bestemmingsplan
‘Roermondseweg 98/100’
gemeente Weert

status: ontwerp
datum: 6 mei 2014
projectnummer: 404635R.2001
adviseur: Bwe

GEMEENTE WEERT

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 BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel van de bestemmingsplanherziening	4
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4	Het vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Nieuw bestemmingsplan	6
2	**Beleid**	**8**
2.1	Inleiding	8
2.2	Rijksbeleid	8
2.3	Provinciaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	12
3	**Projectprofiel**	**19**
3.1	Inleiding	19
3.2	Het planvoornemen	19
3.3	Gebiedsbeschrijving	21
3.4	Projectbeschrijving	22
3.5	Parkeerbehoefte berekening	23
4	**Sectorale aspecten**	**24**
4.1	Inleiding	24
4.2	Bodem	24
4.3	Geluid	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Geurhinder	29
4.7	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	29
4.8	Kabels en leidingen	29
4.9	Flora/fauna	29
4.10	Archeologie	31
4.11	Cultuurhistorie	32
5	**Waterparagraaf**	**33**
5.1	Beleid ten aanzien van waterhuishouding	33
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	34
5.3	Afvoer vuilwater	35
5.4	Watertoets	35

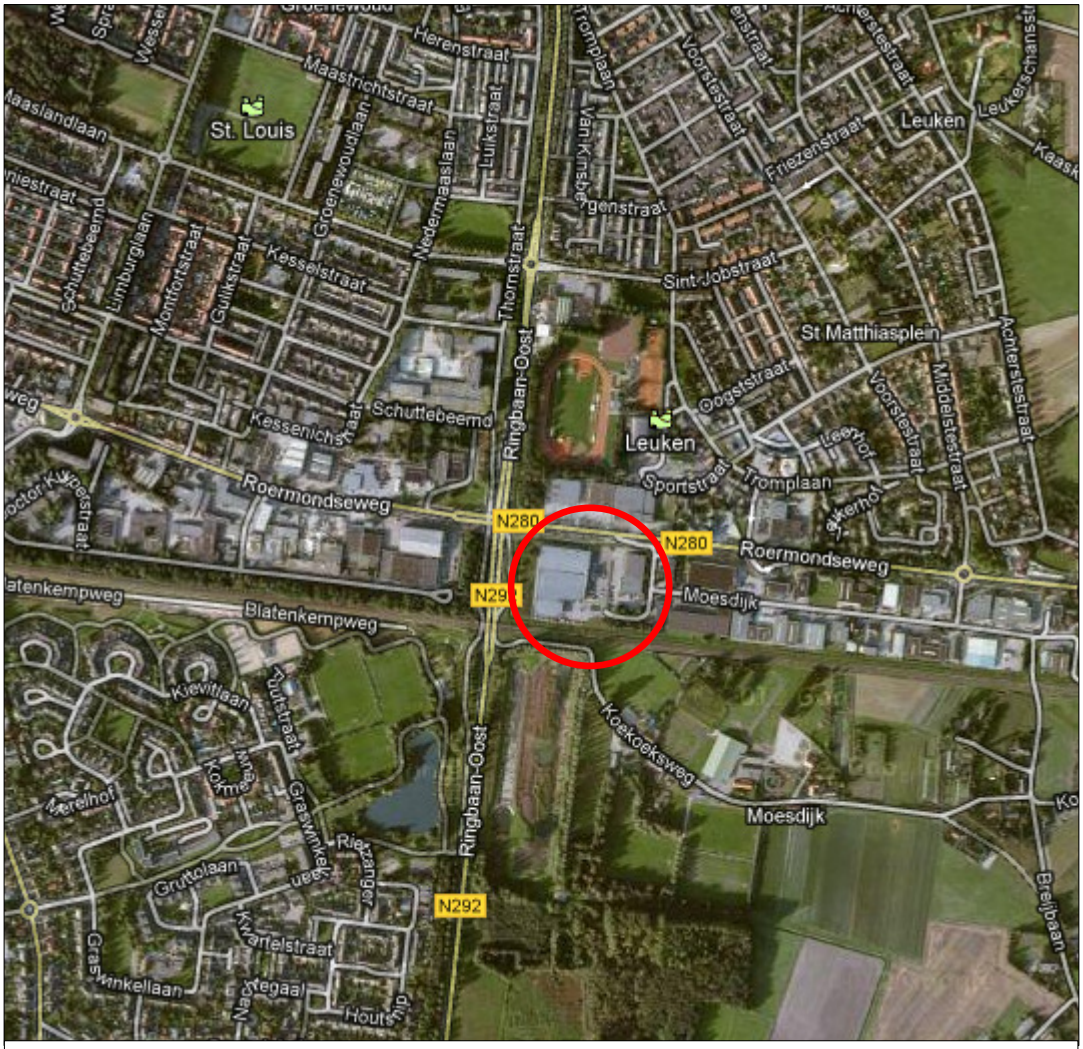
6 Juridische opzet **36**
6.1 Inleiding 36
6.2 Uitgangspunten 36

7 Haalbaarheid **37**
7.1 Inleiding 37
7.2 Economische en financiële haalbaarheid 37
7.3 Maatschappelijke haalbaarheid 37
7.4 Conclusie 37

8 Procedure **38**
8.1 Te volgen procedure 38
8.2 Kennisgeving voorbereiding 38
8.3 Vooroverleg 38
8.4 Uitkomsten vooroverleg 39

Bijlagen

Bijlage 1 Indicatief bodemonderzoek voor de locatie Roermondseweg 98-100 te Weert (Öko-Care bv, rapportnummer RS10598A, 4 juni 2012)
Bijlage 2 Onderzoek externe veiligheid Aanpassing TNT locatie (Arcadis, rapportage 077281164:A - Definitief, 12 september 2013)



locatie aanduiding plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Weert is het verzoek binnen gekomen tot herontwikkeling van een bedrijfslocatie op het bedrijventerrein Moesdijk. De locatie betreft het voorterrein van de Gamma Weert aan de Roermondseweg 98 te Weert. Op dit terrein zijn momenteel parkeerplaatsen van de Gamma Weert en het voormalige voorsorteercentrum van TNT aan de Roermondseweg 100 gelegen. Met deze herontwikkeling wordt beoogd om een nieuwe ‘open’ toegang te creëren ten behoeve van de Gamma Weert zodat het zicht op deze bedrijfslocatie wordt verbeterd.

In het kader van de herontwikkeling wordt het voorsorteercentrum (gedeeltelijk) gesloopt en vervangen door twee nieuwe gebouwen ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel, eventueel in combinatie met een logistiek centrum ten behoeve van e-commerce. Tevens worden de groen- en verkeersvoorzieningen (parkeerplaatsen, bevoorradingspunt en ontsluitingswegen) op de locatie opnieuw ingericht.

1.2 Doel van de bestemmingsplanherziening

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen en de ter plaatse geldende bestemmingen is het niet mogelijk om de gewenste herontwikkeling te realiseren. Om de ontwikkeling ter plaatse planologische mogelijk te maken dient het vigerende planologische regime voor deze locatie te worden herzien.

