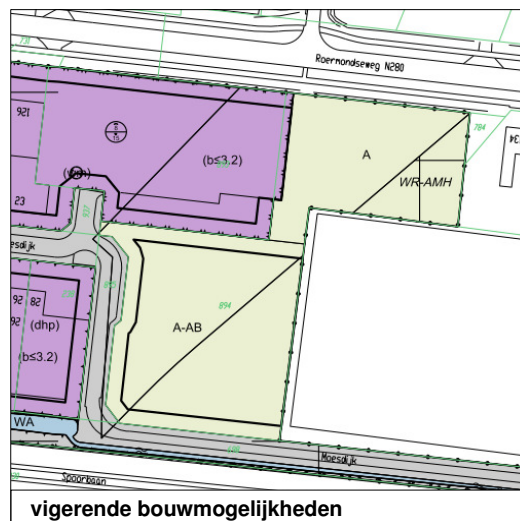
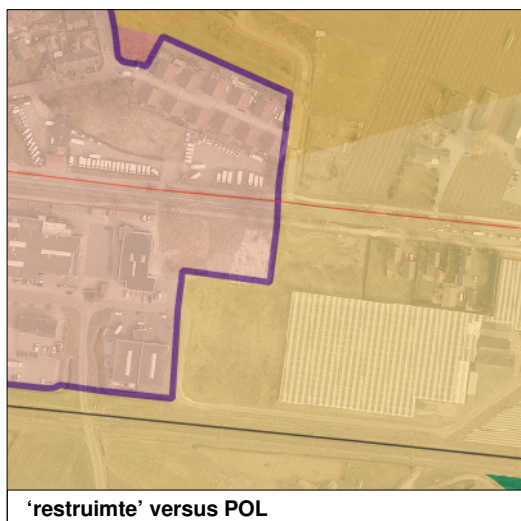
De ontwikkeling tot bedrijventerrein ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel ter plaatse van onderhavig plangebied voorziet hier nadrukkelijk in. Het planvoornemen geeft dan ook invulling zoals in de structuurvisie wordt beoogd.

2.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

Onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025 is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. In dit kwaliteitsmenu worden verschillende modules onderscheiden, waaronder de module 'Uitbreiding bedrijventerreinen'. Op basis van de module is uitbreiding van bedrijventerreinen in het buitengebied alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. Voor de kwaliteitsbijdrage wordt een drempelwaarde gegeven. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie.

Voor de uitbreiding van bedrijventerreinen buiten de contour geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 5 per m² bedrijventerrein (exploitatiegebied). Hiervoor wordt het verlies aan waarden gecompenseerd. De goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het terrein maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Dit is een basisverplichting. De bijdrage voor de compensatie dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed.





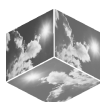
De module uitbreiding bedrijventerreinen wordt in de gemeentelijk structuurvisie niet als een generieke mogelijkheid aangemerkt. De reden is dat er voldoende bedrijventerreinen beschikbaar dan wel in ontwikkeling zijn. Voor twee specifieke locaties wordt een uitzondering gemaakt. Hierop is dit kwaliteitsmenu van toepassing. Het gaat om de volgende locaties:

- specifiek voor de locatie Roermondseweg/Moesdijk wordt mogelijk een uitbreiding te voorzien tussen de Moesdijk en de Koekoeksweg ten behoeve van het realiseren van een logische beëindiging van de PDV-locatie.
- de uitbreiding van het bedrijventerrein Kempenweg nabij de haven ten behoeve van de Multimodale Terminal Cranendonck.

Onderhavig bestemmingsplan voor de ontwikkeling tot bedrijventerrein ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel ter plaatse van onderhavig plangebied heeft betrekking op bovengenoemde uitzondering. Het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu Weert is daarmee van toepassing voor perceel 894.

De beoogde ontwikkeling tot bedrijventerrein is door de gemeente Weert in het verleden als een zogenaamd pijplijnplan aangemeld bij de provincie. De provincie is hiermee per brief d.d. 6 april 2011 akkoord gegaan. De status voor een dergelijk pijplijnplan was geldig voor een beperkte periode, namelijk voor een periode van 2 jaar tot 1 januari 2013. Indien in die tijd de ontwikkeling niet geleid heeft tot een bestemmingsplan kunnen er verder geen rechten hieraan worden verleend.

Dit betekent dat het planvoornemen alsnog moet voldoen aan het kwaliteitsmenu. Het plangebied ligt deels buiten het stedelijk gebied (P9). Ruimtelijk gezien heeft de locatie niet de ligging en uitstraling van wat je in het buitengebied mag verwachten. Het plangebied ligt namelijk ingeklemd tussen de bestaande bedrijfsgebouwen van het bedrijventerrein, de Roermondseweg, de bestaande woningen/kassen en de spoorlijn. Er is hier sprake van een 'restruimte' als overgang naar het daadwerkelijke buitengebied aan de andere zijde van het spoor. Ook het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' bevestigt dit.



Op basis van de vigerende bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Bedrijventerrein' en de daarbij toegekende bouwvlakken kan het plangebied ruimtelijk gezien groten-deels bebouwd worden.

2.4.3 Weert, Marktmogelijkheden PDV- en GDV-branches

Het bedrijventerrein Moesdijk vormt momenteel het PDV-cluster van Weert. Het is een gemengd gebied waar zowel consumentgerichte (detailhandel) als werkgerichte functies (bedrijfspannen) en woningen aanwezig zijn. In het verleden zijn voor het gebied door particuliere partijen plannen ontwikkeld om te komen tot een verbetering van het gehele verblijfsklimaat en met name een sterkere ruimtelijke clustering van de detailhandelsfunctie. Deze zijn echter beperkt tot uitvoering gekomen. In verband met de ontwikkeling van dit gebied wenste de gemeente Weert een actueel inzicht in de marktmogelijkheden voor een eventuele uitbreiding van het winkelaanbod in de PDV- en GDV-branches, de eventuele effecten van een functionele versterking en de gewenste ontwikkelrichting van het bedrijventerrein Moesdijk als perifeer winkelgebied. Uit de uitgevoerde studie is het volgende gebleken.

Effecten

Het ontbreken van distributieve uitbreidingsruimte in de PDV- en GDV-branches betekent in combinatie met het matige marktperspectief dat de vestiging van nieuw, meer grootschalig aanbod op het bedrijventerrein Moesdijk effecten zal hebben op het bestaande aanbod. Het PDV-aanbod is in de huidige situatie reeds sterk rondom de Roermondseweg geconcentreerd. Een versterking van dit aanbod hier heeft daarom niet of nauwelijks effecten op andere winkelgebieden. Onderling zal de concurrentiedruk wel toenemen, maar de effecten op de detailhandelsstructuur van Weert zullen gering zijn en niet per se negatief. De consument is immers juist gebaat bij een moderne PDV-concentratie.

Toevoeging van grootschalige trekkers in de GDV-branches zal de keuzemogelijkheden voor de consument vergroten en wellicht met name extra consumenten uit de omliggende kernen trekken. Maar consumenten van verder weg zijn hiervoor al georiënteerd op Eindhoven en Roermond. Het toevoegen van een grootschalige electrozaak, sportzaak of speelgoedzaak draagt bij aan het versterken van het bedrijventerrein Moesdijk als winkelgebied, maar zal forse effecten hebben op het functioneren van de zaken in de binnenstad. Een krimp van het aantal winkels is daar te verwachten. Dit betekent overigens niet dat dit aanbod in het centrum volledig zal verdwijnen. De ervaring leert dat centrum- en perifere aanbieders naast elkaar kunnen blijven bestaan. Omdat het aanbod in de rijwielbranche al sterk geconcentreerd is in de buurt van de Roermondseweg zal uitbreiding van het bestaande aanbod, of toevoeging van een grootschalige winkel, geen negatieve effecten op de structuur hebben. Wel zal het enige effecten hebben op de individuele fietsenwinkels in de buurt.



Functionele ontwikkelrichting

Het bedrijventerrein Moesdijk is in de huidige situatie al een belangrijke vestigingslocatie voor PDV. In de branches wonen, doe-het-zelf en tuin zijn verschillende sterke aanbieders aanwezig. Bestaande ondernemers in Weert dient de mogelijkheid geboden te worden te groeien. Dit geldt zowel voor bestaande aanbieders op het bedrijventerrein Moesdijk als aanbieders die verspreid gevestigd zijn. Laatstgenoemden kunnen uitbreiden wanneer zij zich verplaatsen naar het bedrijventerrein Moesdijk. Hiermee ontstaat een sterk themacentrum.

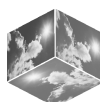
De GDV-branches zijn momenteel sterk in het hoofdwinkelgebied van Weert geconcentreerd. Vestiging van grootschalige aanbieders op het bedrijventerrein Moesdijk brengt vernieuwing, de huidige aanbieders zijn beperkt in omvang, maar zet ook druk op de omzetten van de bestaande aanbieders. Om het hoofdwinkelgebied te behouden of te versterken, zijn ook grote(re) trekkers nodig. Door grootschalige winkels toe te staan, die ook een trekkersrol kunnen vervullen als ze in de binnenstad gevestigd zouden worden, komt de binnenstad onder druk te staan. Op de schaal van Weert acht de gemeente het niet reëel dat dergelijke formules zich zowel in de binnenstad als in de periferie vestigen. Gepleit wordt daarom voor het faciliteren van uitbreidingen van bestaande aanbieders of initiatieven van nieuwe aanbieders in de branches bruin- en witgoed, sport en speelgoed in het hoofdwinkelgebied. Een uitzondering hierop vormen zeer gespecialiseerde sportspeciaalzaken en kampeerwinkels.

Een aantrekkelijk cluster op het bedrijventerrein Moesdijk draagt bij aan een versterking van Weert als winkelstad. Hoewel de dynamiek in de detailhandel de laatste jaren landelijk iets afgenomen is als gevolg van de economische situatie, liggen er nog voldoende kansen. Binnen de PDV-branches, en met name de woonbranche zijn er nog formules die niet in Weert aanwezig zijn (denk aan Seats & Sofa's, Prenatal, Pronto, etc.).

Ruimtelijke opgave

De ruimtelijke opzet en uitstraling van het bedrijventerrein Moesdijk laat in de huidige situatie te wensen over, waardoor er vooral een ruimtelijke opgave ligt. Het aanbod is versnipperd aanwezig en de uitstraling van veel panden en de openbare ruimte is matig. Dit wordt mede veroorzaakt door tussen gelegen andere bedrijvigheid. De meest winkels zijn bovendien erg introvert en het parkeren is per winkel geregeld op eigen terrein, waardoor de consument minder snel andere winkels op het bedrijventerrein zal bezoeken. Belangrijkste opgave is dan ook clustering van het aanwezige aanbod zodat een zichtbaar, herkenbaar, samenhangend en compact cluster ontstaat.

Door de winkels te clusteren ontstaat een winkelgebied waar gemak voor de consument centraal staat. Bereikbaarheid en parkeren zijn hierbij van groot belang. De consument bezoekt dergelijke locaties doelgericht voor een bepaald product of formule. Door een



ruimtelijke clustering van het winkelaanbod, kan de consument vergelijkend winkelen, en ontstaat een verbetering van het verblijfsklimaat.

Het planvoornemen voorziet in een dergelijke clustering. Door deze locatie ter plaatse te (her)ontwikkelen is sprake van een ruimtelijke en fysieke afronding van het bedrijventerrein. Dit in combinatie met een segment, dat nog niet op het bedrijventerrein Moesdijk voorhanden is en complementair is aan het bestaande aanbod, is sprake van een trekker. Hiervan profiteert niet alleen de toekomstige perifere detailhandel op deze locatie maar ook de perifere detailhandel op het gehele bedrijventerrein Moesdijk. Daarbij zal naar verwachting een tweedeling ontstaan met enerzijds de doe-het-zelf sector (omgeving Gamma) en anderzijds de vrijetijdsbesteding op deze locatie.

2.4.4 Retailstructuurvisie

Met het vaststellen van de Retailstructuurvisie eind 2006 zijn afspraken gemaakt over de branchering op PDV-locaties. Hierbij wordt verwezen naar het in '96 vastgestelde PDV-Beleid (BRO). De Retailstructuurvisie door BRO (deel 'analyse' d.d. 14 september 2004, deel 'visie' d.d. 23 augustus 2005) vastgesteld door de Raad op 13 december 2006, verwijst nog naar de toen nog geldende POL Aanvulling Diensten en Locaties, maar past ook nog steeds in het nieuwe provinciale beleid (POL 2006). In de Retailstructuurvisie wordt ten aanzien van perifere ontwikkelingen voorgesteld om de huidige branchebeperkingen (dus zoals aangegeven in het PDV-Beleid '96) te handhaven. Dit betekent dat conform het huidige gemeentelijke beleid de volgende branches op een perifere locatie kunnen worden toegestaan:

- Woninginrichting;
- Keukens- en sanitair;
- Doe-het-zelf;
- Tuincentrum;
- Volumineuze of ABC-branches (auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen);
- Brand- en explosiegevaarlijke goederen (bijvoorbeeld vuurwerk, gasflessen, tankstations).

