

**bestemmingsplan
Kampershoek-Noord 2010
gemeente Weert**

status: vastgesteld
datum: 6 juli 2011
projectnummer: 172130
adviseurs: Jke



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

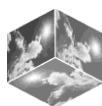
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



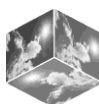
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

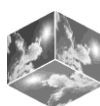


Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Juridische planvorming	4
2	Inventarisatie	5
2.1	Laag 1: Ondergrond	5
2.2	Laag 2: Netwerken	7
2.3	Laag 3a: Ruimtelijk gebruik	8
2.4	Laag 3b: Functionele structuur	9
3	Beleidskaders	10
3.1	Planologische kaders	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Regionaal beleid	16
3.5	Gemeentelijk beleid	18
4	Planvoornemen	20
4.1	Functioneel profiel	20
4.2	Ruimtelijk profiel	20
4.3	Milieuprofiel	24
4.4	Duurzaam bouwen	26
5	Actuele waarden	27
5.1	Flora en fauna	27
5.2	Archeologie	30
5.3	Cultuurhistorie	34
6	Waterparagraaf	38
6.1	Beleid ten aanzien van waterhuishouding	38
6.2	Waterhuishoudkundige situatie	39
6.3	Afvoer schoon- en vuilwater	40
6.4	Duurzaam beheer	41
6.5	Watertoets	41



7	Milieuparagraaf	42
7.1	Geluid	42
7.2	Bodemkwaliteit	43
7.3	Luchtkwaliteit	45
7.4	Geurhinder	46
7.5	Externe veiligheid	47
8	Juridische aspecten	54
8.1	Inleiding	54
8.2	Inleidende regels	55
8.3	Bestemmingsregels	55
8.4	Algemene regels	59
8.5	Overgangs- en slotregels	60
9	Uitvoerbaarheid	61
9.1	Inleiding	61
9.2	Economische uitvoerbaarheid	61
9.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
10	Procedure	63
10.1	Te volgen procedure	63
10.2	Vooroverleg	64
10.3	Uitkomsten vooroverleg	64
10.4	Zienswijzen	64





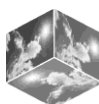
1 Inleiding

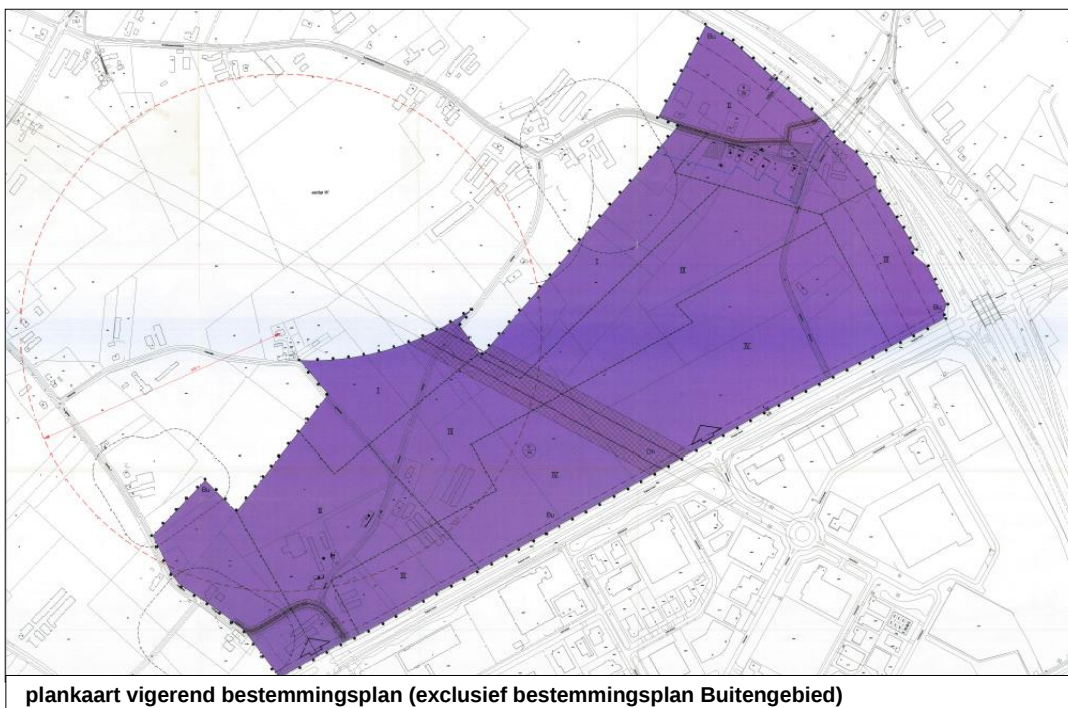
1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Weert ontwikkelt in de oksel van de A2 en N275 het bedrijventerrein Kampershoek-Noord. Dit bedrijventerrein moet ruimte gaan bieden aan bedrijven uit diverse sectoren, op zowel regionaal als bovenregionaal niveau. In de zuidoosthoek van Kampershoek-Noord moet het noordwestelijke kwadrant van de Stadspoort Weert-/Nederweert gerealiseerd worden, die zowel ruimtelijk als functioneel de entree van de regio aan de A2 zal gaan vormen.