In de college vergadering van 26 juni 2012 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Weert ingestemd met de uitwerking van de beoogde ontwikkeling. Met deze bestemmingsplanherziening dient de herinrichting van het terrein en de bouw van de twee nieuwe gebouwen ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel mogelijk te worden gemaakt. Tevens wordt de mogelijkheid voor een logistiek centrum ten behoeve van e-commerce binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het westelijke gedeelte van het bedrijventerrein Moesdijk. Dit bedrijventerrein ligt aan de oostzijde van Weert en vormt hier de entree tot Weert.

De begrenzing van het plangebied bestaat uit de Roermondseweg aan de noordzijde, ter plaatse gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein Moesdijk aan de oostzijde, de spoorlijn- Roermond-Eindhoven aan de zuidzijde en de Ringbaan-oost aan de westzijde.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie S nummers 4542, 4998, 4761 5254, 706, 707, 938 (gedeeltelijk) en 5255 (gedeeltelijk). Het plangebied omvat het terrein van de Gamma Weert, het terrein van het voormalige voorsorteercentrum van TNT, bijbehorende parkeerterreinen en een gedeelte van de openbare weg Moesdijk. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 20.000 m^2.

1.4 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen 2013’: vastgesteld door de raad d.d.26 juni 2013.

Op basis van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen 2013’ zijn op het plangebied de enkelbestemmingen ‘Bedrijventerrein’ en ‘Verkeer’ 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’ en ‘detailhandel perifeer’ opgenomen. Binnen de bestemming ‘Verkeer’ betreft het de aanduiding ‘groen’.

uitsnede verbeelding bestemmingsplan'Bedrijventerreinen 2013'

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 (branchering), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer';

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

De gronden aangewezen voor 'Verkeer' zijn bestemd voor:

- het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer (wegen, bermen, verkeersgroen, voetpaden, fietspaden, trottoirs, (ondergrondse) parkeervoorzieningen e.d.), doeleinden van verblijf, solitaire speeltoestellen, het waterbeheer, de natuurlijke afvloeiing van water, groenvoorzieningen c.q. karakteristieke beplanting en voorzieningen van algemeen nut;
- evenementen;
- het behoud, herstel en ontwikkeling van structureel groen, ter plaatse van de aanduiding 'groen'.

Tevens is het gehele 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 m^2 archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

het plangebied gezien vanaf de Roermondseweg

De herontwikkeling van het terrein is op grond van de hiervoor beschreven bestemmingen en begrenzing van deze bestemmingen qua gebruiks- en bouwmogelijkheden niet toegestaan. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.5 Nieuw bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van het voorterrein van de Gamma Weert mogelijk gemaakt. Hiervoor is het met name van belang dat ter plaatse van het voormalige voorsorteercentrum het bestemmingsvlak en het bouwvlak zodanig verruimd worden dat de beoogde nieuwe gebouwen dusdanig geplaatst kunnen worden dat een 'open' toegang ten behoeve van de Gamma Weert ontstaat. Vervolgens worden ten behoeve van de herinrichting van de verkeers- en groenvoorzieningen de vigerende bestemmingen gewijzigd in de bestemming 'bedrijventerrein' zodat de nieuwe indeling van de parkeerplaatsen, het bevoorradingspunt, de ontsluitingswegen en de groenvoorzieningen binnen deze bestemming gerealiseerd kunnen worden.

Op de verbeelding zal voor het gehele plangebied de bestemming 'bedrijventerrein' worden opgenomen. Binnen deze bestemming wordt één bouwvlak opgenomen waar de twee nieuwe gebouwen en het huidige gebouw van de Gamma Weert onder worden gebracht. Aan het bouwvlak wordt een maximaal bebouwingspercentage van 80% gekoppeld en de maximum goot- en bouwhoogte binnen het bouwvlak wordt vastgesteld op respectievelijk 8 en 15 meter. Tot slot zijn binnen de bestemming 'bedrijventerrein' bedrijven tot en met categorie 3.2 en perifere detailhandel toegestaan. Voor het logistieke centrum ten behoeve van e-commerce wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – logistiek centrum (e-commerce) opgenomen. Daarnaast is zelfstandige horeca toegestaan in de vorm van een drive-in restaurant ter plaatse van de aanduiding.

Als gevolg van de spoorbaan Roermond-Eindhoven is nog bekeken of een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone Spoor' van toepassing is. Aangezien de afstand van de as van de buitenste spoorlijn en de grens van het plangebied meer is dan 11 meter is deze vrijwaringszone niet van toepassing binnen het plangebied. Wel wordt de gebiedsaanduiding

‘veiligheidszone – plasbrandaandachtsgebied’ voor een deel van het plangebied opgenomen gezien de ligging nabij het spoor.

De verbeelding en regels behorende bij deze toelichting zijn opgesteld volgens de opzet en inhoud zoals deze door de gemeente Weert in haar bestemmingsplannen worden gehanteerd.

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 ziet op de herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie op het bedrijventerrein Moesdijk. De herontwikkeling omvat het oprichten van vervangende nieuwbouw en de herinrichting van de groen- en verkeersvoorzieningen. 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 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:

- Behoefte: 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 herontwikkeling van de locatie voor bedrijvigheid in perifere detailhandel, al dan niet in combinatie met een logistiek centrum ten behoeve van e-commerce, voorziet in een gemeentelijke behoefte. Het bedrijventerrein Moesdijk is door de gemeente specifiek aangewezen als PDV locaties voor de concentratie van dergelijke winkels (zie paragraaf 2.4.3). Deze herontwikkeling voor dit gedeelte van het bedrijventerrein draagt daarbij aan het

transformeren van deze locatie bij. Hieraan is zeker behoefte gezien het functieverlies van de bestaande bebouwing.

De herontwikkeling van het bedrijventerrein voor bedrijvigheid in perifere detailhandel vindt plaats binnen bestaand stedelijk. Er is sprake is immers sprake van een bestaan gedeelte van het bedrijventerrein Moesdijk, dat vrijkomt als gevolg van functieverlies. Om te voorkomen dat sprake is van verpaupering is herontwikkeling van de locatie aan de orde. De mogelijkheid tot het toestaan van een eventueel logistiek centrum ten behoeve van e-commerce draagt hieraan bij.

Gezien de liggen 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.