Daarnaast biedt de vastgestelde Retailstructuurvisie ruimte voor de vestiging van zeer specialistische en grootschalige formules, die vanwege bepaalde vestigingsvoorwaarden alleen in de periferie passen en een duidelijke toegevoegde waarde leveren voor de gemeente en voor de regio als totaal (zie pagina 19 van de Retailstructuurvisie, deel analyse). Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen of de branchering tot een aantasting zal leiden van de positie van de recreatieve hoofdwinkelcentra.

Voor de branches woninginrichting, keukens- en sanitair, doe-het-zelf en tuincentrum ligt concentratie van grootschalige perifere winkels op één PDV-locatie of -winkelcentrum voor de hand. Het voorstel is daarom ook om deze op te nemen in de branchering van de PDV-locatie. Voor woninginrichting geldt dat deze branche ook aanwezig en wenselijk is in de binnenstad. Vestiging van woninginrichting, ook voor grootschalige winkels, blijft mogelijk.



In de autobranche is concentratie in zogenaamde 'autoboulevards' weliswaar een bekend verschijnsel, maar dan wel in de vorm van solitaire vestigingen met een eigen identiteit, zoals op Kampershoek, en niet in de vorm van een winkelcentrum. Conform Provinciaal beleid mag detailhandel in landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen, tweedehands auto's en brand- en explosiegevaarlijke stoffen zich vestigen op bedrijventerreinen. Het voorstel is om deze branches uit te sluiten van vestiging op de PDV-locatie. Het voorstel voor detailhandel in auto's, boten en caravans is dat zij zich mogen vestigen op de PDV-locatie, maar dat andere locaties niet bij voorbaat worden uitgesloten.

Indien het de ambitie van de gemeente Weert is om met de PDV-locatie daadwerkelijk nieuw publiek naar Weert te trekken, dan zijn de reguliere PDV-branches onvoldoende. Hiervoor is een grote trekker of een speciaal thema noodzakelijk. Een thema dat binnen de branchering past is een woonboulevard, maar vanwege de nabijheid van grote woonboulevards, is er onvoldoende ruimte om dit thema uit te werken. De overige branches kennen een relatief klein geografisch verzorgingsgebied.

Er is daarom ook gekeken naar mogelijkheden voor additionele branches binnen de PDV-locatie. Op basis van het provinciale beleid en landelijke trends zijn de volgende aanvullingen mogelijk:

Trekkers:

- Mega-supermarkten (groter dan 3500 vierkante meter);
- Speelgoed;
- Consumentenelektronica (onder andere bruin- en witgoed);
- Dierenvoeding- en benodigdheden.

Winkels binnen het thema Sport & Vrije tijd:

- Kampeerartikelen;
- (Buiten)sport (outdoor), *onder voorwaarde van goedkeuring door een branchecommissie*;
- Fietsen;
- Autoaccessoires.

Uiteindelijk is gekozen om alleen de volgende additionele branches op de PDV-locatie toe te laten: dierenvoeding- en benodigdheden (uitsluitend in combinatie met een tuincentrum), kampeerartikelen (ook trekker), (buiten)sport/outdoor (ook trekker), fietsen en autoaccessoires.

Vestiging van dergelijke winkels in de binnenstad blijft, ook voor wat betreft grootschalige winkels, tot de mogelijkheden behoren. Daarnaast worden mega-supermarkten, speelgoed en consumentenelektronica niet toegestaan op perifere locaties.



2.4.5 Branchering op de PDV-locatie

De gemeente Weert heeft één locatie aangewezen als PDV-locatie, namelijk bedrijventerrein Moesdijk. Aan de perifere vestiging van winkels zijn wel voorwaarden verbonden. Ten eerste wordt de vestiging van detailhandel op de PDV-locatie beperkt tot grootschalige winkels (vvo > 1000 vierkante meter). Daarnaast dient de aanvrager zelf de motivatie aan te leveren. Voor bestaande winkels zal het dus makkelijker zijn om zich te verplaatsen naar of te vestigen op de PDV-locatie dan voor nieuwkomers, zodat concentratie van de bestaande perifere winkels op de PDV-locatie wordt bevorderd en tevens het bestaande winkelaanbod wordt beschermd.

Indien grootschalige winkelvestigingen voldoen aan de bovengenoemde voorwaarden dan:

- A. Mogen de volgende branches zich als verplaatser of nieuwkomer vestigen op de PDV-locatie, maar niet op andere perifere locaties of op een bedrijventerrein:
- a. Woninginrichting;
 - b. Keukens-/sanitair;
 - c. Doe-het-zelf;
 - d. Tuincentrum;
 - e. Dierenvoeding- en benodigdheden, in combinatie met tuincentrum;
 - f. Kampeerartikelen;
 - g. (Buiten)sport;
 - h. Fietsen;
 - i. Automaterialen.

De branches a. tot en met d. vallen binnen de in het vastgestelde beleid genoemde branches (de Retailstructuurvisie). De branches e. tot en met i. zijn een uitbreiding hierop. Deze uitbreiding is bedoeld om de aantrekkingskracht door de aanwezigheid van een trekker of thema te bevorderen en om reeds perifeer gevestigde winkels in deze branches te concentreren op de PDV-locatie. Hierbij dient nadrukkelijk te worden gesteld dat de branches a. alsmede e. tot en met i. ook vaak aanwezig en wenselijk zijn in de binnenstad. Voor deze branches geldt, ook voor wat betreft grootschalige winkels, dat deze zich mogen blijven vestigen in de binnenstad.

- B. Mogen de volgende branches zich als verplaatser of nieuwkomer vestigen op de PDV-locatie of op een bedrijventerrein:
- j. ABC-branches, voor wat betreft auto's, boten en caravans

De branches genoemd onder j. vallen binnen het vastgestelde beleid (de Retailstructuurvisie). Concentratie van deze branches op de PDV-locatie is echter niet in alle gevallen zinvol of mogelijk.

- C. De volgende branches mogen zich weliswaar perifeer vestigen en passen binnen het PDV-beleid, maar horen niet thuis op de PDV-locatie:
- k. Volumineuze en ABC-branches (landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen);
 - l. Brand-/explosiegevaarlijke goederen.



De branches k. en l. vallen binnen de in het vastgestelde beleid genoemde branches (de Retailstructuurvisie).

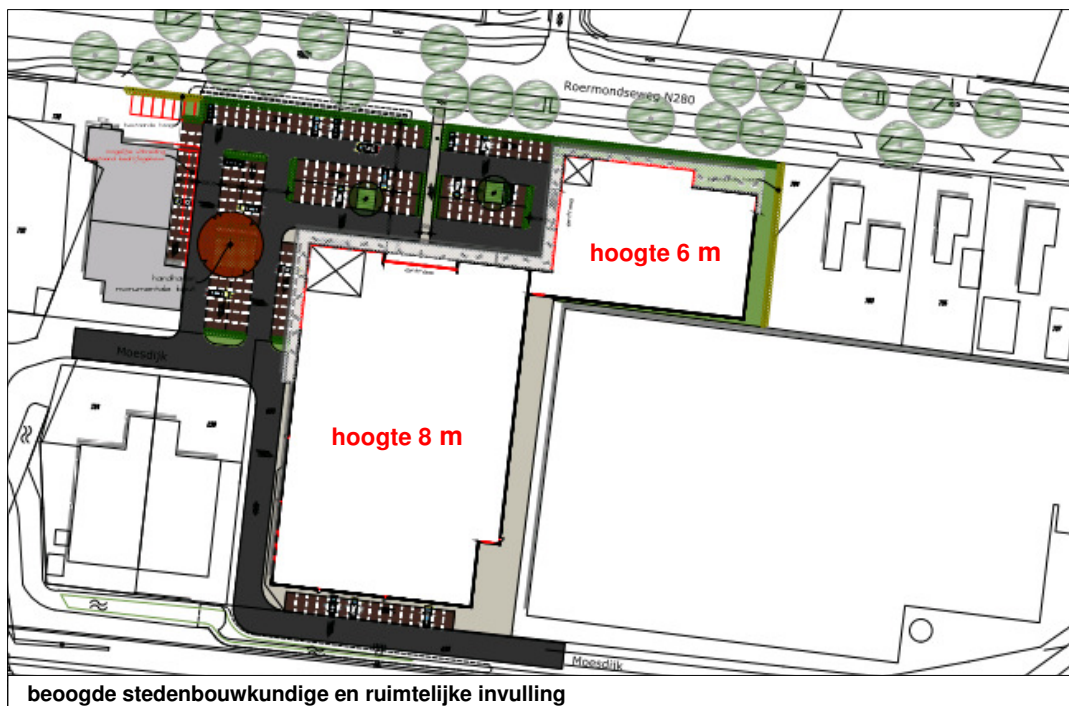
D. Ten slotte mogen de volgende branches zich niet perifeer vestigen:

- m. Speelgoed;
- n. Mega-supermarkt;
- o. Consumentenelektronica.

Deze branches vallen nu ook niet binnen het vastgestelde beleid (de Retailstructuurvisie).

De beoogde perifere detailhandel zal voldoen aan het gemeentelijke beleid voor de PDV-locatie ter plaatse van het bedrijventerrein Moesdijk.





3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume en de gebruikersfunctie van het project.

3.2 Het planvoornemen

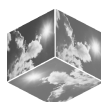
Het planvoornemen gaat uit van de bouw van bedrijfsunits ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel aan de Moesdijk. Het betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Moesdijk, tussen de bebouwing op het bedrijventerrein en het ter plaatse gevestigde tuinbouwbedrijf alsmede de woningen aan de Roermondseweg 134, 136 en 138. Aan de hand van model/inrichtingsstudies is gekomen tot de beoogde stedenbouwkundige invulling.

De nieuwe bedrijfsunits worden in combinatie met het bedrijfspand Roermondseweg 128 in een carré vorm gesitueerd met op het binnenterrein de parkeervoorzieningen. De nieuwe units aan de Roermondseweg worden afgestemd op de aangrenzende bebouwing. De unit aan de zijde van de woning zal bestaan uit 1 bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Deze unit wordt op 5 meter uit de perceelsgrens van de woning gesitueerd zodat sprake is van voldoende afstand tot deze woning en op 2-2,5 meter uit de perceelsgrens met de kassen. Aan de zijde van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt voor de toekomst de mogelijkheid geboden om ter plaatse een nieuwe 'voorkant' aan deze zijde van het binnenterrein te kunnen realiseren. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt dienen de parkeerplaatsen welke komen te vervallen gecompenseerd te worden.





De hoogte van deze nieuwe 'voorkant' wordt afgestemd op de hoogte van deze bedrijfsbebouwing tot een maximum van 8 meter. Door deze unit voor de bestaande bedrijfsbebouwing te plaatsen wordt de kwaliteit verbeterd en vormt met de al aanwezige bebouwing een grotere eenheid. Bijkomend voordeel is dat de aanwezige monumentale boom hiermee gehandhaafd blijft.



Centraal in het plangebied, in het verlengde van de Moesdijk komt de hoofdunit. Deze unit zal zich met name onderscheiden door de omvang en de architectuur van de representatieve gevels. Deze unit vormt het duidelijke einde van de Moesdijk, waardoor het bedrijventerrein ter plaatse wordt afgerond/beëindigd. Door de inrichting van de entree van het binnenterrein in combinatie met de beëindiging van de Moesdijk wordt de aandacht in hoofdzaak hierop gevestigd met de monumentale boom als blikvanger ondersteund door de architectonische begeleidende gevels. Dit resulteert er verder in dat het verdere vervolg van de Moesdijk ondergeschikt wordt en de aandacht hiervan afgeleid wordt. Verder worden de units plat afgedekt en voorzien van een overkapping/luifel constructie om de samenhang tussen beide units te versterken. Als beëindiging van de Moesdijk maar ook bij de ingang van de units worden hierin extra accenten aangebracht door middel van de hoogte.

Aan de zijde van de Roermondseweg wordt ten behoeve van de overgang naar de aangrenzende woning aan de Roermondseweg 134 de geplande unit voorzien van een verspringing in de bebouwingscontour. De overkapping/luifel constructie loopt voor de eenheid, samenhang en geleiding van de bebouwing langs de Roermondseweg ter plaatse gewoon door. De open ruimte wordt hier met groen ingevuld. Opslag is hier niet toegestaan.

De nieuwe bedrijfsunits zullen door middel van een inrit op de Moesdijk ontsloten worden. Van hieruit kan men rechtstreeks naar de rotonde aan de Roermondseweg, de provinciale weg tussen Weert en Roermond. Het laden en lossen van de verschillende bedrijfsunits is voorzien aan de spoorzijde door middel van een laaddock voor de grote unit en via een aparte ontsluiting langs de kassen voor de kleine unit.

Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerplaats. De aanwezige monumentale boom wordt hierin ingepast en het geheel wordt verder groen aangekleed met hagen en bomen. Binnen het plangebied worden tevens de noodzakelijk buffervoorzieningen (bovengronds en/of ondergronds) aangelegd voor de opvang van het hemelwater. Deze voorzieningen kunnen eventueel tevens bijdragen aan de ruimtelijke uitstraling van het terrein aan de zijde van de Roermondseweg.

Met de invulling van deze 'restruimte' vindt afronding van het bedrijventerrein Moesdijk plaats en heeft de Moesdijk twee duidelijke eindpunten.





voormalig transportbedrijf gezien vanaf de Moesdijk



braakliggend terrein (perceel 894)

3.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestond deels uit een transportbedrijf met bebouwing (perceel 893 en 937) en deels uit open terrein (perceel 894). De bebouwing van dit voormalige transportbedrijf is inmiddels gesloopt. Het terrein ligt momenteel braak en is verder niet meer agrarisch in gebruik. Het plangebied vormt in de huidige ruimtelijke situatie dan ook een 'restgebied' tussen de bestaande bebouwing.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan het bestaande bedrijventerrein Moesdijk. Op dit bedrijventerrein is een grote diversiteit aan bedrijven gevestigd, waaronder perifere detailhandel.





aangrenzend bedrijventerrein Moesdijk



woningen Roermondseweg



glastuinbouwbedrijf



fruitteeltbedrijf



fruitthal behorende bij het fruitteeltbedrijf

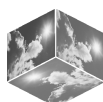


tuincentrum Intratuin

Direct grenzend aan het plangebied zijn de volgende bedrijven gevestigd:

- Leen Bakker, Roermondseweg 124;
- Kwantum, Roermondseweg 124a;
- Warmteservice/Carglass, Roermondseweg 126;
- Baderie, Moesdijk 22;
- Breman installatiebedrijf, Moesdijk 24;
- Schadeherstelbedrijf, Moesdijk 26;
- Zonwering, Moesdijk 28.

De bedrijfspanden van deze bedrijven bestaan uit ruime loodsen met een hoogte van ongeveer 7 tot 8 meter en zijn plat afgedekt. De oostzijde van het plangebied wordt gevormd door een glastuinbouwbedrijf en een drietal woningen. Het glastuinbouwbedrijf bestaat uit ongeveer 1 hectare aan kassen en een bedrijfsgebouw/loods.





De kassen met bedrijfsgebouw/loods zijn als zodanig agrarisch in gebruik. De bij het bedrijf behorende bedrijfswoning is aan de overzijde van het spoor gelegen. Planologisch betreft het één gekoppeld agrarisch bouwblok met een bedrijfswoning.

De bebouwing aan de Roermondseweg, direct grenzend aan het plangebied, bestaat uit een drietal woningen met enkele bijgebouwen en bijbehorende tuinen. Deze woningen bestaan uit 1,5 tot 2 bouwlagen met kap. Deze woningen worden direct ontsloten op de aangrenzende Roermondseweg.

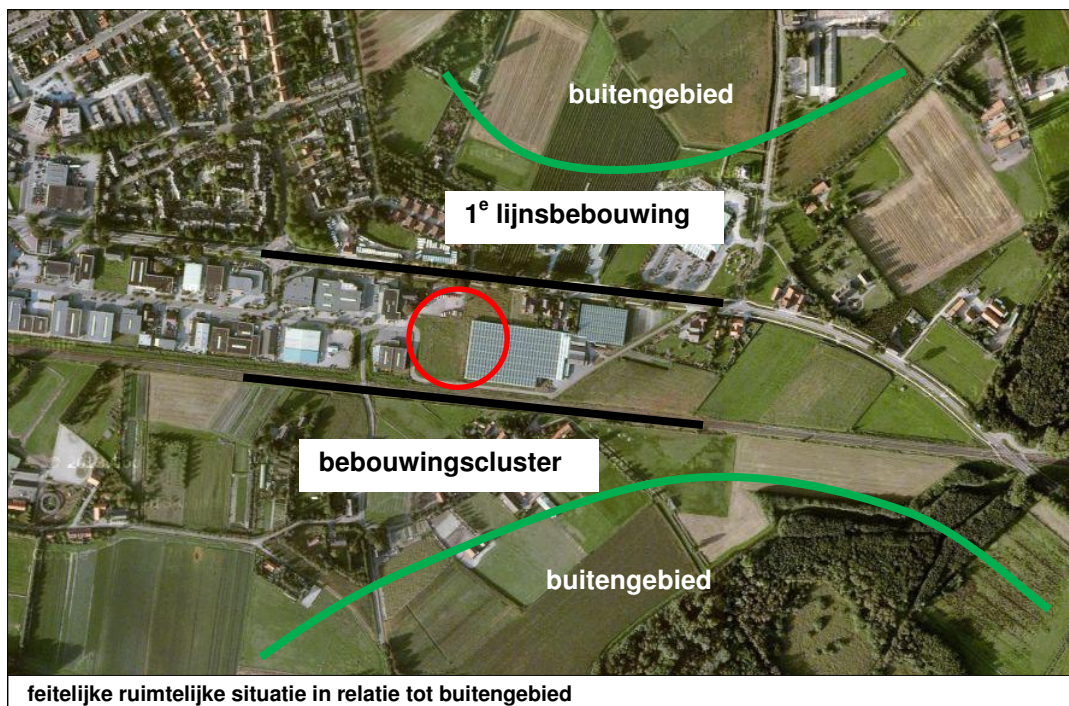
Aan de overzijde van de Roermondseweg ligt een handel in bedrijfswagens. Ter hoogte van het plangebied staan de bedrijfswagens gestald. Tevens is hier een straat met chalets, die worden bewoond door woonwagenbewoners, aanwezig. Meer in oostelijke richting ligt een fruitteeltbedrijf met verkoophal (fruithal) en het tuincentrum Intratuin.

Aan de overzijde van de spoorlijn, aan de zuidzijde van het plangebied, zijn aan de Koekoeksweg enkele burgerwoningen gelegen. Ook is hier een paardenhouderij aanwezig, bestaande uit enkele stallen/bedrijfsgebouwen met een buitenrijbak. Een bijbehorende bedrijfswoning is inmiddels in aanbouw. Tevens mogen op de hoek Breijbaan/Koekoeksweg 2 Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd. Eén woning daarvan is tot op heden gerealiseerd en de bijbehorende landschappelijke inpassing is aangeplant.

3.4 Projectbeschrijving

Door middel van dit bestemmingsplan wordt het juridisch planologisch mogelijk om de beoogde bedrijfsunits ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel als afronding van het bedrijventerrein Moesdijk te realiseren. Hiervoor worden de gronden bestemd tot bedrijventerrein. De nieuwe bedrijfsunits zullen gebouwd moeten worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Dit bouwvlak is daarbij zodanig gesitueerd dat daarbij invulling kan worden gegeven aan de gewenste stedenbouwkundige situatie. Dit betekent dat er een geschakeld bouwvlak is gesitueerd rondom een parkeerplaats, met bijbehorende maatvoering (goot-/bouwhoogte). Dit bouwvlak mag volledig bebouwd worden. Bij het bepalen van het bouwvlak is aan de zijde van de Roermondseweg afstemming gezocht met de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Roermondseweg.





De bebouwingscontour van het bouwvlak is hier nader op afgestemd. Het bouwvlak richting de Moesdijk is terug gelegen ten opzichte van de Roermondseweg en is zodanig gesitueerd dat de aangrenzende kassen volledig aan het zicht worden onttrokken en in het verlengde liggen en een afronding vormen van de Moesdijk.

Aan de zijde van de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Roermondseweg 128 is nog een afzonderlijk bouwvlak opgenomen om hier bouw mogelijkheden mogelijk te maken voor een eventuele nieuwe 'voorkant' in de toekomst. Dit bouwvlak is afgestemd op de aanwezige ruimtelijke situatie, waarbij de monumentale boom als blikvanger gehandhaafd blijft.

Er kunnen twee afzonderlijke bedrijfsunits worden onderscheiden van respectievelijk 1500 m² en 4250 m². De bedrijfsunit van 4250 m² zal qua bouwhoogte (8 meter) aansluiten op de bestaande bebouwing van de bedrijfspanden op het bedrijventerrein Moesdijk. Aan de zijde van de woningen aan de Roermondseweg wordt voorzien in een geleidelijke overgang, qua bouwhoogte (6 meter). Om de samenhang tussen de bedrijfsunits te versterken wordt ter plaatse van de verspringing en aan de representatieve gevels een overkapping/luifel mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping'. Tevens wordt aan de zijde van de woning en de westzijde van de kassen een afstand van 5 meter tot de perceelsgrens aangehouden.

3.5 Kwaliteitsverbetering/landschappelijke inpassing

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert moet het planvoornemen landschappelijk ingepast worden. In de huidige planologische situatie mogen op basis van de vigerende mogelijkheden zowel grootschalige bedrijfs- en agrarische bebouwing opgericht worden. In beide gevallen gaat het hier om 3.000 m², in totaal 6.000 m² aan bebouwing. Hierbij zijn de bouw mogelijkheden zodanig gesitueerd dat



geen sprake is van een afronding van het bedrijventerrein ter plaatse. Bij invulling van deze bouwmogelijkheden zou zelfs sprake zijn van een ongewenste situatie c.q. ontwikkeling.

Daarnaast is in de feitelijke ruimtelijke situatie sprake van een 'restruimte'. Het plangebied is niet aan te merken als buitengebied. Het plangebied ligt namelijk ingeklemd tussen de bestaande bedrijfsgebouwen van het bedrijventerrein Roermondseweg, de Roermondseweg, de bestaande kassen/woningen en de spoorlijn.

Aan de overzijde van het spoor is tevens sprake van een bebouwingscluster met woningen aan de Koekoeksweg. De tuinen van deze woningen reiken tot aan het spoor en worden afgeschermd door hagen. Ten behoeve van de ruimte voor ruimte woningen op de hoek Breijbaan/Koekoeksweg heeft landschappelijke inpassing op vrijwillige basis plaats gevonden. Hierdoor wordt het zicht op het plangebied vanaf deze zijde volledig ontnomen. Het daadwerkelijke buitengebied begint daarmee daadwerkelijk pas ten zuiden van dit bebouwingscluster aan de Koekoeksweg.

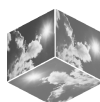
De eerstelijns bebouwing aan de overzijde van de Roermondseweg bestaat uit de aanwezige handel in bedrijfswagens, de chalets, een fruitteeltbedrijf en een tuincentrum. Achter deze bebouwing begint pas het daadwerkelijke buitengebied.

Het planvoornemen ligt daarmee ingeklemd tussen stedenbouwkundige functies en maakt derhalve ruimtelijk gezien geen onderdeel uit van het buitengebied. Het feitelijke open agrarische gebied is zelfs op relatief grote afstand (meer dan 100 meter) gelegen.

Met het planvoornemen wordt dan ook een kwaliteitsverbetering beoogd voor de afronding van het bedrijventerrein Moesdijk ten opzichte van de vigerende gebruiks- en bouwmogelijkheden. Door de gebruiks- en bouwmogelijkheden beter af te stemmen op de ruimtelijke situatie ter plaatse vindt nadrukkelijk een kwaliteitsverbetering plaats ten opzichte van deze vigerende situatie. Dit uit zich met name door de betere oriëntatie van de bebouwing richting Roermondseweg in combinatie met de pleinvorming aan de zijde van de Roermondseweg. Het oppervlak aan planologisch geregelde bouwmogelijkheden blijft daarbij per saldo gelijk. Al met al wordt met dit planvoornemen in een kwaliteitsverbetering van de bestaande en planologische situatie voorzien door de ruimtelijke afronding van het bedrijventerrein Moesdijk.

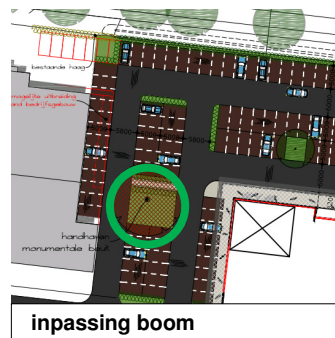
Aan de zijde van de woning aan de Roermondseweg 134 wordt de ruimte (5 meter) tussen de perceelsgrens van de woning en de bedrijfsunit uitsluitend toegestaan voor de inrichting van groen. Dit in combinatie met de toegestane hoogte van 6 meter draagt zorg voor een geleidelijke overgang en voldoende afscherming richting deze woning.