In 2003 is voor het bedrijventerrein Kampershoek-Noord een bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting vastgesteld. Tot een vastgesteld uitwerkingsplan is het niet gekomen. Omdat de uitgangspunten sedert 2003 deels zijn gewijzigd, is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk:

- anno 2010 is er behoefte aan een volwaardige tweede hoofdontsluiting ter hoogte van de Ringbaan-Oost, waar eerst sprake was van alleen een calamiteitenontsluiting;
- uit markttechnische en exploitatieve redenen is de wens ontstaan om hogere bouwhoogten toe te laten. De beperkende invloed van de molenbiotoop behorende bij de St. Antoniusmolen kan daarbij, op basis van een advies van de Vereniging De Hollandsche Molen (2008), worden verminderd door middel van een gecorrigeerde toepassing van de 'biotoopformule';
- de veranderde marktomstandigheden maken het wenselijk flexibel om te kunnen gaan met zowel de toegestane milieucategorieën als de omvang van de kavels;
- de wens om op een beperkt gedeelte van het bedrijventerrein (zichtlocatie) ook de vestiging van zelfstandige kantoren mogelijk te kunnen maken;

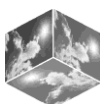


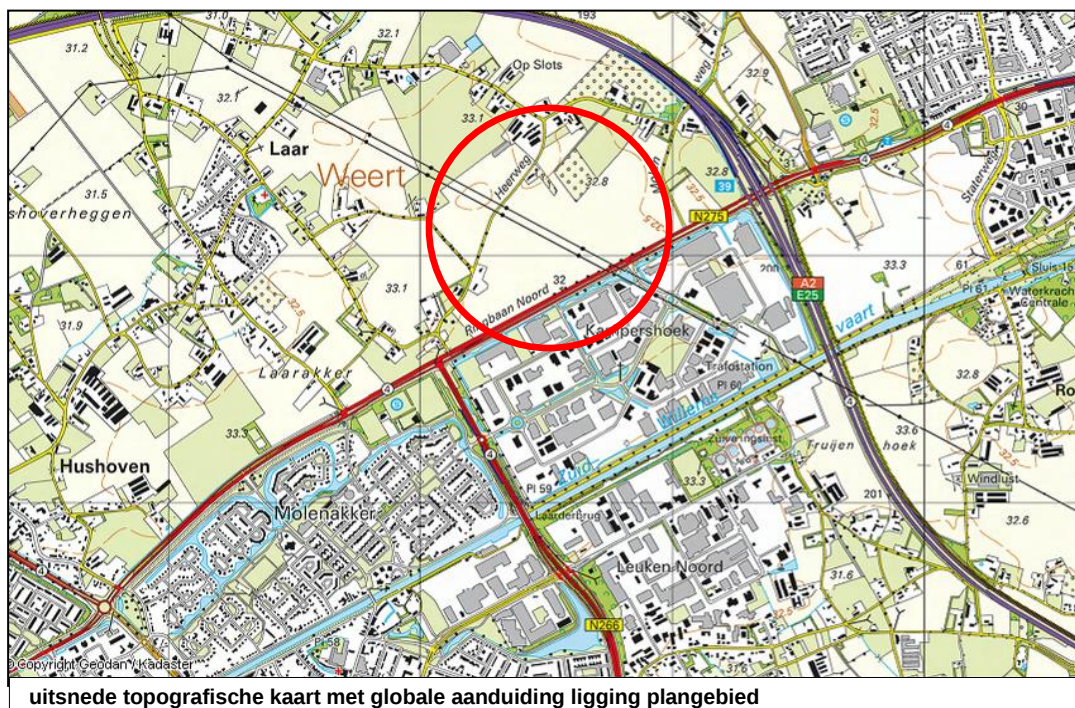


- de ambitie is geformuleerd om ter hoogte van de A2, langs de Ringbaan-Noord een kantoortoren met een hoogte van 60 – 70 m te realiseren als stadspoort en markant punt in het landschap;
- gelet op de geldigheidsstermijn van 10 jaar, is actualisering van het vigerende bestemmingsplan in 2012 sowieso aan de orde. Vanuit die optiek is eerst uitwerken op grond van het oude plan en vervolgens direct weer een nieuw bestemmingsplan opstellen ook onnodig gecompliceerd en overbodig.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het noodzakelijk om, nu een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, ook een exploitatieplan op te stellen. Het bestemmingsplan kan dan een globale bestemmingsplanregeling zonder uitwerkingsverplichting (eindplan) bevatten, terwijl in het exploitatieplan de inrichting, waaronder de uit te geven gedeelten van het bedrijventerrein, gedetailleerd wordt vastgelegd.

Met het oog op de noodzakelijk geachte herziening van de vigerende bestemmingsregeling is voor het plangebied van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord een voorbereidingsbesluit genomen. Daarmee werd beoogd de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan te bevriezen, opdat niet in de tussentijd thans niet langer gewenste ontwikkelingen zouden moeten worden toegelaten. Het voorbereidingsbesluit is door de raad genomen op 27 april 2010 en op 19 mei 2010 aangevuld met de bepaling dat dit in werking treedt op de dag van bekendmaking. Deze besluiten zijn gepubliceerd en in werking getreden op 2 juni 2010.





1.2 Plangebied

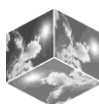