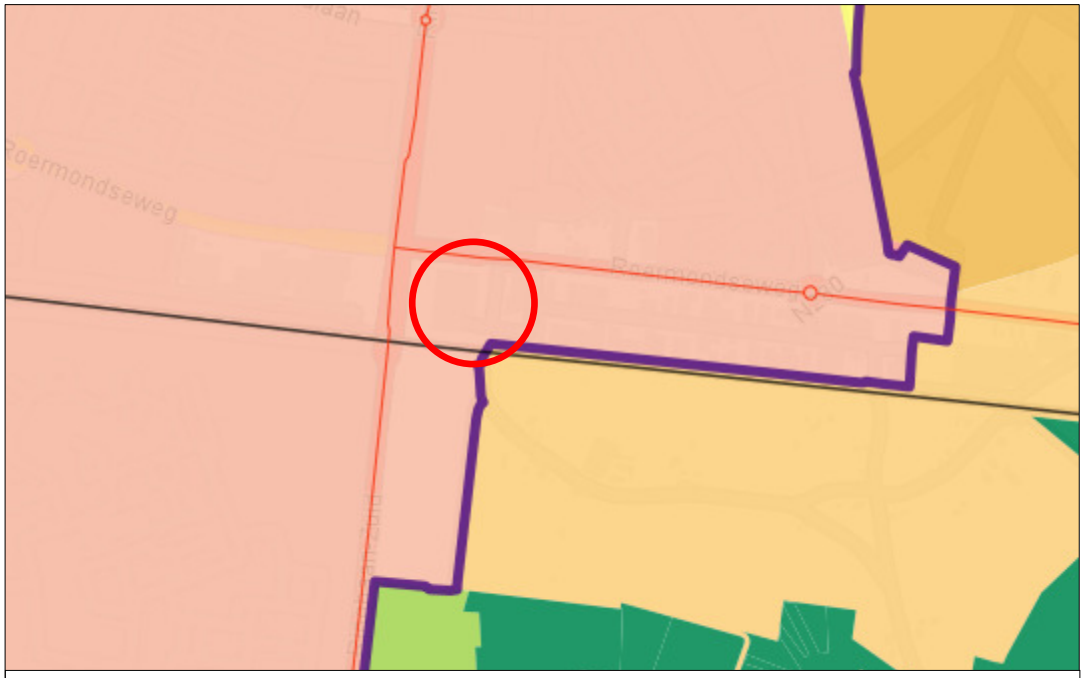
De herontwikkeling van het bedrijventerrein voor bedrijvigheid in perifere detailhandel, eventueel in combinatie met een logistiek centrum ten behoeve van e-commerce voldoet hiermee in voldoende mate aan de duurzaamheidsladder.

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'. Verder is het plangebied gelegen aan een regionaal verbindend netwerk (de Roermondseweg N280 en de Randweg Oost N292). Voor het langzaam verkeer zijn geen afzonderlijke ontsluitingsvoorzieningen op het bedrijventerrein zelf.



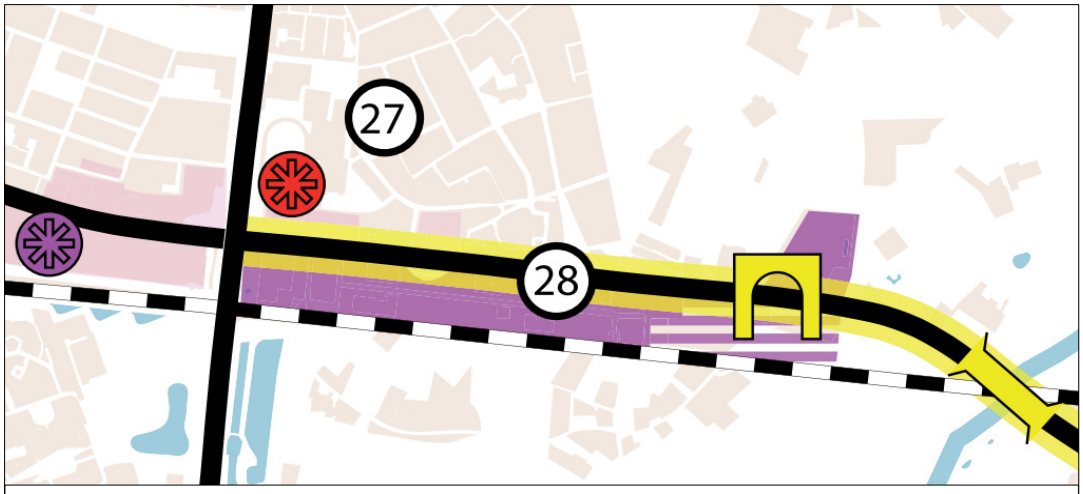
uitsnede POL kaart 1 Perspectieven

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 herontwikkeling van de bedrijfslocatie op het bedrijventerrein Moesdijk wordt toepassing gegeven aan herstructurering van bestaand bebouwd gebied. Hierdoor wordt efficiënt omgegaan met de ontwikkelingsruimte alsmede het ruimtegebruik en wordt tevens bijgedragen aan de vitaliteit en de leefomgevingskwaliteit van het gebied. Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal beleid.



visiekaart werken en infrastructuur

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 herstructurering van onderhavige situatie door het creëren van een nieuwe 'open' toegang ten behoeve van de Gamma Weert, zodat het zicht op de locatie wordt verbeterd. Er ontstaat hiermee een duidelijk begin- c.q. eindpunt van de Moesdijk. Aan deze ontwikkeling wordt een kwaliteitsverbetering van de bestaande PDV-locatie gekoppeld en is voor het totale bedrijventerrein een marktonderzoek uitgevoerd om de behoefte te bepalen (zie paragraaf 2.4.2). 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, eventueel in combinatie met een logistiek centrum ten behoeve van e-commerce, ter plaatse van onderhavig plangebied voorziet hier nadrukkelijk in. Het planvoornemen geeft dan ook invulling zoals in de structuurvisie wordt beoogd.

2.4.2 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 (bedrijfspanden) 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.

Ontwikkelingsrichting bedrijventerrein Moesdijk

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 aanbiedersaanwezig. 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 reeel 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 kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein op deze locatie. Dit in combinatie met de Gamma Weert als trekker 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 aan de oostzijde van het bedrijventerrein.

2.4.3 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 augusturs 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.

2.4.4 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).

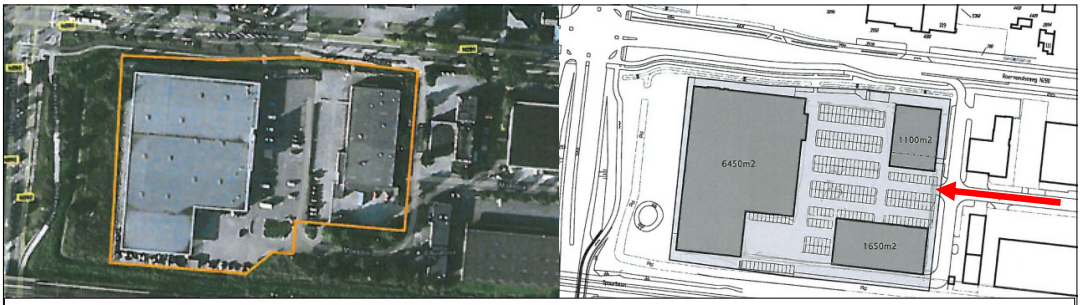
Onderhavige herontwikkeling creëert geen uitbreiding van PDV-locaties maar maakt als zodanig onderdeel uit van de PDV-locatie Bedrijventerrein Moesdijk, zoals deze is aangewezen door de gemeente Weert. De twee nieuwe gebouwen komen ter vervanging van reeds bestaande bebouwing. Bij de exploitatie van deze gebouwen wordt rekening gehouden met bovenstaande beleidspunten ten aanzien branchering. Aanvullend wordt wel de mogelijkheid voor een logistiek centrum ten behoeve van e-commerce geboden. Dit doet echter geen afbreuk aan de branchering van perifere detailhandel.