De open ruimte tussen de bedrijfsunits wordt ingericht als parkeerterrein. Dit parkeerterrein en de overige parkeervoorzieningen worden nadrukkelijk met groen aangekleed, waardoor het geheel een groene uitstraling krijgt. De parkeervakken worden daarbij omkaderd met





waardevolle boom



inpassing boom

3.6.4 Parkeerbalans

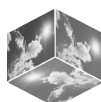
Op basis van het beoogde inrichtingsplan zijn 129 parkeerplaatsen binnen het plangebied voorzien. Hierin worden 4 bestaande parkeerplaatsen van het aangrenzende bedrijfsgebouw geïntegreerd. In totaal worden 125 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent een minimaal tekort van 1,5 parkeerplaats, wat te verwaarlozen is waardoor in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

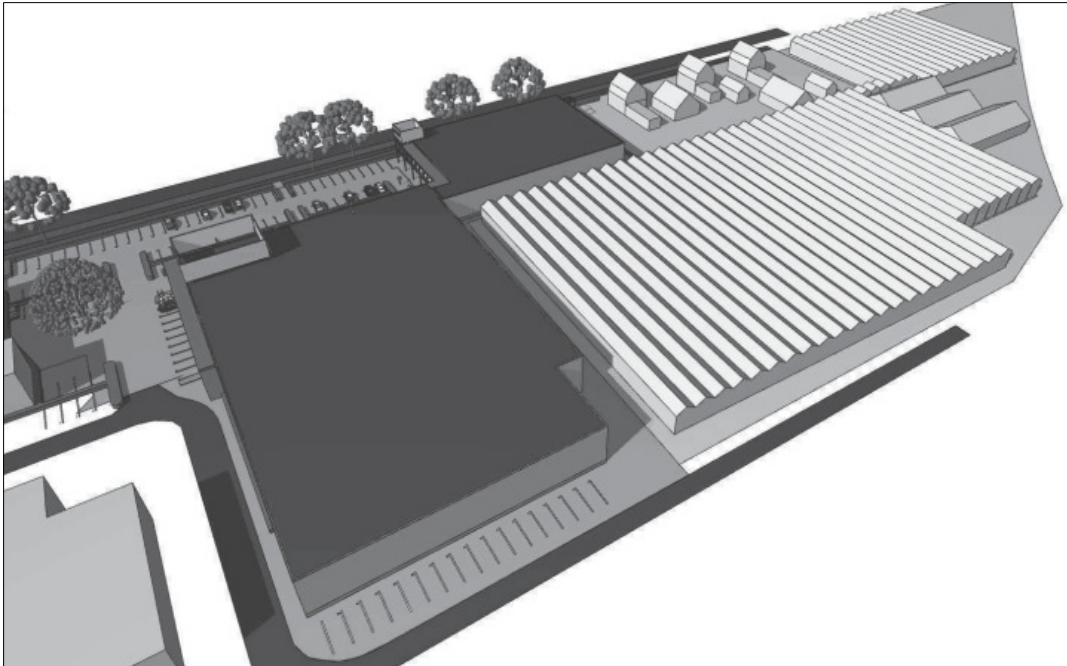
3.7 Waardevolle boom

Direct grenzend aan de bestaande bedrijfsbebouwing staat binnen het plangebied een waardevolle boom, welke opgenomen is in het bomenregister van de gemeente Weert. Bij de uiteindelijke uitwerking van de stedenbouwkundige opzet van het planvoornemen wordt deze waardevolle boom ingepast. Deze boom wordt opgenomen binnen de inrichting van het parkeerterrein, waardoor de boom als blikvanger een meerwaarde is voor het plan. Dit houdt concreet in dat voldoende ruimte (straal van ongeveer 7,5 meter) rondom de waardevolle boom wordt vrijgehouden om zodoende een optimaal leefklimaat voor de boom te waarborgen. Deze ruimte wordt voorzien van een verharding die zuurstof doorlatend is.

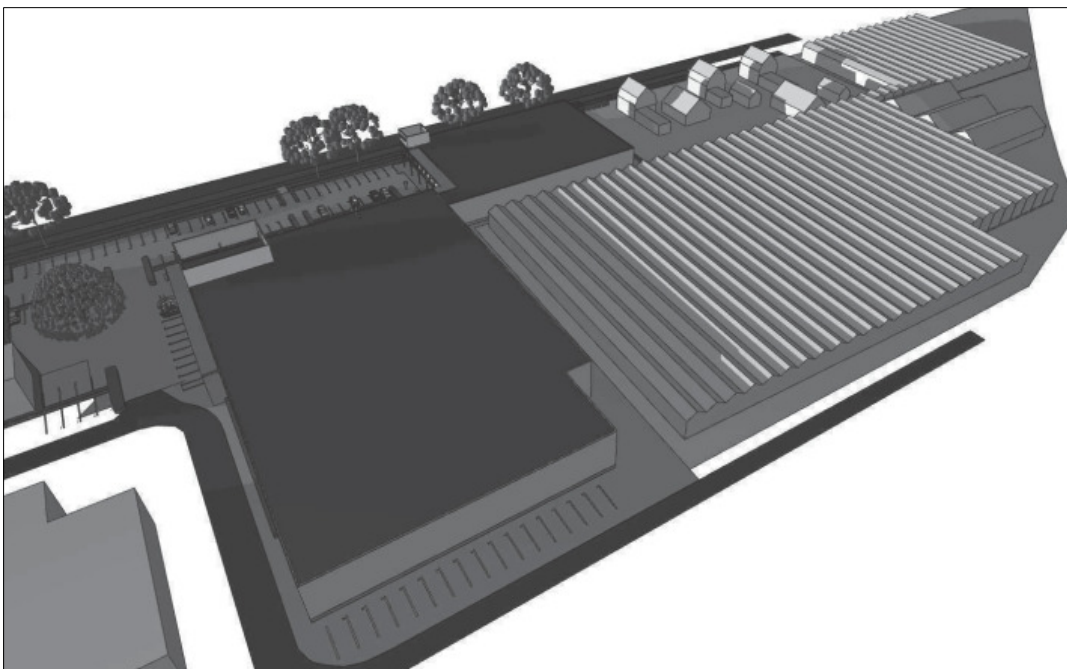
3.8 Privacy en bezonning

De privacy van de bedrijven op het aangrenzende bedrijventerrein Moesdijk blijft in voldoende mate gewaarborgd. Het betreft hier een normale bedrijfssituatie waar voldoende afstand tot de naast gelegen bedrijven wordt aangehouden. Dit wordt nog eens versterkt door de aanwezigheid van de ontsluitingsweg Moesdijk. Aan de zijde van het aangrenzende bedrijfsgebouw, ter plaatse van de blinde gevel, wordt planologisch de mogelijkheid geboden om een nieuwe 'voorkant' aan het in te richten parkeerterrein te creëren. Dit heeft een gunstig effect op de mogelijkheden van dit gebouw. De bezonning is hier echter niet aan de orde omdat het hier bedrijfspanden betreft.



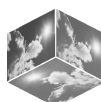


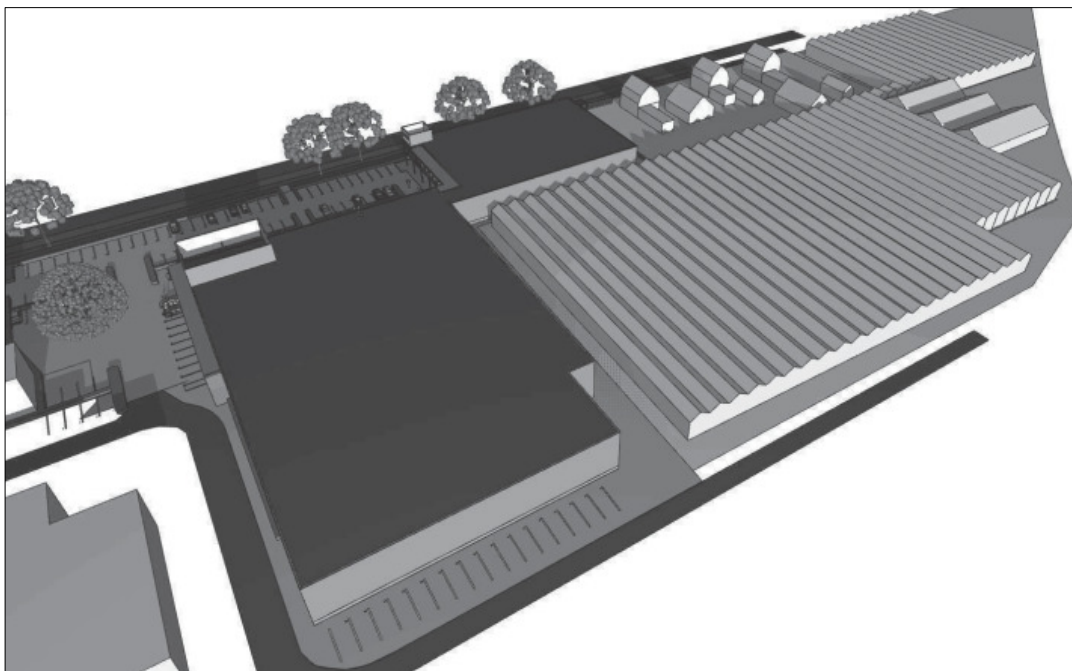
schaduwwerking op langste dag (21 juni) om 18.00 uur



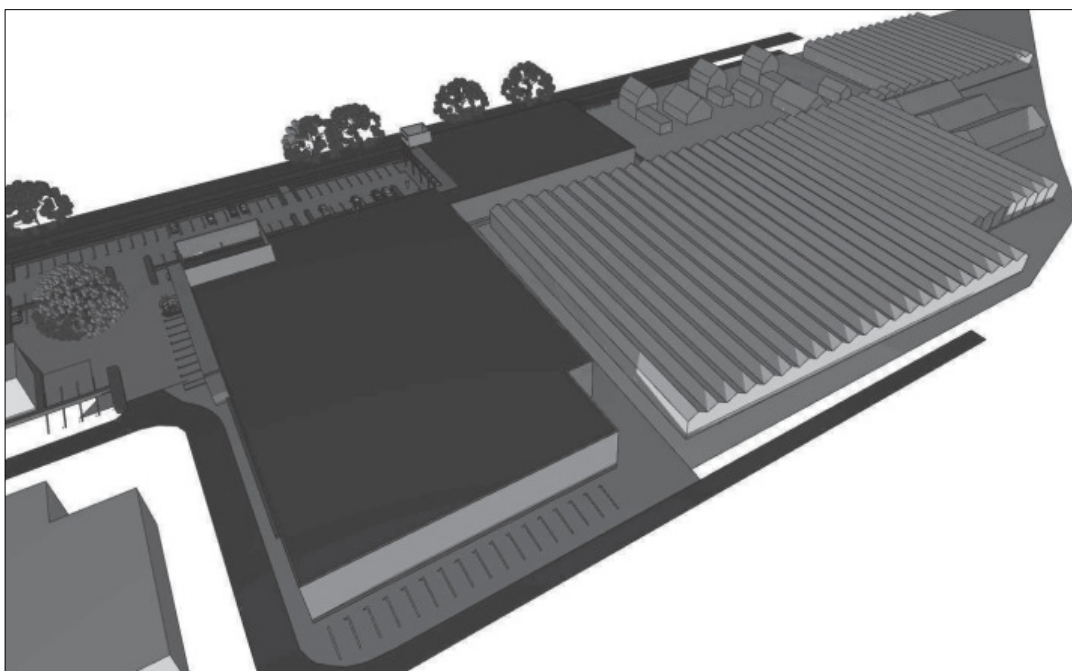
schaduwwerking op langste dag (21 juni) om 21.00 uur

De realisatie van de bedrijfsunits ter plaatse heeft ook geen consequenties voor het aangrenzende glastuinbouwbedrijf. De nieuwe bedrijfsunits grenzen direct aan de bestaande kassen, maar worden op voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd, respectievelijk 5 meter ten westen van de kassen en 2-2,5 meter ten noorden van de kassen. Dit in combinatie met de toegestane bouwhoogte van 8 meter waarborgt de zon- en lichttoetreding in voldoende mate. Aan de hand van bezonningsstudies (op verschillende momenten in het jaar en tijdstippen) en een dwarsdoorsnede is dit nader aangetoond.