Het plangebied betreft het toekomstige bedrijventerrein Kampershoek-Noord, met inbegrip van de bijbehorende ontsluitings- en groenstructuur. Het plangebied is gelegen ten noorden van de N275 en ten westen van de A2. De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Rakerstraat. Aan de noordzijde is de begrenzing minder eenduidig. Hier volgt de plangrens de perceelsgrenzen, die de nieuwe overgang naar het buitengebied gaan vormen ter plaatse van de bebouwingscluster rond het kruispunt Heerweg en Sint Sebastiaanskapelstraat.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen betreffen:

- het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kampershoek-Noord, zoals vastgesteld door de raad van Weert d.d. 3 juli 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 10 februari 2004;
- het bestemmingsplan Art. 30 WRO herziening buitengebied 1998, zoals vastgesteld door de raad van Weert d.d. 13 september 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 16 april 2002.

In het eerstgenoemde bestemmingsplan heeft het bedrijventerrein de bestemming 'uit te werken bedrijfsdoeleinden'. Daarnaast zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor de door het gebied lopende hoogspanningslijnen, de aanwezige watergangen en de deels over het gebied liggende molenbiotoop, alsmede aanduidingen voor aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden en agrarische hindercirkels.



Het bestemmingsplan Art. 30 WRO herziening buitengebied 1998 beslaat enkele percelsgedeelten aan de noordrand van het plangebied. Deze percelsgedeelten hebben in het vigerende plan een agrarische bestemming.

1.4 Juridische planvorming

Voor het gehele gebied Kampershoek-Noord wordt een globaal bestemmingsplan (zonder uitwerkingsverplichting) opgesteld. Door globaal te bestemmen wordt een eindbeeld vastgelegd, dat nog ruimte laat voor een flexibele detaillering. Het plan biedt de mogelijkheid om nog verschillende uitvoeringen en inrichtingen toe te staan. Er is sprake van een eindbeeld, met een zekere bandbreedte, maar die wel voldoende rechtszekerheid kan bieden. Globaal heeft zowel betrekking op het bouwen zelf als op het gebruiken van gronden en opstallen. Door flexibel te bestemmen wordt meer ruimte geboden om in te spelen op initiatieven die niet direct op voorhand zijn of kunnen worden geregeld. Flexibiliteit is in het bestemmingsplan in te bouwen door te werken met afwijkingen en wijzigingen.

Het globale bestemmingsplan leent zich prima voor ontwikkelingsplanologie, want ontwikkelingsplanologie vraagt om een zekere beleidsruimte. Door middel van deze beleidsruimte biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid het eindbeeld, zoals dat nu voorzien wordt en nader qua vorm van uitvoering wordt gedetailleerd in het exploitatieplan, ook indien nodig via een tussentijds aan te passen wijze van uitvoering (vast te leggen in een tussentijdse herziening van het exploitatieplan) te realiseren. Het plan moet een voldoende bandbreedte bieden om aanpassingen in de wijze van uitvoering van de ontwikkelingen mogelijk te maken. De wijze van bestemmen bij een globaal bestemmingsplan moet aansluiten op de beleidsopgave die er ligt. Globaal bestemmen vereist dan ook zorgvuldigheid en het stellen van duidelijke kaders teneinde de rechtszekerheid niet in het geding te brengen.