2.4.5 Notitie over de gewenste branchering in het gebied Roermondseweg-Moesdijk

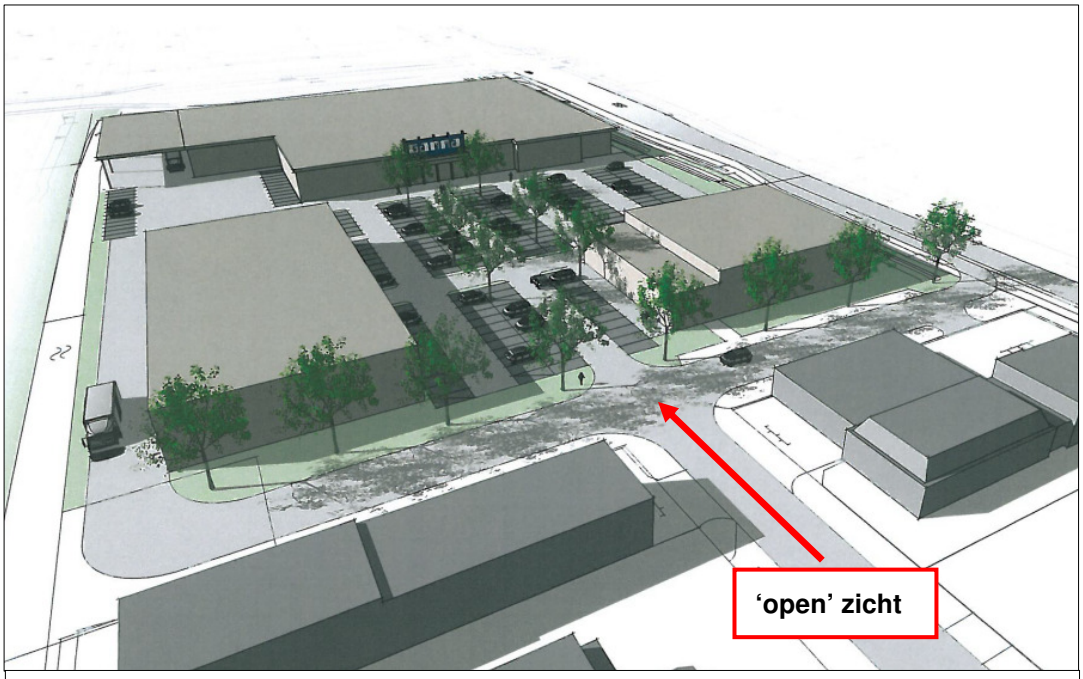
Op 2 november 2011 heeft de gemeenteraad van Weert ingestemd met de notitie over de gewenste branchering in het gebied Roermondseweg-Moesdijk. In deze notitie wordt aangegeven dat de binnenstad in principe de ‘eerste-keus-locatie’ voor (detailhandels)voorzieningen is. Het verdient niet de voorkeur om het aantal toe te laten branches (zoals in de vorige paragraaf benoemd) op de PDV locatie Roermondseweg-Moesdijk verder te vergroten. Dit gaat ten kosten van de kansen voor de binnenstad om optimaal te functioneren. Het is beter om te streven naar:

- een levensvatbare compacte PDV-locatie voor de branches, die echt niet passen of wenselijk zijn in de binnenstad;
- een zo goed mogelijk gevulde binnenstad met zoveel mogelijk en de juiste branches (met uitzondering van de ABC-branches, de brand-/explosiegevaarlijke goederen) en zo weinig mogelijk leegstand van winkelpanden.

In dat streven past geen generieke vergroting van het aantal toegelaten branches. Hierin past wel het uitgangpunt: geen uitbreiding van de lijst toegestane branches, maar structuurversterkende initiatieven mogelijk maken, zoals onderhavig planvoornemen. Door de herontwikkeling van deze locatie wordt de uitstraling van het bedrijventerrein ter plaatse versterkt waardoor sprake is van een kwaliteitsverbetering.



oude en nieuwe situering op de bedrijfslocatie van de Gamma Weert



vogelvlucht beoogde stedenbouwkundige invulling

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 herontwikkeling van de bedrijfslocatie van de Gamma Weert op het bedrijventerrein Moesdijk. Ten behoeve van de herontwikkeling wordt het voormalige voorsorteercentrum van TNT (gedeeltelijk) gesloopt. Ter vervanging van deze bestaande bebouwing worden twee nieuwe gebouwen gebouwd. Deze gebouwen zullen worden geëxploiteerd ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel, eventueel in combinatie met een logistiek centrum ten behoeve van e-commerce.

bedrijfsbebouwing en parkeerplaats Gamma

bestaande toegangsweg (Moesdijk) Gamma

voorsorteercentrum straatzijde Moesdijk

voorsorteercentrum achterzijde

Daarnaast wordt gedacht aan de mogelijkheid van een horecagelegenheid in de vorm van een (drive-in) restaurant van een fastfood keten ter hoogte van de afslag van de Roermondseweg naar het bedrijventerrein.

De locatie van de nieuwbouw is zodanig gekozen dat een ‘open’ zicht vanaf de Moesdijk op het plangebied ontstaat. In dit kader worden ook de toegangsweg en de indeling van het parkeerterrein aangepast zodat deze bijdragen aan een verbetering van de entree van de Gamma Weert. Bij de herontwikkeling van de locatie zal tevens een extra toegangsweg, achter het nieuwe gebouw langs het spoor, worden aangelegd ten behoeve van laden en lossen.

Naast de verbetering van het zicht op de Gamma Weert zal de herontwikkeling ook positief bijdragen aan de beeldkwaliteit die de bedrijfslocatie biedt voor de entree van Weert en het bedrijventerrein Moesdijk. In dit kader wordt voorzien in een kwalitatieve en kwantitatieve groencompensatie.