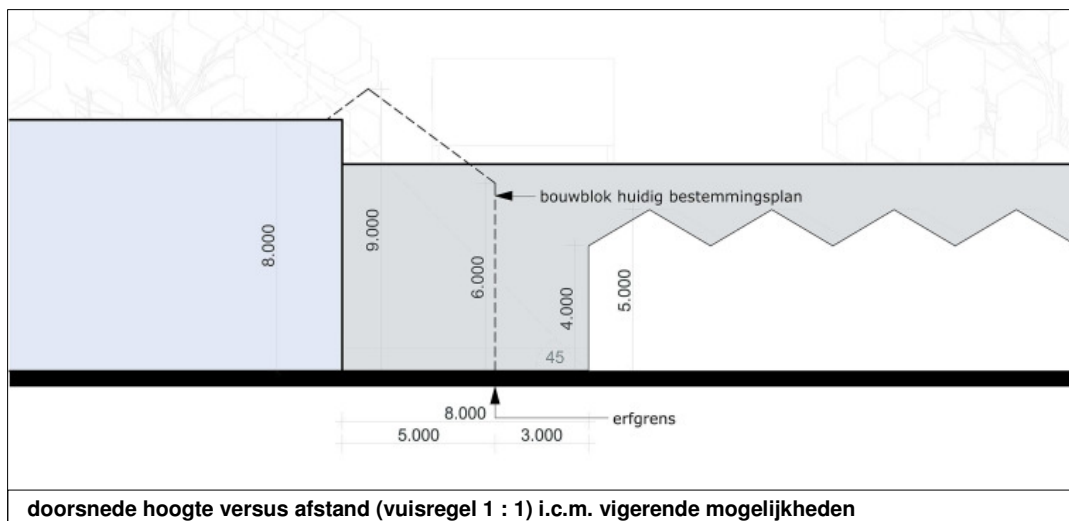
schaduwwerking op korstte dag (22 december) om 15.00 uur



schaduwwerking op korstte dag (22 december) om 18.00 uur

Daarbij is ook de vuistregel 1 : 1 (hoogte versus afstand) gehanteerd. De hoogte van de nieuwe bedrijfsunit blijft daarmee ook binnen de vigerende bouwmogelijkheden uitgaande van een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter in combinatie met een dakhelling van 45°.





Voor de woning aan de Roermondseweg 134 heeft de realisatie van de bedrijfsunits consequenties. Door de situering van de bedrijfsunit op 5 meter uit de perceelsgrens en een beperkte bouwhoogte wordt hiermee zoveel mogelijk rekening gehouden. De privacy wordt hiermee gewaarborgd doordat de gevel ter plaatse uitgevoerd zal worden als een blinde gevel. Tevens wordt het bebouwingsvrije gedeelte van 5 meter ingericht als groen als afscherming en overgangszone tussen de woning en de beoogde bedrijfsunit ter plaatse.

Wel zal de schaduwwerking als gevolg van de nieuwe bebouwing in de avonduren mogelijk enigszins toenemen. Dit zal door de afstand en de hoogte tot een minimum worden beperkt. Hierdoor zal in het westelijk deel van de tuin van de woning Roermondseweg 134 in de periode van 18.00 uur tot en met 21.00 uur sprake zijn van beperkte schaduwwerking. Dit is met name in het voorjaar wanneer de zon nog laag staat. In de zomerperiode is dit minder aan de orde omdat de zon dan juist hoog staat en de schaduw dan kort is.



3.9 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Weert heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

De nieuw te bouwen bedrijfsunits ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel dienen minimaal een 7,5 te scoren bij de toetsing aan de Gemeentelijke Prestatierichtlijn voor gebouwen. Tevens dienen de gebouwen in voldoende mate beveiligd te worden. Bij indiening van de omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. Deze milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

4.2 Bodem

Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven, die mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingswijziging, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Uit het uitgevoerde verkennend en nader bodemonderzoek 'Roermondseweg 130, Weert' (Archimil, rapport 2762R001-R002, 7 juli 2001) volgt dat met name ter plaatse van de oostelijke helft van de parkeerplaats van het voormalige transportbedrijf asbesthoudend plaatmateriaal op het maaiveld en in de verhardingslaag is aangetroffen. Er is hier geen sprake van een bodemverontreiniging. Wel is hier sprake van een verontreinigde verhardingslaag met een dikte van ongeveer 20 cm en een oppervlakte van ongeveer 1.000 m². Ter plaatse van inspectiegat G4 en sleuf S4 is een verontreiniging met asbest in de bodem tot ongeveer 80 centimeter minus maaiveld aangetroffen. Circa 24 m³ grond uit de onderlaag dient als verontreiniging te worden beschouwd. Ter plaatse van de voormalige weg zijn bij het aanvullend onderzoek geen sterke verontreinigingen aangetroffen. Op basis van eerder onderzoek is hier sprake van beperkte spots van verontreiniging waarbij minder dan 25 m³ grond verontreinigd is. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 meter minus maaiveld) van het resterende terrein is overwegend licht verontreinigd met cadmium. Plaatselijk wordt zink, minerale olie en PAK's in licht verhoogde haltes aangetroffen. De grond uit de onderlaag is plaatselijk (boring 109) licht verontreinigd met cadmium. Verder is de grond uit de onderlaag (0,5-2,0 meter minus maaiveld) niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, zink en/of xylenen.

De verontreinigde verhardingslaag dient, op basis van het besluit asbestwegen, te worden gesaneerd. Wanneer graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden nabij G4 dient hier een bodemsanering te worden uitgevoerd. Wanneer ter plaatse van de voormalige weg graafwerkzaamheden plaats gaan vinden dan dient de sterk verontreinigde grond te worden verwijderd. Er is hier geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De gemeente Weert is derhalve bevoegd gezag hierover.

De overige lichte verontreinigingen in de grond en het grond water vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering.

Op 4 november 2011 is de sanering van de verontreinigde grond en de verwijdering van het verontreinigde puin uitgevoerd. In totaal is 369 ton puin en 509 ton verontreinigde grond afgevoerd naar de verwerker Weerts in Helmond. Controleanalyses van de putbo-



dem en putwanden wijzen uit de saneringsdoelstelling behaald is. Al het asbesthoudend materiaal is verwijderd. Er heeft geen aanvulling plaatsgevonden. De verontreiniging met asbest is in zijn geheel verwijderd. Er is geen nazorg van toepassing.

Hiertoe is een melding ingediend bij de VROM-inspectie en is een BUS-melding ingediend bij de provincie Limburg. Hiervoor is het evaluatierapport 'Sanering asbesthoudende gronden en puin Roermondseweg 130, Weert' (Archimil, rapport 2804R002, 11 december 2011) opgesteld. Op 20 januari 2012 heeft Gedeputeerde State ingestemd met de evaluatierapport.

Aangezien elders op de locatie nog sprake is van een aantal spots van verontreiniging met zware metalen zijn deze vastgelegd in het gemeentelijk informatiesysteem. Aangezien geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging behoeve deze niet kadastraal te worden vastgelegd. Ten behoeve van een ontgraving in verband met sanering zal te zijner tijd bij de uitvoering een stappenplan bij de gemeente Weert ter beoordeling worden ingediend.

De lichte verontreinigingen in het grondwater vormen verder geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen.

Momenteel ligt het terrein braak. In de afgelopen periode (januari 2012 tot heden) hebben binnen het plangebied geen activiteiten plaatsgevonden. In de bodemsituatie zijn dan ook geen wijzigingen opgetreden.

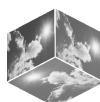
4.3 Geluid

4.3.1 Inleiding

Bij een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. In nieuwe, nog geheel open situaties dient voldaan te worden aan de normen zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Voor de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein voor bedrijfsunits ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel heeft dit betrekking op wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai.

4.3.2 Wegverkeerslawaaai

De aan het plangebied grenzende Roermondseweg en de Moesdijk zijn zoneplichtige wegen in het kader van de Wet geluidhinder. De onderzoekszones van deze wegen zijn over het plangebied gelegen. Echter binnen het plangebied worden geen geluidgevoelige objecten gerealiseerd. De uitbreiding van het bedrijventerrein Moesdijk bestaat uitsluitend uit de realisatie van bedrijfsunits ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai niet noodzakelijk is.



4.3.3 Railverkeerslawaaï

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de spoorlijn Weert-Roermond. Deze spoorlijn is net als de aangrenzende wegen gezoneerd. De onderzoekszone van deze spoorlijn is eveneens over het plangebied gelegen. Ook hiervoor geldt dat binnen het plangebied geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd. Net als onder wegverkeerslawaaï kan ook voor railverkeerslawaaï geconcludeerd worden dat nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

4.3.4 Industrielawaai

Het bedrijventerrein Moesdijk is geen gezoneerd bedrijventerrein in het kader van de Wet geluidhinder. Wel zijn op dit bedrijventerrein geluidproducerende bedrijven gevestigd, maar deze zijn niet zoneplichtig. Het betreft overwegend perifere detailhandel of lokale bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 3.2. Deze milieucategorie 3.2 bedrijven hebben op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering een aan te houden indicatieve afstand van 100 meter (op basis van het aspect geluid). Ter plaatse van het plangebied worden geen geluidgevoelige objecten toegestaan die een belemmering vormen voor de reeds gevestigde bedrijven op het aangrenzende deel.

Omgekeerd zullen ter plaatse van het plangebied eveneens geen (geluid)producerende bedrijven worden toegestaan. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen geluidgevoelige objecten gelegen die als gevolg van de beoogde perifere detailhandel geluidhinder ondervinden. Een uitzondering hierop vormen de woningen aan de Roermondseweg (134 t/m 138). Echter aan deze zijde van het plangebied kan perifere detailhandel gevestigd worden met een grootste afstand van 10 meter en/of bedrijven van milieucategorie 2 met een grootste afstand van 30 meter (op basis van het aspect geluid). Deze afstand van respectievelijk 10 meter en 30 meter kan verkleind worden naar 0 meter en 10 meter, aangezien het omgevingstype aangemerkt wordt als gemengd (zie paragraaf 4.4). De woning aan de Roermondseweg 134 is op ongeveer 13 meter uit de perceelsgrens gelegen.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat nader akoestisch onderzoek naar Industrielawaai niet noodzakelijk is.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor het planvoornemen wordt qua bedrijvigheid een inwaartse zonering gehanteerd. Dit houdt in dat binnen het bouwvlak in het meest oostelijk deel van het plangebied bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 met een indicatieve afstand van 30 meter worden toegestaan. Dit zijn over het algemeen bedrijven die in een woonomgeving inpasbaar zijn. In het centraal gelegen bouwvlak, direct grenzend aan de kassen worden bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 met een indicatieve afstand van 50 meter. De kortste afstand tussen dit bouwvlak en de perceelsgrens van de woning Roermondseweg 154 bedraagt 50 meter. In het westelijk gelegen bouwvlak worden bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 met een indicatieve afstand van 100 meter toegestaan, aansluitend op de bestaande bedrijven. De dichtstbijzijnde woning (Roermondseweg 134) is op grotere af-



stand gelegen. Deze indicatieve richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd (met uitzondering van het aspect gevaar) indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. Dit is in onderhavig situatie aan de orde gezien de verscheidende functies in het plangebied en de directe omgeving. Dit houdt in dat de indicatieve afstanden worden verkleind naar respectievelijk 10 meter (categorie 2), 30 meter (categorie 3.1) en 50 meter (categorie 3.2). Zoals aangegeven vormt het aspect gevaar hierop een uitzondering. Door de gehanteerde inwaartse zonering is dit voor de bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 niet aan de orde aangezien de betreffende bouwvlakken voor deze bedrijven op meer dan 50 meter (3.1) en meer dan 100 meter (3.2) zijn gelegen. Derhalve vormt de toegestane bedrijvigheid, waaronder perifere detailhandel geen belemmering voor de aangrenzende woningen aan de Roermondseweg.

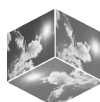
Omgekeerd vormen deze woningen ook geen belemmering voor de te vestigen bedrijven ter plaatse gezien de gehanteerde inwaartse zonering en de in acht te nemen afstanden.

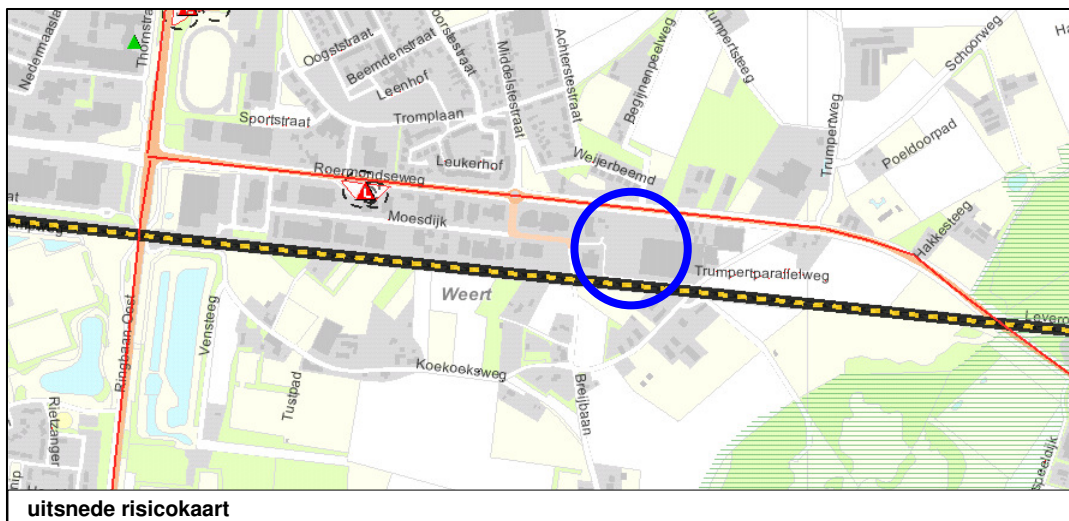
4.5 Luchtkwaliteit

Als gevolg van de realisatie van bedrijfsunits ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel zal de verkeersaantrekkende werking voor dit deel van het bedrijventerrein Moesdijk toenemen.