De Wro verplicht in afdeling 6.4 gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen (zoals ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte, de fasering, de koppeling tussen aanleggen van werken en bouwen) niet nodig is. Voor Kampershoek-Noord geldt dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan het kostenverhaal niet bij alle eigenaren anderszins verzekerd is. Ook vindt de gemeente het noodzakelijk om locatie-eisen te stellen. Ter uitvoering en ter voldoening aan het gestelde in afdeling 6.4 van de Wro wordt door de gemeente derhalve ook een exploitatieplan voor Kampershoek-Noord vastgesteld.

Naast een bestemmingsplan en exploitatieplan wordt voor het in ontwikkeling te nemen bedrijventerrein Kampershoek-Noord ook een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Aan de hand van het voor het bedrijventerrein gemaakte Inrichtingsvoorstel (Kragten, 2011) wordt hierin de nagestreefde kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de onbebouwde ruimte vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan zal in het kader van welstand als toetsingskader gaan fungeren voor de concrete bouwprojecten op het bedrijventerrein en de projecten in het kader van de inrichting van de openbare ruimte.



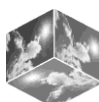


2 Inventarisatie

2.1 Laag 1: Ondergrond

2.1.1 Bodem en geomorfologie

Geomorfologisch maakt de omgeving van Kampershoek-Noord deel uit van het uitgestrekte 'dekzandeiland' waarop zowel Weert als Nederweert liggen. Het 'eiland' bestaat voornamelijk uit oud dekzand (circa 32,5 m + NAP) met een hoog leemgehalte, waardoor de bodem van oorsprong zeer vruchtbaar was en aantrekkelijk voor bewoning. Het dekzandeiland kent zelf nog enkele meer geprononceerde dekzandruggen (tot 33 m + NAP) en af en toe ondiepe dalvormige laagten. Over het algemeen loopt het maaiveld af van zuid naar noord.



2.1.2 Watersysteem

De grondwaterstroming in de omgeving van Kampershoek-Noord is noord-noordwestelijk gericht. Onder Kampershoek-Noord is deze grofweg noordelijk gericht. De hoogste grondwaterstanden worden ingeschat op 32,2 m + NAP in het zuidwesten en 31,5 m + NAP in het noordoosten van het plangebied (grondwatertrap VI en VII).

Binnen Kampershoek-Noord is sprake van twee herkenbare waterlopen:

- de Rakerlossing, stromend in noordelijke richting, gelegen langs de Rakerstraat;
- de Kapelstraatlossing, niet permanent watervoerend, gelegen langs de Sint Sebastiaanskapelstraat.

De aanwezige waterlopen maken deel uit van het stroomgebied van de Oude Graaf, welke weer deel uitmaakt van het bovenregionale stroomgebied van de Dommel.

2.1.3 Natuur

Kampershoek-Noord bestaat nu nog hoofdzakelijk uit landbouwgrond, veelal in de vorm van akkers, deels ook van grasland of boomgaard (laagstam). Bij de aanwezige bebouwing is deels erfbeplanting aanwezig. Er zijn verder geen bestaande bos- of natuurelementen aanwezig. De natuurwaarden in het gebied zijn in z'n algemeenheid laag.

In of nabij Kampershoek-Noord is geen sprake van beschermde natuurgebieden, noch in het kader van de Natuurbeschermingswet, Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn, noch in het kader van Natura 2000. Op een afstand van circa 3 km of meer zijn wel de Natura 2000-gebieden 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' en 'Sarsven en De Banen' gelegen. Kampershoek-Noord ligt niet in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

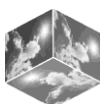
2.1.4 Landschap

Het landschap van Kampershoek-Noord wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. Bebouwingsclusters zijn aanwezig rond de kruispunten (driesprongen) van Sint Sebastiaanskapelstraat en Molenweg en van Rakerstraat en Heerweg.

De kransakkerstructuur als ontginningsstructuur is in het gebied nog herkenbaar aanwezig. De kransakkers (open velden) 'omkranst' door wegen met lintbebouwing op de overgangen van hoog en laag gebied zijn nog duidelijk zichtbaar.