Auto Inside

‘t Caravanhuys (leegstaand)

Praxis en Boerenbond

Boels verhuur en Beterbed

leegstaande bebouwing

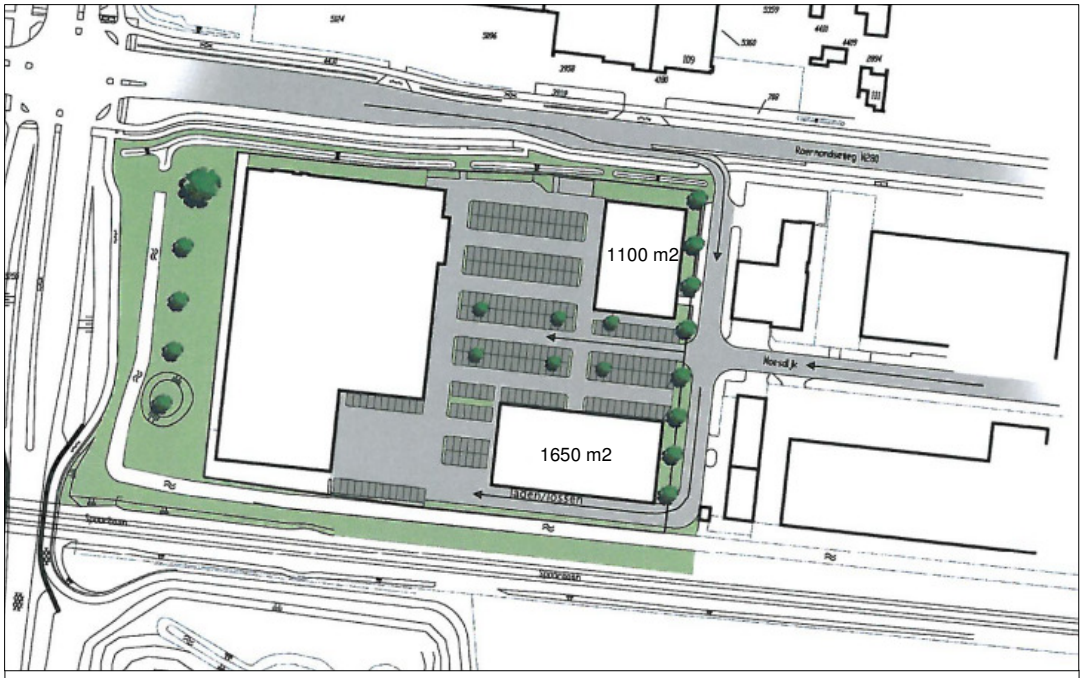
overzicht Roermondseweg

3.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat momenteel uit de bedrijfsbebouwing van de Gamma Weert met bijbehorende parkeervoorzieningen en uit de bedrijfsbebouwing van het voormalige voorsorteercentrum van TNT. Daarnaast loopt door het plangebied ook een gedeelte van de openbare weg Moesdijk ter ontsluiting van de Gamma Weert. Het merendeel van het plangebied is bebouwd en verhard. Rondom het plangebied loopt een groenstrook die een afschermende werking heeft ten behoeve van de spoorbaan Roermond-Eindhoven die ten zuiden is gelegen en de Ringbaan Oost die ten westen is gelegen.

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Moesdijk. Dit bedrijventerrein is gelegen aan de Roermondseweg. Deze weg vormt één van de hoofdontsluitingswegen van Weert. Door de ligging aan deze toegangsweg is het bedrijventerrein bepalend voor de beeldkwaliteit van de entree van Weert. Op het bedrijventerrein is een grote diversiteit aan bedrijven gevestigd die vallen onder de categorie perifere detailhandel. Direct grenzend aan het plangebied zijn Auto Inside, aan de Moesdijk 4, en ’t Caravanhuys (staat momenteel leeg), aan de Roermondseweg 102, gevestigd. Tevens zijn op het bedrijventerrein een Praxis en Boerenbond gevestigd, aan de Moesdijk 5 en 8. Ook aan de overzijde van de Roermondseweg zijn bedrijven gevestigd. Ten noorden van het plangebied zijn ondermeer Boels verhuur en Beterbed, aan de Roermondseweg 107, en Heuts automatieralen, aan de Roermondseweg 107B, gevestigd. Naast Heuts automaterialen is recent een leegstaand gebouw gesloopt.

Verder noordwaarts van het plangebied is een voormalig sportcomplex gelegen. Dit terrein ligt momenteel braak. Aan de overzijde van dit sportcomplex is een scholengemeenschap gelegen. Ten noordoosten van het plangebied ligt een reguliere woonwijk met rijtjeshuizen, vrijstaande huizen en enkele gestapelde woningen.



nieuwe indeling van de bebouwing en verkeersvoorzieningen binnen het plangebied

Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de spoorbaan Roermond-Eindhoven, ligt in het buitengebied een bezinkingsbassin voor hemelwater en zijn aan de Koekoeksweg enkele burgerwoningen gelegen. Ook is hier een paardenhouderij aanwezig, bestaande uit enkele stallen/bedrijfsgebouwen met een buitenrijbak. Tevens worden op de hoek Breijbaan/Koekoeksweg 2 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. Ten westen van het plangebied aan de overzijde van de Ringbaan-Oost is nog een cluster met bedrijven gelegen.

3.4 Projectbeschrijving

Door middel van dit bestemmingsplan wordt het juridisch planologisch mogelijk om de bedrijfslocatie aan de Roermondseweg 98 en de Roermondseweg 100 te herontwikkelen zodat een ‘open’ zicht op deze locatie ontstaat.

Hiervoor wordt de bebouwing aan de Roermondseweg 100 gesloopt en wordt het bouwvlak op de locatie aangepast zodat de nieuwbouw op de gewenste wijze kan worden gepositioneerd. Het bouwvlak is grotendeels gelegen over het hele plangebied in combinatie met een maximum bebouwingspercentage. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 20.000 m^2 hiervan mag maximaal 10.000 m^2 worden bebouwd. Bij het bepalen van het bouwvlak is afstemming gezocht met de voorgevelrooilijn van de bedrijfspanden aan de Roermondseweg en de bedrijfspanden aan de Moesdijk. Tevens is rekening gehouden met de gewenste zichtlijn. De gronden die onbebouwd blijven worden heringericht ten behoeve van parkeerplaatsen en toegangswegen.

Aan de randen van het plangebied zullen maatregelen worden genomen in het kader van kwalitatieve en kwantitatieve groencompensatie, dit ter bevordering van de beeldkwaliteit ten behoeve van de entree van Weert en het bedrijventerrein zelf.

3.5 Parkeerbehoefte berekening

3.5.1 Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied voor het bepalen van de parkeerbehoefte beperkt zich tot de begrenzing van het plangebied. In het onderzoeksgebied is 1 bedrijfsunit ten behoeve van perifere detailhandel (6450 m^2) aanwezig (Gamma) en zijn twee bedrijfsunits ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel (1650 m^2 en 1100 m^2), eventueel in combinatie met een logistiek centrum ten behoeve van e-commerce, ter plaatse van het voormalige voorsorteercentrum voorzien.

3.5.2 Parkeernomen

De parkeernormen zijn gebaseerd op de ASVV 2004. Voor het plangebied is uitgegaan van de stedelijke zone: rest bebouwde kom/sterk stedelijk. Ten behoeve van de drie bedrijfsunits is voor elke bedrijfsunit uitgegaan van de parkeernorm voor de functie perifere detailhandel. De exacte invulling van de twee nieuwe gebouwen is nog niet bekend, zodoende wordt ook voor deze gebouwen uitgegaan van de intensievere functie perifere detailhandel in plaats van kantoor of logistiek centrum ten behoeve van e-commerce.