Om aan te tonen dat de toename van de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen en de 3% grenswaarden niet overschrijdt is nader onderzoek verricht. Op basis van het uitgevoerde onderzoek 'Luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer van en naar uitbreiding bedrijventerrein Moesdijk te Weert (Adviesburo van der Boom, opdracht nummer 11-060, 24 maart 2011) kan geconcludeerd worden dat als gevolg van de verkeersbewegingen van en naar de nieuwe bedrijfsunits ten behoeve van perifere detailhandel (inclusief kantoorruimte) en fitnessruimte in 2011 een bijdrage plaats vindt van 0,9 µg/m³ voor NO₂ en 0,1 µg/m³ voor PM₁₀, dat is resp. 2,25 % en 0,025 % van de grenswaarde. In onderhavig bestemmingsplan wordt uitgegaan van perifere detailhandel (dus geen zelfstandig kantoor en fitnessruimte) en bedrijvigheid tot milieucategorie 3.2. Perifere detailhandel heeft daarbij de grootste verkeersaantrekkende werking en is derhalve maatgevend. In het uitgevoerde onderzoek uit 2011 is uitgegaan van perifere detailhandel inclusief kantoor- en fitnessruimte. Nu is er alleen sprake van perifere detailhandel dan wel van bedrijvigheid tot milieucategorie 3.2. De verkeersaantrekkende werking zal hierdoor zelfs lager zijn ten opzichte van de aannames in 2011. Derhalve kan het rapport uit 2011 nog als representatief worden beschouwd.

In de toekomstige zichtjaren daalt de (bijdrage aan) de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Het onderhavige project voldoet daarmee aan de NIBM grens van 3% van de grenswaarde, en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Uit de berekeningen blijkt tevens dat geen sprake is van overschrijding van grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit.





De jaargemiddelde concentraties blijven ver onder de grenswaarden; het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde concentraties blijft ruim onder het toegestane aantal.

Luchtkwaliteitseisen vormen daarmee geen belemmering voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inventarisatie plaatsgebonden- en groepsrisico

Ten behoeve van het aspect externe veiligheid is de briefrapportage externe veiligheid 'Herontwikkeling terrein Roermondseweg p/a 130/130a t.b.v. bedrijventerrein Moesdijk te Weert' (Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte, rapportage 09.50, 14 september 2012) opgesteld. Deze briefrapportage is inventariserend van aard en er wordt geconcludeerd dat de volgende risicovolle bronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Roermondseweg (N280)

De betreffende locatie bevindt zich direct langs de Roermondseweg (N280). Deze weg is aangemerkt als hoofdtransportroute voor gevaarlijke stoffen. Daarmee valt de onderzoekslocatie binnen het invloedsgebied externe veiligheid (Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Het is niet precies bekend hoeveel en welke gevaarlijke stoffen over de N280 worden vervoerd. Transporten voor gevaarlijke stoffen moeten lokale wegen en wegen door woonkernen zoveel mogelijk mijden. Het werkelijke gebruik van de Roermondseweg voor vervoer van gevaarlijke stoffen hangt nauw samen met de aanwezigheid van alternatieve routes. Doorgaand verkeer zal gebruik moeten maken van de rijksweg A2.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de N280 betreft vooral lokale bevoorrading van functies die gevaarlijke stoffen nodig hebben. Dit zijn vooral LPG transporten en overige brandstoffen. Door het ontbreken van doorgaande transporten is het vervoer van gevaarlijke stoffen beperkt. De N280 is dan ook niet opgenomen in het Basisnet Weg als een voor PR en GR relevante weg. De meest nabij gelegen weg met enige relevantie is de A2. Voor



deze rijksweg geldt dat het plaatsgebonden risico binnen het wegvak is gelegen en het groepsrisico kleiner is dan 0,1 oriënterende waarde. De risicoatlas van de provincie Limburg geeft voor de Roermondseweg dezelfde beoordeling, namelijk geen plaatsgebonden risico 10^{-6} en groepsrisico $< 0,1$ oriënterende waarde.

De nieuwe ontwikkeling vindt plaats buiten de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico. De grenswaarde voor plaatsgebonden risico zal niet worden overschreden. Het voorgenomen plan voorziet in een zekere toename van het aantal aanwezige personen. Het is aannemelijk dat dit enig effect heeft op het groepsrisico. De directe omgeving wordt echter niet intensief gebruikt. Er zijn veel parkeerterreinen en er is een tuinbouwgebied met een beperkte verblijfsdruk. Het is niet te verwachten dat de ontwikkeling leidt tot sterke toename van het groepsrisico en tot een overschrijding zal leiden van de oriënterende waarde 1,0.

Buisleidingen

De meest nabij gelegen hoge drukgasleiding bevindt zich op ruim 1600 meter van het plangebied. Door deze grote afstand van meer dan 1 kilometer is er geen invloed op de externe veiligheid binnen het plangebied.

Risicovolle objecten

Er zijn geen risicovolle objecten in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig. Op een afstand van meer dan 400 meter is aan de Roermondseweg 112 een benzinestation met LPG gelegen.

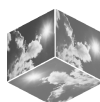
De plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} PR-contour) van deze activiteit is beperkt en de afstand tot het onderzoeksgebied groot. De activiteiten hebben dan ook geen invloed op de externe veiligheid binnen het plangebied.

Spoortraject Maastricht - Eindhoven

Nabij het onderzoeksgebied bevindt zich het spoortraject Maastricht - Eindhoven. De afstand van het hart van het betreffende spoortraject tot aan het plangebied is circa 20 meter. Bekend is dat over het spoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Rondom een spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd bevindt zich het aandachtsgebied van 200 meter. Het planvoornemen bevindt zich daarbinnen.

Voor de betreffende spoorlijn geldt tevens een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit is een zone van 30 meter vanaf het spoor langs routes waarover veel brandbare vloeistoffen worden vervoerd. In deze zone moet extra aandacht worden besteed aan het groepsrisico, daarbij moet aandacht zijn voor zelfredzaamheid en hulpverlening ter beperking van mogelijke gevolgen van een incident met brandbare vloeistoffen.

Het onderzoek Basisnet Spoor geeft inzicht in het huidig en toekomstig gebruik van het spoor en de gevolgen daarvan voor de externe veiligheid. De resultaten van het basisnet spoor zijn vastgelegd in de eindrapportage van de werkgroep Basisnet Spoor (van 20-9-2011). Dit is inmiddels vastgelegd in het Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV).



De veiligheidszone (PR contour) voor de spoorlijn Roermond- Eindhoven bedraagt maximaal 5 meter. Het groepsrisico zoals berekend voor het Basisnet Spoor ligt onder de oriëntatiewaarde.

Daarnaast is ten behoeve van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' (rapportage 'Groepsrisico spoorlijn Weert-Roermond' van 7 maart 2013) het groepsrisico opnieuw berekend, rekening houdend met de ontwikkelingen op het bedrijventerrein Moesdijk. Uit de resultaten blijkt, dat het groepsrisico als gevolg van deze ontwikkelingen toeneemt, maar ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

4.6.2 Verantwoording groepsrisico

In het kader van het aspect externe veiligheid moet het groepsrisico van zowel het transport van gevaarlijke stoffen over de Roermondseweg als het spoortraject Maastricht – Eindhoven verantwoord worden. Daarnaast geldt binnen het PAG een bijzondere verantwoordingsplicht, speciaal gericht op het effect van een eventuele plasbrand, in aanvulling en aansluitend op de bestaande verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Een klein gedeelte (ongeveer 8 meter) van de nieuw op te richten bebouwing is gelegen binnen deze zone.

In dat kader is aandacht vereist voor de verantwoordingsplicht groepsrisico waarbij rekening gehouden dient te worden met de mogelijke incidentscenario's en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. De aandacht gaat hierbij met name uit naar het spoor aangezien de risico's hier het grootst zijn.

Door de aard van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn bij een eventueel treinongeval de volgende incidentscenario's mogelijk:

- een plasbrand als gevolg van een ongeval met brandbare vloeistoffen;
- explosiegevaar als gevolg van een ongeval met brandbare gassen;
- vrijkomende gaswolk als gevolg van een ongeval met toxische gassen;
- vrijkomen giftige vloeistoffen als gevolg van een ongeval met toxische gassen.

Het plasbrandaandachtsgebied is het gebied van 30 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Het nieuwe gebouw dat is gepland ter hoogte van de kassen wordt over een diepte van 8 meter in het plasbrandaandachtsgebied opgericht. Zodoende zijn ten aanzien van dit gebouw extra maatregelen vereist om de effecten van een plasbrand te beperken. Als gevolg hiervan dienen (bouwtechnische) maatregelen genomen te worden. Het betreft eventueel de volgende maatregelen:

- hitte- of brandwerende gevels;
- het voorkomen van ramen aan de spoorzijde van het pand of in ieder geval hittewerend glas;
- het voorkomen van in- en uitgangen aan de spoorzijde van het pand.

De achtergevel van dit gebouw wordt aan de zijde van het spoor als blinde hitte- of brandwerende gevel uitgevoerd. In dit gedeelte wordt de magazijnruimte gerealiseerd waar op-



slag van de goederen plaats vindt en waar nadrukkelijk geen winkelend publiek komt en geen personen voor langere tijd verblijven. De oriëntatie van dit gebouw zal gericht zijn op de parkeerplaats richting de Roermondseweg, zodat bij een eventuele calamiteit naast de afstand ook het totale gebouw enige bescherming biedt.

Voor de veiligheid wordt gezorgd voor goede blusfaciliteiten, voldoende bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en voldoende vluchtroutes in het kader van zelfredzaamheid. Het gebied is te bereiken via de Roermondseweg en de Moesdijk. De toegang aan de Roermondseweg is met name bedoeld voor voetgangers en fietsers, dit toegangspunt wordt afgezet met verwijderbare paaltjes zodat hulpverleningsdiensten via deze kant het plangebied kunnen bereiken. De Moesdijk biedt twee toegangspunten tot het plangebied. Het toegangspunt dat dient als laad- en losroute vereist extra aandacht. Ten aanzien van dit toegangspunt wordt in overleg getreden met hulpverleningsdiensten en betrokken organisaties zodat duidelijke afspraken worden gemaakt over de toegankelijkheid van dit toegangspunt. Het gebied is te ontvluchten via een aparte vluchtroute aan de Roermondseweg.

Verder heeft de brandweer voor de bestrijding of beperking van een brand gedurende lange tijd voldoende bluswater nodig en voldoende ruimte om de incidentlocatie te bereiken. In overleg met de brandweer zal bekeken worden hoeveel en waar eventueel extra brandweervoorzieningen en opstelplaatsen voorzien moeten worden zodat de brandweer niet alleen snel ter plaatse kan zijn maar ook snel kan optreden bij een calamiteit.

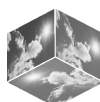
Met de verantwoording van het groepsrisico, gezien vanuit het aspect externe veiligheid, kan worden voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Bij de veiligheidsregio dient advies aangevraagd te worden in verband met de verantwoording van het groepsrisico. Dit advies dient te worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

4.7 Geurhinder

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Tevens worden er binnen het plangebied geen geurgevoelige objecten in de vorm van woningen gerealiseerd. Omgekeerd worden binnen het plangebied wel activiteiten toegestaan waarbij het aspect geurhinder maatgevend is. Hierbij wordt een inwaartse zonering gehanteerd zoals beschreven in paragraaf 4.4. Het aspect geurhinder is dan verder ook niet van toepassing.

4.8 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of de ecologische hoofdstructuur gelegen.



4.9 Kabels en leidingen

Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Roermondseweg, is een rioolwatertransportleiding gelegen. Deze leiding heeft een direct ruimtebeslag van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Dit ruimtebeslag is niet van invloed op het plangebied. Verder zijn in of nabij het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die planologische bescherming behoeven. Het plangebied valt verder ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen. Er zijn dan ook geen kabels en of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.

4.10 Flora/fauna

4.10.1 Inleiding

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamere soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

Om uit te sluiten dat er mogelijke beschermende soorten binnen het plangebied voorkomen is een quickscan naar flora en fauna uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde quickscan (Econsultancy, rapportnummer 10020135, 18 maart 2011) kan het volgende gesteld worden.