De parkeernorm voor de beoogde functie bedraagt:

- bouwmarkt t.b.v. perifere detailhandel (per 100 m^2 bvo) min 2,2 pp/max 2,7 pp.

Gezien de aard van de beoogde bedrijvigheid ter plaatse en het karakter van het bedrijventerrein kan in overleg met de gemeente worden volstaan met een parkeernorm van 2,2 pp per 100 m^2 bvo.

3.5.3 Parkeerbehoefte

Op basis van de hiervoor genoemde oppervlakten en parkeernormen per functie kan de volgende parkeerbehoefte berekening worden gemaakt:

▪ bouwmarkt	6450/100 x 2,2 =	142 parkeerplaatsen
▪ begane grond nieuwbouw	2750/100 x 2,2 =	61 parkeerplaatsen
▪ verdieping nieuwbouw	2050/100 x 2,2 =	45 parkeerplaatsen
▪ totaal		248 parkeerplaatsen

Op basis van deze berekening kan geconcludeerd worden dat dus 248 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden aangelegd.

3.5.4 Parkeerbalans

De herontwikkeling van het plangebied ziet ook op de herinrichting van de parkeer- en verkeersvoorzieningen op de bedrijfslocatie. In het kader van de herontwikkeling zullen binnen het plangebied op eigen terrein ongeveer 245 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee is sprake van een tekort van 3 parkeerplaatsen. Echter dit tekort openbaart zich mogelijk alleen op piekmomenten (bijvoorbeeld op zaterdagmiddag of koopavonden). De verwachting is echter dat dit tekort op het geheel niet tot structurele problemen zal leiden.

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.

In dat kader is voor de over te dragen gronden, zijnde de weg en het bosplantsoen, een indicatief bodemonderzoek (Öko-care bv, rapportnummer RS10598A, 4 juni 2012) uitgevoerd. Op grond van de analyseresultaten van de verzamelde bovengrondmengmonsters, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie', ter plaatse van het bosplantsoen, verworpen. Er mag echter worden aangenomen dat er op deze deellocatie geen sprake is van een relevante verontreinigingssituatie. De hypothese 'verdachte locatie', ter plaatse van de weg wordt aangenomen. Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat er geen zinkassen aanwezig zijn.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor het voorgenomen gebruik als bedrijventerrein.

De gronden van het (gedeeltelijk) te slopen voormalige voorsorteercentrum van TNT zijn reeds in gebruik als bedrijventerrein. Als gevolg van het planvoornemen wijzigt hier de bestemming verder niet.

Op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de activiteit bouwen ten behoeve van de bouw van de gebouwen zal als nog een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd worden. Op basis hiervan kan alsnog worden geconcludeerd dat eventueel bodemsanering noodzakelijk is.

4.3 Geluid

4.3.1 Inleiding

Bij een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. Bij nieuwe ontwikkelingen dient voldaan te worden aan de normen zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Voor de beoogde herontwikkeling van de bedrijfslocatie op het bedrijventerrein Moesdijk heeft dit betrekking op wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai .

4.3.2 Wegverkeerslawaai

De aan het plangebied grenzende Randweg Oost (N292), Roermondseweg (N280) 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 herontwikkeling van het bedrijfsterrein bestaat uit de realisatie van twee gebouwen ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel, eventueel in combinatie met een logistiek centrum ten behoeve van e-commerce. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is.

4.3.3 Railverkeerslawaai

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de spoorbaan Roermond-Eindhoven. 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 wegverkeerslawaai kan ook voor railverkeerslawaai geconcludeerd worden dat nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai niet noodzakelijk is.

4.3.4 Industrielawaai

Het bedrijventerrein Moesdijk is geen gezoneerd bedrijventerrein in het kader van de Wet geluidhinder. Tevens zijn op dit bedrijventerrein geen geluidproducerende bedrijven gevestigd. Het betreft overwegend perifere detailhandel of lokale bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 3.1. Deze milieucategorie 3.1 bedrijven hebben op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering een aan te houden indicatieve afstand van 50 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. De dichtstbijzijnde woningen zijn op meer dan 50 meter gelegen.

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

4.4 Luchtkwaliteit

De zogenaamde ‘Wet luchtkwaliteit’ is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit ‘in betekenende mate’ beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die ‘in betekenende mate’ van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1100
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,91
	PM_{10} in µg/m^3	0,29
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

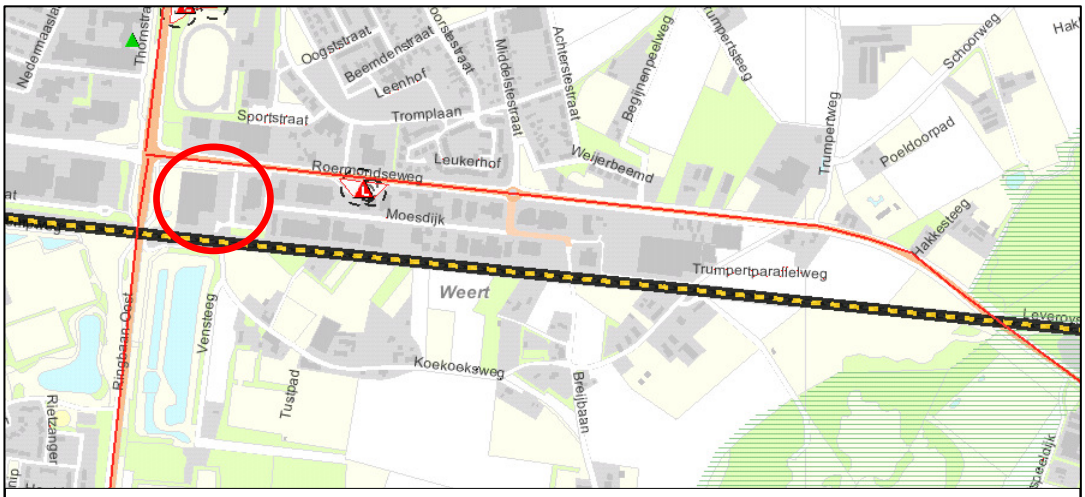
Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt — al dan niet per saldo — niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. In het kader van dit planvoornemen worden ten opzichte van de huidige situatie geen nieuwe bronnen van luchtverontreiniging gerealiseerd of gewijzigd. Het betreft hier uitsluitend de realisatie van gebouwen ten behoeve van bedrijvigheid met perifere detailhandel, eventueel in combinatie met een logistiek centrum ten behoeve van e-commerce. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig.