4.10.2 Waarnemingen en te verwachten soorten

De beplanting op de onderzoekslocatie biedt nestgelegenheid aan algemene broedvogels als winterkoning, koolmees, witte kwikstaart, koolmees, pimpelmees, zwarte roodstaart en spreeuw. Vleermuizen kunnen een vaste rust- en verblijfplaats hebben in de bebouwing. Daarnaast zijn algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten als (veld/woel) muizen, egel, konijn, bruine kikker en gewone pad. Verder is het voorkomen van rapunzelklokje op de onderzoekslocatie niet uit te sluiten. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

4.10.3 Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels.



4.10.4 Algemene zorgplicht

Voor de te verwachten algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

4.10.5 Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

4.10.6 Noodzaak tot nader onderzoek:

Het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat vleermuizen gebruik maken van de bebouwing op de onderzoekslocatie. Door de uitvoering van protocollair onderzoek binnen het geschikte seizoen kan dit vastgesteld worden dan wel worden uitgesloten. Rapunzelklokje is door geschikt biotoop op de onderzoekslocatie en de directe omgeving en op basis van verspreidingsgegevens niet uit te sluiten. Aanvullend onderzoek binnen het bloei-seizoen van deze soort dient hierover meer uitsluitsel te geven.

4.10.7 Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c:

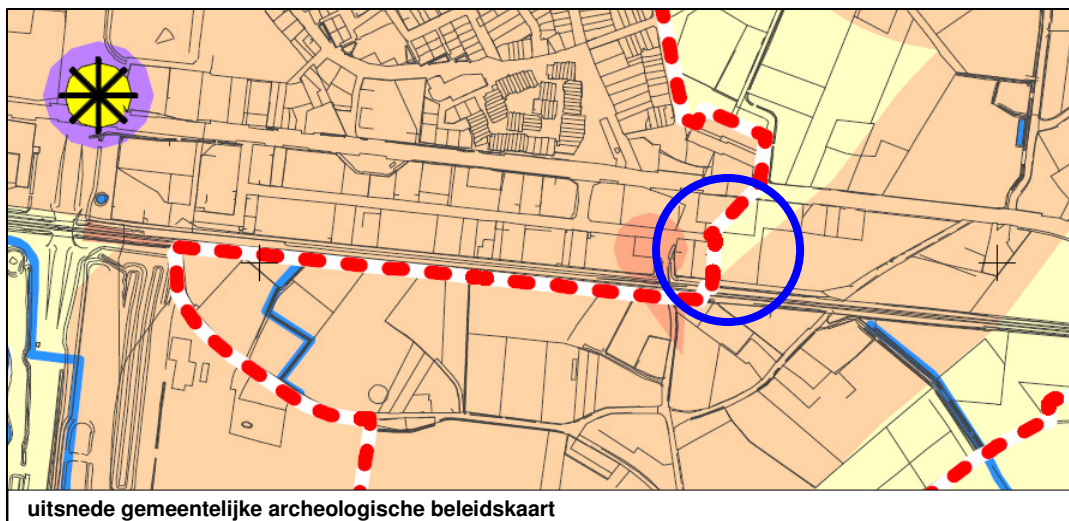
Vleermuizen

Indien uit aanvullend onderzoek blijkt dat zich op de onderzoekslocatie een vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen bevindt, treden er door de voorgenomen sloop overtredingen op ten aanzien van de Flora- en faunawet. Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen dienen te worden vastgelegd in een activiteitenplan en kunnen vooraf bij Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag.

Rapunzelklokje

Indien uit aanvullend onderzoek blijkt dat rapunzelklokje op de onderzoekslocatie aanwezig is, treden er door de voorgenomen werkzaamheden overtredingen op ten aanzien van de Flora- en faunawet. Gezien de ingreep de standplaats permanent aantast dienen maatregelen te worden genomen om de gunstige staat van instandhouding voor deze soort te behouden. De maatregelen, zoals transplantatiewerkzaamheden, dienen te worden vastgelegd in een ecologisch activiteitenplan en kunnen vooraf bij Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag.





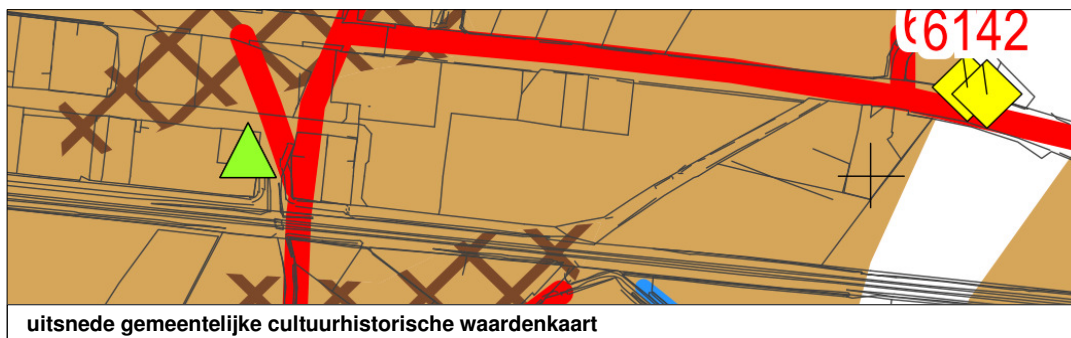
4.11 Archeologie

Bij bestudering van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is geconcludeerd dat het plangebied in een zone van middelhoge verwachtingswaarde (categorie 5) en lage verwachtingswaarde (categorie 6) ligt. Tevens is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen het provinciaal aandachtsgebied. De tabel, behorende bij de gemeentelijke archeologische beleidskaart, geeft aan dat voor gebieden met een middelhoge verwachting waarvoor de verstoringsdiepte meer dan 40 cm is en die groter zijn dan 2.500 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde is geen archeologische onderzoek noodzakelijk.

Het plangebied heeft voor het merendeel een middelhoge verwachtingswaarde. Het oppervlak van het planvoornemen waarbij de grond wordt verstoort is meer dan 2500 m² en de verstoring vindt dieper dan 40 cm plaats. Ten behoeve van deze ontwikkeling is dan ook archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde archeologische bureauonderzoek en verkennend booronderzoek 'Bedrijventerrein Moesdijk te Weert in de gemeente Weert' (Econsultancy, rapportnummer 11020136, 29 augustus 2011) kan geconcludeerd worden dat de aangetroffen bodemopbouw binnen het plangebied zeer verschillend is. In het noorden van het gebied bestaat de bodem uit een esdek tussen de 55 en 85 cm. Direct daaronder bevindt zich de C horizont. Door de aanwezigheid van het esdek is de ondergrond goed geconserveerd. Het noordoostelijke deel is erg nat, mede door de lagere ligging, maar vooral door het hogere leemgehalte in de diepere grondlagen. Het zuidelijk deel van het plangebied is sterk tot matig verstoord. Het centrale deel en het zuidwestelijk deel van het plangebied is sterk tot matig verstoord tot 110 cm –mv.

Op basis van het behoud van een hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. Daar waar het bodemprofiel is verstoord, in het centrale deel en het zuidwestelijk deel van het plangebied, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer *in situ* worden verwacht.





Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het hele plangebied vrij te geven.

De archeologische verwachting voor Nieuwe tijd is hoog, voor de andere periodes is de verwachting laag. Voor de Nieuwe tijd gaat het om bebouwing die aanwezig was vóór 1832 en waarvan de kans op het aantreffen van resten daarvan hoog is. De kans op het aantreffen van deze resten kan hoog zijn, maar de archeologische waarde ervan wordt niet hoog geacht. Een vervolgonderzoek wordt daarom niet geadviseerd. Hierdoor is het plangebied voor geen enkele archeologische periode behoudenswaardig en kan het gehele plangebied worden vrijgegeven. Deze aanbeveling is overgenomen door het bevoegd gezag, de gemeente Weert.

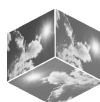
Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden daar toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt er conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHIS-meldpunt, telefoon 033-4227682), de Gemeente Weert of de Provincie Limburg.

Bron:

- Verhoeven, M., G.R. Ellenkamp, M. Janssen, 2009 Een archeologische verwachtingskaart- en beleidskaart van de gemeenten Weert en Nederweert, RAAP rapportnr 1877;
- Kortlang, F.P. 2010 Nota archeologiebeleid gemeenten Weert en Nederweert, ArchAeO rapportnr 0915;
- Gaauw, P. van der, 2008 Provinciale archeologische aandachtsgebieden. Archeologisch selectiedocument Provincie Limburg;
- Nota aanwijzing gemeentelijke stads- en dorpsgezichten Weert 2008.

4.12 Cultuurhistorie

Het plangebied is onbebouwd. Het terrein wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Weert uitsluitend aangeduid als cultuurland. De Roermondseweg is aangemerkt als een weg ouder dan 1800. Ten westen van het plangebied heeft eveneens een weg ouder dan 1800 gelopen. Deze is nog deels aanwezig in de vorm van de Moesdijk/Breijbaan en heeft over de huidige parkeerplaats van Kwantum gelopen. Met de ontwikkeling van onderhavig planvoornemen zijn verder dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.



5 Waterparagraaf

5.1 Beleid ten aanzien van waterhuishouding

5.1.1 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samen-gevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermin-dering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

5.1.2 Nationaal waterplan

Het doel van dit als structuurvisie te beschouwen plan is het zodanig omgaan met de wa-terhuishouding dat ook latere generaties veilig en welvarend van de ruimte gebruik kunnen maken. Bescherming tegen droogte en wateroverlast, maar ook het zorgen voor een goe-de waterkwaliteit zijn hierbij van groot belang. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn kan een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem bereikt worden.

5.1.3 Provinciaal waterplan 2010-2015

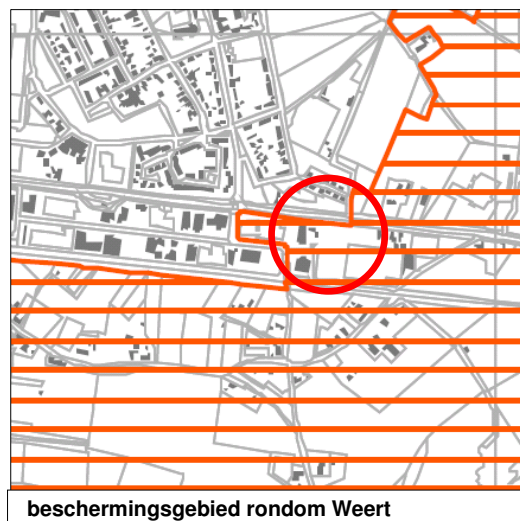
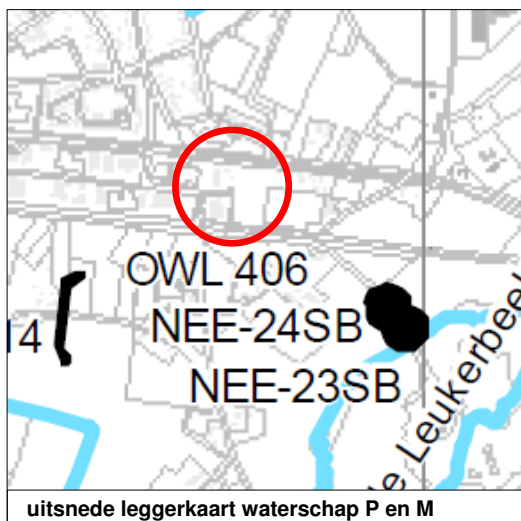
Het provinciaal waterplan 2010-2015 is een structuurvisie van de provincie Limburg waarin het nationale waterbeleid verder doorvertaald wordt. Het plan bevat enkele specifieke doe-len om het watersysteem met het oog op de toekomst te verbeteren, te weten het herstel van de sponswerking, het herstel van natte natuur, schoon water, duurzame watervoorzie-ning en een veilige Maas.

Met deze doelen wordt ingezet op nieuw waterbeheer waarbij functies gebonden aan wa-terkwaliteit in balans moeten zijn met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van wa-ter. Hierbij wordt ingezet op een grensoverschrijdende stroomgebiedbenadering middels een integrale brongerichte aanpak. Daarnaast moet er meer ruimte gecreëerd worden voor natuurlijke processen in het watersysteem, moet het solidariteitsprincipe in acht genomen worden en dient water vooraf betrokken te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwe-gingen.

5.1.4 Omgevingsverordening Limburg

Het plangebied ligt binnen Roerdalslenk zone III, zoals die is opgenomen in de Omge-vingsverordening 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 ge-maakt, geen bodemenergiesystemen worden aangelegd en mag de grond niet dieper wor-den geroerd dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. De beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei mag niet worden aangetast.





5.1.5 Waterhuishoudings- en rioleringsbeleid

Voor dit planvoornemen is het Integraal Waterplan Weert (2005) van toepassing. In het plan stelt de gemeente Weert het Toekomstbeeld 2050 vast. Als algemene uitgangspunten gelden:

- integraliteit: alle elementen van het watersysteem – gronden oppervlaktewater, waterkwantiteit en -kwaliteit en water, oevers en waterbodem – worden in samenhang beschouwd;
- geen afwenteling: problemen worden daar opgelost, waar ze optreden;- vasthouden, bergen, afvoeren: bij maatregelen om waterkwantiteitsproblemen aan te pakken eerst water vasthouden, als dat niet lukt water tijdelijk bergen en alleen als het echt niet anders kan afvoeren;
- schoon houden, scheiden, schoon maken: bij maatregelen om waterkwaliteitsproblemen aan te pakken eerst zorgen dat het water niet verontreinigd raakt (bronaanpak), als dat niet lukt het vuilere water gescheiden houden van het schone water en alleen als het niet anders kan zuiveren van vuil water (end of pipe);
- breed draagvlak: iedereen draagt een steentje bij, zoals bewoners, overheden en andere bij het waterbeheer in Weert betrokken organisaties.

Daarnaast is voor het plangebied het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2016 van toepassing.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Uit de waterkaarten van het waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat in of in de directe omgeving van het plangebied geen primaire watergangen zijn gelegen. Wel maakt het plangebied onderdeel uit van het beschermingsgebied rondom Weert. Dit betreffen:

- prioritaire verdrogingsgebieden (inclusief bufferzone) en de ecologische beschermingsgebieden, zoals deze reeds zijn vastgesteld door de Provincie in het kader van de Omgevingsverordening Limburg;





greppel parallel aan het fietspad langs de Roermondseweg

- kansrijke verdrogingsgevoelige gebieden (inclusief bufferzone), zoals die zijn aangegeven door de Provincie in de Omgevingsverordening Limburg (zoals die gelden voor het grondwater).

Voor de gebieden geldt een vergunningplicht voor het onttrekken van grondwater.

Binnen het plangebied zijn enkele greppels aanwezig voor de opvang van het hemelwater ter plaatse. Zowel parallel aan het fietspad langs de Roermondseweg als op de perceelsgrens met de woning aan de Roermondseweg 134 is een greppel gelegen. Deze greppels zijn niet watervoerend en staan voor het merendeel van de periode droog.

Verder is het plangebied onverhard (perceel 894). Het betreft momenteel een braakliggend terrein waar het water rechtstreeks kan infiltreren in de bodem. Voor het bepalen van de waterdoorlatendheid is geohydrologisch onderzoek (Econsultancy, rapportnummer 11020137) verricht. Uit dit onderzoek volgt enerzijds een hoge grondwaterstand, plaatselijk zelfs tot net onder maaiveld, alsmede een slechte k-waarde voor de ondergrond, 0,1 m/dag of minder.

Door de hoge grondwaterstand is de aanleg van een diepe ondergrondse voorziening zoals een infiltratierool of -kratten niet mogelijk. Enige optie die overblijft is berging en infiltratie van het regenwater op of net onder het maaiveld. Dit kan plaatsvinden via berging van het regenwater in wadi's of in de fundering van het parkeerterrein. Door de slechte k-waarde dient het infiltrerend oppervlakte voldoende groot te zijn, om voldoende infiltratiecapaciteit te creëren.

Volledige berging in wadi's is geen optie, omdat hiervoor de ruimte op het eigen terrein ontbreekt, om een voldoende groot infiltrerend oppervlak te creëren. Berging onder het parkeerterrein kan wel binnen de eigen perceelgrenzen plaatsvinden. Deze kan onder het gehele parkeerterrein worden toegepast, zodat het infiltrerend oppervlak en dus ook de infiltratiecapaciteit voldoende groot is. Door de slechte k-waarde is het raadzaam voor het



systeem een leegloopvoorziening te creëren van 1 l/s/ha. In overleg met de gemeente zal bekeken moeten worden waarop deze afwatering zal moeten plaatsvinden.

5.3 Afvoer schoon- en vuilwater

Als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein Moesdijk ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel zal het gehele plangebied verhard worden. Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals in onderhavig geval, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. Op dit deel van het bedrijventerrein is daarom sprake van de aanleg van een duurzaam gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater (DWA) en het hemelwater (HWA) apart verzameld en in verschillende buizen afgevoerd en/of verwerkt worden. Hierbij gaat het DWA naar een gemaal, welke het water richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) pompt, terwijl het HWA volledig wordt afgekoppeld en worden geborgen en geïnfiltreerd.

Het regenwater dat afkomstig is van het parkeerterrein, dient middels een bodemfilter te worden afgevoerd. Aangezien het regenwater hier wordt opgevangen in een waterbergende fundering, kan hier een funderingsmateriaal met een zuiverende werking worden toegepast. Eventuele verontreinigingen in het regenwater worden dan in de funderingslaag opgenomen.

De benodigde buffercapaciteit die nodig is voor de nieuwbouw wordt gebaseerd op het oppervlak van de nieuwbouw (6.050 m^2) en bijbehorende verhardingen (2.925 m^2 parkeerterrein en 550 m^2 trottoir). Het verharde deel van het plangebied komt daarmee uit op 9.525 m^2 . De overige ca. 900 m^2 wordt uitgevoerd als groen.

Indien we uitgaan van dit afwaterend oppervlak van 9.525 m^2 en het systeem conform het pré-advies van het Waterschap Peel en Maasvallei doorrekenen met een regenreeks met een herhalingstijd van $T=10$ jaar (50mm in 27 uur) en een leegloopvoorziening van 1 l/s/u , dan komen we uit op een benodigde berging van 401 m^3 .

Indien het gehele parkeerterrein wordt uitgevoerd in een funderingslaag met een dikte van 300mm en een holle ruimte van 48% , dan bedraagt de totale inhoud $2.925 \times 0,3 \times 48\% = 421 \text{ m}^3$. De gehele regenreeks met een herhalingstijd van $T=10$ jaar kan dan in het systeem worden geborgen.

Indien we het systeem alleen doorrekenen met een leeglooptijd van 1 l/s/ha , dan bedraagt de leeglooptijd 6 dagen. Door de slechte k -waarde is de infiltratie op 0 gesteld. Er zal echter altijd wel regenwater infiltreren in de ondergrond, dus in de praktijk zal het systeem eerder volledig geledigd zijn. De leeglooptijd kan nog verder worden teruggebracht, indien (een gedeelte van) het dakwater middels groene daken opgevangen kan worden. De bergingscapaciteit in groene daken varieert echter sterk per gekozen systeem. Aangezien dit systeem geldt als extra aanvulling op het hierboven omschreven systeem is hier verder niet meer aan gerekend. De berging van regenwater is altijd maatwerk en bovenstaande



opzet biedt reeds een goede indicatie van de benodigde berging en de wijze van inrichting van het systeem. De detailberekening en -uitwerking zal moeten plaatsvinden zodra de plannen inclusief de eventuele aanleg van groene daken verder zijn uitgewerkt.

Maken we een doorkijk naar een regenreeks met een herhalingsstijd van $T=100$ jaar, dan bedraagt de benodigde berging 630 m^3 . Met een aanwezige berging van 421 m^3 , zal 209 m^3 regenwater niet geborgen kunnen worden in het systeem. Door de groenstroken verdiept als wadi aan te leggen, kan een gedeelte van dit overtollige water eventueel hier worden opgevangen. Ook kan een gedeelte mogelijk worden opgevangen in de bestaande greppels rondom het plan. Doordat er altijd wel wat regenwater zal infiltreren zal de situatie in de praktijk gunstiger uitvallen. Ook toepassing van groene daken zoals hierboven omschreven, zal een gunstig effect op de situatie hebben.

In het slechtste geval zal er gedurende enige tijd water op het parkeerterrein blijven staan, zonder dat dit overlast met zich meebrengt binnen de omringende bebouwing.

Het vuile water wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel zoals aanwezig op het bestaande deel van het bedrijventerrein Moesdijk. Het pand dat gerealiseerd gaat worden, betreft een pand dat valt in de categorie 'droge bedrijfstak'. Conform de Leidraad Riolerings, Module B2500, kan voor vuilwaterproductie dan gerekend worden met een hoeveelheid water van $0,5 \text{ m}^3/\text{u}/\text{ha}$. Met een oppervlakte van $1,17 \text{ ha}$, kan bedraagt de vuilwaterafvoer dan $0,59 \text{ m}^3/\text{u}$, oftewel $0,16 \text{ l/s}$.

5.4 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. In het kader van dit bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling voorgelegd aan waterschap Peel en Maasvallei aangezien het planvoornemen een groter oppervlak heeft dan 2.000 m^2 . Het Waterschap heeft een préadvies gegeven, dat als bijlage bij dit document is opgenomen. De adviezen uit dit pre-advies zijn reeds verwerkt in voorliggend wateradvies.



6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.2 Uitgangspunten

6.2.1 Wettelijk kader

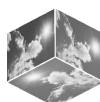
Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



7 Haalbaarheid

7.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer, tevens eigenaar van de binnen het plangebied gelegen percelen 893, 894 en 937. Dit is geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente Weert. In deze overeenkomst is de aan de gemeente te betalen financiële bijdrage vastgelegd. Bovendien is in deze overeenkomst de afwenteling van eventuele planschadeclaims geregeld.

Voor de gemeente Weert zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van bedrijfsunits ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel. De bedrijfsunits worden gerealiseerd aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Moesdijk. Ook de schaal van de bedrijvigheid (perifere detailhandel) alsmede de afmetingen van de nieuwe bedrijfsbebouwing sluiten aan op de bestaande bebouwing van het bedrijventerrein.

Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien aansluiting maakt op de bestaande omgeving, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied als uitbreiding en afronding van het bestaande bedrijventerrein Moesdijk.



8 Procedure

8.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure:

a. Voorbereiding:

vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten

b. Ontwerp:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro (in verband met toepassing van artikel 3.4 Wro ook kennisgeving aan juridisch eigenaren)
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

c. Vaststelling:

vaststelling door de raad
mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

d. Inwerkingtreding:

na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

e. Beroep:

Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

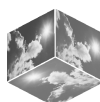
In het kader van deze procedure is dat eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk (in hoogste instantie), de ABRS over het bestemmingsplan.

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 30 oktober 2013 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Moesdijk t.b.v. PDV'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een integrale herziening betreft van de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied.

8.3 Vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van het Rijk en provincie. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het overleg conform artikel 3.1.1. Bro.



8.4 Uitkomsten vooroverleg

Aangezien het in onderhavige situatie een beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Moesdijk betreft, zijn er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding. Vooroverleg wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het ontwerp bestemmingsplan wordt derhalve direct ter inzage gelegd.

8.5 Regionale Kwaliteitscommissie

Het initiatief is in de Regionale Kwaliteitscommissie van 17 april 2014 behandeld. Naar aanleiding van de kanttekeningen door de kwaliteitscommissie heeft een stedenbouwkundige c.q. bouwmassastudie plaatsgevonden naar de meest gewenste invulling. Naar aanleiding van deze studie is de stedenbouwkundige invulling van het gebied aangepast. Daarbij is tevens rekening gehouden met de overige opmerkingen van de Regionale Kwaliteitscommissie (boom, afstand tot de perceelsgrens, beëindiging Moesdijk, geleiding en entree vanaf Moesdijk richting parkeerterrein, architectonische invulling gevels, zon- en lichttoetreding). De stedenbouwkundige opzet en het landschappelijk inpassingsplan zijn in de Regionale Kwaliteitscommissie van 15 mei 2014 opnieuw behandeld. De kwaliteitscommissie had nog de volgende opmerkingen op het stedenbouwkundig plan.

- Bebouwingscontour/voorgevelrooilijn klein gebouw laten verspringen aan de zijde van de Roermondseweg als overgang naar de aangrenzende woning.
- Studie/aanpassing van de inrichting van het parkeerterrein bij de entree in relatie tot de boom om de entree vanaf de Moesdijk indien mogelijk verder te versterken om daarmee de aandacht nog meer te vestigen op het parkeerterrein in combinatie met het gebouw (als beëindiging van de Moesdijk) en af te leiden van het verder vervolg van de Moesdijk.
- De inrichting om de boom moet zodanig zijn dat de zuurstoftoetreding tot de wortels in voldoende mate gewaarborgd wordt.
- Het eventueel aanbrengen van differentiatie van de hoogte van de groene hagen.

Indien de opmerkingen in het stedenbouwkundig en het landschappelijk inpassingsplan worden verwerkt, kan de Regionale Kwaliteitscommissie instemmen met het plan. Deze aanpassingen zijn in overleg en met goedkeuring van de gemeente verwerkt.

Mede op basis van de door de Regionale Kwaliteitscommissie geaccordeerde stedenbouwkundige opzet wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

8.6 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 juni 2014, gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 mei 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er vijf zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan is naar aanleiding het aangepaste stedenbouwkundige plan en enkele zienswijzen gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp in de raadsvergadering van 9 juli 2014.