Als gevolg van het planvoornemen neemt het bebouwd oppervlak met ongeveer 1100 m^2 toe. In combinatie met de beoogde functies van bedrijvigheid met perifere detailhandel, eventueel in combinatie met een logistiek centrum ten behoeve van e-commerce zal de verkeersaantrekkende werking voor dit deel van het bedrijventerrein toenemen. Daarbij is uitgegaan van 1100 voertuigbewegingen. Dit is 100 voertuigbewegingen per 100 m^2 brutovloeroppervlak. Het aandeel vrachtverkeer hierin is 1%. Dit zijn ongeveer 11 vrachtwagens per dag. Dit is naar verwachting meer dan zich in werkelijkheid zal voordoen omdat de nieuwe panden maximaal 5 keer in de week worden bevoorraad dan wel producten worden afgevoerd.

tankstation Roermondseweg 112 en spoorbaan Roermond-Eindhoven



uitsnede risicokaart

Met behulp van de NIBM rekentool (versie 17 oktober 2012) is vervolgens bepaald of de uitbreiding van het bebouwd oppervlak NIBM bijdraagt aan luchtverontreiniging. Uit de berekening (zie bovenstaande afbeelding) blijkt dat het extra verkeer als gevolg de uitbreiding van het bebouwd oppervlak NIBM bijdraagt en dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is. Opgemerkt dient te worden dat de rekentool uitgaat van een worstcase situatie. Bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging. Het betreft kortom een theoretische situatie.

4.5 Externe veiligheid

Ten behoeve van het aspect externe veiligheid is de onderzoeksrapportage 'Onderzoek externe veiligheid aanpassing TNT locatie' (Arcadis, rapportage 076665801.0.2, 26 oktober 2012) opgesteld. In deze rapportage wordt geconcludeerd dat het plangebied in het invloedsgebied van het spoortraject Roermond – Eindhoven ligt en buiten het invloedsgebied (afstand > 150 meter) van het LPG-tankstation aan de Roermondseweg 112 ligt.

In deze rapportage is onderbouwd en aannemelijk gemaakt dat de wettelijke grenswaarde voor plaatsgebonden risico (10^{-6}) en de oriënterende waarde voor groepsrisico (1,0) niet worden overschreden. Wel wordt een stijging van het groepsrisico veroorzaakt door het nieuwe gebouw dat relatief dichtbij het spoor ligt en door een mogelijke toename van het aantal mensen in het plangebied. In dat kader is aandacht vereist voor de verantwoor-

dingsplicht groepsrisico waarbij rekening gehouden dient te worden met de mogelijke incidentscenario's en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.

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 aan de zuidzijde van het plangebied (langs het spoor) wordt buiten het plasbrandaandachtsgebied opgericht. Zodoende zijn ten aanzien van dit gebouw geen nadere maatregelen vereist om de effecten van een plasbrand te beperken.

Indien toch besloten wordt om een deel van het gebouw binnen de zone van 30 meter van het spoor te realiseren dan 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.

Ondanks dat het gebouw buiten het plasbrandaandachtgebied zal worden gebouwd zal de achtergevel van het gebouw langs het spoor als blinde gevel worden uitgevoerd. De oriëntatie van dit gebouw zal gericht zijn op de parkeerplaats richting de Roermondseweg, zodat bij een eventuele calamiteit naast de afstand ook de gevel 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 oorspronkelijk bedoeld voor voetgangers en fietsers, dit toegangspunt wordt afgezet met verwijderbare paaltjes zodat hulpverleningsdiensten via deze weg 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 brand-

weervoorzieningen en opstelplaatsen voorzien moeten worden zodat de brandweer niet alleen snel ter plaatse kan zijn maar ook snel kan optreden bij een calamiteit.

De rapportage heeft aannemelijk gemaakt dat, gezien vanuit het aspect externe veiligheid, kan worden voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Wel zal het bevoegd gezag de (regionale) brandweer, in het kader van het ruimtelijk besluit, om advies moeten vragen over de eisen van bestrijdbaarheid bij eventuele calamiteiten. Dit kan betrekking hebben op de inrichting en faciliteiten rondom de nieuwe bebouwing als ook de brandveiligheid binnen de nieuwe bebouwing.

4.6 Geurhinder

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Aan de Koekoeksweg is een paardenhouderij gelegen. Gezien de afstand van meer dan 50 meter heeft dit geen consequenties voor het planvoornemen. Tevens worden er binnen het plangebied geen geurgevoelige objecten in de vorm van woningen gerealiseerd. Omgekeerd worden binnen het plangebied geen activiteiten toegestaan die geurhinder kunnen veroorzaken. Het aspect geurhinder is dan verder ook niet van toepassing.

4.7 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

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

Ook de bebouwingsvrijzone van het spoor (11 meter vanuit het hart van het buitenste spoor), in het kader van de spoorwegwet valt buiten het plangebied.

4.8 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.

Als gevolg van de infrastructurele wijzigingen zullen leidingen gelegen in het huidige wegprofiel verlegd moeten worden.

4.9 Flora/fauna

4.9.1 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 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.

4.9.2 Te verwachten soorten

Binnen het plangebied zijn geen natuurwaarden aanwezig. Op enkele groenstroken na is het terrein verhard. De groenstroken hebben geen structurele en natuurlijke waarden. Door de beperkte groenstructuren biedt de planlocatie geen structurele habitat voor diersoorten.

Ook wat betreft de bebouwing wordt eveneens aangenomen dat deze geen geschikte rust- en verblijfsplaats biedt voor vleermuizen of uilen, aangezien de bebouwing van het sorteercentrum tot voorkort nog in gebruik was. Daarnaast bestaat het gebouw uit 1 bouwlaag en is het plat afgedekt waardoor er geen vliering of zolderruimte is waar deze dieren kunnen verblijven.

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

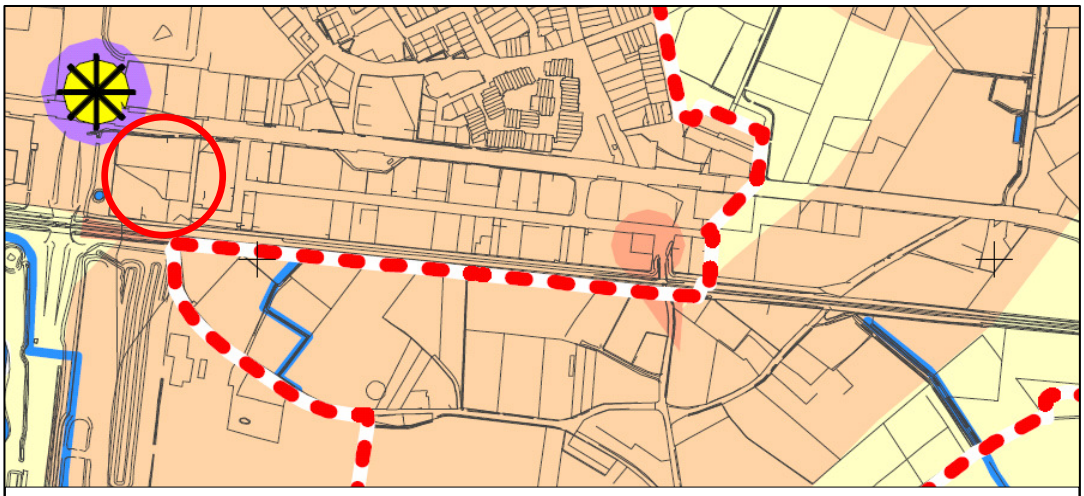
Indien de bebouwing en beplanting buiten het broedseizoen worden verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels, vleermuizen en uilen.

4.9.4 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.

4.9.5 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.



uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

4.10 Archeologie

Bij bestudering van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is geconcludeerd dat het plangebied in een zone van middelhoge verwachtingswaarde (categorie 5) ligt.

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 m^2 archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Het oppervlakte van het planvoornemen is groter, echter voor onderhavig planvoornemen is van belang dat de bodem binnen het plangebied reeds is verstoord in het kader van de bestaande bebouwing en verkeersvoorzieningen. Derhalve zijn archeologische waarde uitgesloten omdat eventuele aanwezige archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat nader onderzoek naar archeologie niet noodzakelijk wordt geacht.

Wel zal er in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie middelhoog opgenomen worden als er in de toekomst toch bodemingrepen plaatsvinden van de hierboven genoemde omvang zodat het aspect archeologie daarmee in voldoende mate gewaarborgd wordt in onderhavig bestemmingsplan.

Bij sloop dieper dan 40 cm beneden maaiveld is de Erfgoedverordening 2012 van toepassing voor het onderdeel archeologie. In artikel 16 (instandhoudingbepaling) is omschreven welke eisen er gelden. Indien sprake is van sloop wordt in het sloopbestek de richtlijnen voor archeologie opgenomen.

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.

4.11 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden bekend. Het (gedeeltelijk) te slopen voorsorteercentrum heeft geen enkele cultuurhistorische waarde. Derhalve kan worden geconcludeerd dat cultuurhistorie niet in het geding is.

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 samengevoegd 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 vermindering 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 waterhuishouding dat ook latere generaties veilig en welvarend van de ruimte gebruik kunnen maken. Bescherming tegen droogte en wateroverlast, maar ook het zorgen voor een goede 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 doelen 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 watervoorziening en een veilige Maas.

Met deze doelen wordt ingezet op nieuw waterbeheer waarbij functies gebonden aan waterkwaliteit in balans moeten zijn met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Hierbij wordt ingezet op een grensoverschrijdende stroomgebiedbenadering door middel van 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 afwegingen.

5.1.4 Omgevingsverordening Limburg

Het plangebied ligt binnen Roerdalslenk zone III, zoals die is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. In deze zone zijn de regels van artikel 2.14 en 2.16 van deze verordening van toepassing. Op grond daarvan mogen er geen boorputten worden gemaakt, geen bodemenergiesystemen worden aangelegd en mag de grond niet dieper worden geroerd dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. 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. Het plangebied maakt tevens geen onderdeel uit van het beschermingsgebied rondom Weert. Op basis van de bodemdoorlatendheidkaart van het waterschap Peel en Maasvallei heeft het plangebied een doorlatendheid van 0,75 – 1,50 m/dag.

Binnen het plangebied zijn slechts enkele greppels aanwezig voor de opvang van het hemelwater ter plaatse. Parallel aan de spoorbaan Eindhoven-Roermond, de Ringbaan Oost en de Roermondseweg zijn greppels gelegen. Deze greppels zijn niet watervoerend en staan voor het merendeel van de periode droog.

Verder is het plangebied voor het merendeel reeds verhard. Dit heeft tot gevolg dat in het kader van onderhavig planvoornemen het verhard oppervlak niet toeneemt. In zoverre ontstaan ten gevolge van onderhavige ontwikkeling geen toenemende nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

Echter indien er sloop van bebouwing plaatsvindt en nieuwbouw gerealiseerd wordt dient opnieuw bekeken te worden wat de mogelijkheden zijn ten aanzien van hemelwaterberging. Dit is het beleid van het waterschap. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater afgekoppeld en op het eigen perceel opgevangen en geïnfiltreerd.

Voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding kunnen op eigen terrein plaats vinden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig en kan gedacht worden aan (infiltratie)vijvers en ondergrondse retentie- en opvangbekkens. Hiermee kan het hemelwater worden opgevangen en kan het door middel van het gekozen systeem duurzaam infiltreren in de bodem. De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is voor de nieuwbouw wordt gebaseerd op het oppervlak van de nieuwbouw. Het betreft in totaal 2.750 m^2.

Hiervan uitgaande is voor de nieuwbouw een bergingscapaciteit vereist van circa 55 m^3 bij een T=10 (20 mm) neerslagsituatie. Voor een T=100 (30 mm) situatie bedraagt dit circa 82,5 m^3. Binnen het plangebied is hier voldoende ruimte voor. Voor de bepaling van de noodzakelijke bergingscapaciteit zijn de (infiltratie) uitgangspunten van de gemeente Weert aangehouden, daarbij is overstort naar het afvalwatersysteem geen optie.

Mocht blijken dat bovengenoemde bergingscapaciteit ontoereikend is zal er geen hemelwater geloosd worden op naastgelegen watergangen/greppels. De bergingscapaciteit wordt dan ter plaatse uitgebreid. Indien er toch voor gekozen wordt om het hemelwater te lozen op naastgelegen watergangen/greppels dan dienen de voorzieningen eerste te voldoen aan het waterschapsbeleid en dient het Waterschap in te stemmen. Er moet dan een vergunning worden aangevraagd dan wel melding worden gedaan bij het Waterschap.

5.3 Afvoer vuilwater

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 (zie paragraaf 5.2). Het vuile water wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem zoals aanwezig binnen het plangebied. De hoeveelheid afvalwater die afgevoerd via het bestaande rioleringssysteem van het bedrijventerrein Moesdijk en verder naar de zuivering, wordt in de nadere uitwerking bepaald en afgestemd met het waterschap.

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.

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 98/100’ 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 bezien 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 98/100’ 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 4542, 4998, 4761 5254, 706, 707. De percelen 938 en 5255 zijn momenteel openbare gronden en in eigendom van de gemeente Weert. De gemeente zal deze percelen gedeeltelijk aan de openbaarheid onttrekken en verkopen aan de initiatiefnemer zodat ook deze perceel delen in eigendom zijn van de initiatiefnemer. 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 herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie op het bedrijventerrein de Moesdijk. Ten behoeve van de herontwikkeling wordt vervangende nieuwbouw opgericht en de groen- en verkeersvoorzieningen op de locatie opnieuw ingericht. Aangezien het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied vinden er geen aanzienlijke wijzigingen plaats in de gebruiksfuncties en de bebouwingsstructuur op locatie. Bovendien beoogt het planvoornemen om de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein te verbeteren middels een kwantitatieve en kwalitatieve groencompensatie. Op grond van deze omstandigheden 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.

7.4 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 herstructurering van dit gedeelte 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 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 29 mei 2013 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Roermondseweg 98/100'. 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 (waaronder de Inspectie VROM) 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 gedeeltelijke herstructurering van het bestaande bedrijven terrein 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.