2.1.5 (Cultuur)historische opbouw

Het bewaard gebleven oorspronkelijke stratenpatroon wordt vanuit de cultuurhistorie hoog gewaardeerd. Een karakteristiek element binnen het stratenpatroon betreft de driesprongen, waarbij de wegen zich vertakken door middel van een Y-sprong. Rondom deze knooppunten bevonden zich clusters van bebouwing, die vaak uitgroeiden tot gehuchten. Aan de wegen tussen de clusters ontstond vaak lintbebouwing.



Het cluster rond de kruising Sint Sebastiaanskapelstraat en Molenweg vormt het meest karakteristieke deel van het plangebied. Dit cluster geeft een goed beeld van de historische clustersamenstelling in de omgeving van Weert. Deze typische verschijningsvorm, waar boerderijen gegroepeerd zijn rondom een kruispunt met een brink en een brandpoel, wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van beeldbepalende gebouwen. Dit betreft een aantal haaks op de weg gelegen langgevelboerderijen en schuren, met de rooilijn direct aan de weg. Tussen de bebouwing liggen weilanden en bouwlanden. Verder liggen er in het cluster nog enkele waardevolle bongerds/boomgaarden, huiserven en haagstructuren. Aan de Sint Sebastiaanskapelstraat ligt de Moeënspoel (brandpoel), die onder andere diende voor bluswater en drinkwater voor het vee.

Het cluster rond de kruising Rakerstraat en Heerweg betreft een minder karakteristiek deel van het plangebied. Er is weliswaar sprake van cultuurhistorische waarden, echter dit cluster beslaat een grotere ruimte, waarbij de bebouwing redelijk verspreid is gelegen en er slechts enkele beeldbepalende bebouwingselementen, waardevolle houtwallen/groensingels, haagstructuren, bongerds/boomgaarden en huiserven aanwezig zijn.

Direct ten noorden van het plangebied ligt de Sint Antoniusmolen. De uit 1903 daterende molen is een beschermd rijksmonument, heeft een fraai landschappelijke ligging en wordt weer geheel draai- en maalvaardig gemaakt. Om de windvang en het zicht op de molen te waarborgen wordt rond de molen een molenbiotoop in acht genomen.

2.2 Laag 2: Netwerken

2.2.1 Wegen- en padenstructuur

Kampershoek-Noord wordt aan de oostzijde begrensd door de Rijksweg A2, aan de zuidzijde ligt de N275 (Ringbaan-Noord). Nabij de zuidoosthoek van het plangebied liggen de toe- en afritten van de A2 vanaf/naar de N275.

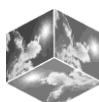
Rijkswaterstaat hanteert langs de A2 een vrijwaringszone-beleid. Deze legt beperkingen op aan de bouwmogelijkheden in zones van 0-50 en 50-100 m uit de as van de dichtsbij gelegen rijbaan (waartoe ook toe- en afritten worden gerekend). In de zone van 0-50 m mogen uitsluitend bouwwerken, gerelateerd aan de verkeersfunctie van de A2 worden gebouwd. In de zone van 50-100 m, de zogenaamde overlegzone, is bebouwing alleen mogelijk na overleg vooraf met Rijkswaterstaat en een daaruit volgend positief advies.

Door het plangebied zelf lopen enkel straten die deel uitmaken van het oorspronkelijke, waardevolle stratenpatroon, zoals Rakerstraat, Heerweg, Neelenweg, Molenweg en Sint Sebastiaanskapelstraat. Verdere wegen en/of paden zijn niet aanwezig.

2.2.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen twee hoogspanningslijnen, in beheer bij TenneT TSO B.V.:

- 150 kV hoogspanningsverbinding Nederweert - Maarheeze;
- 150 kV hoogspanningsverbinding Nederweert - Weertheide.



Beide hoogspanningsverbindingen (HS-lijn) zijn belast met een zakelijk recht. Deze 'belaste strook' wordt voor beide lijnen begrensd door zijden op 20 m ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding (totale breedte beide verbindingen 75 m).

Door het plangebied lopen geen ondergrondse leidingen, die bescherming behoeven in een bestemmingsplan. Oostelijk van het plangebied, langs de Rijksweg A2 liggen wel twee aardgastransportleidingen van de Gasunie:

- A-585-KR-071 t/m 073, diameter 42', ontwerpdruk 66,2 bar (leiding linkerkant);
- A-521-KR-071 t/m 073, diameter 36', ontwerpdruk 66,2 bar (leiding rechterkant).

De belemmerde strook van deze leidingen bedraagt 5 m ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen en valt daarmee buiten het plangebied. De externe veiligheidsaspecten van beide leidingen zijn behandeld in paragraaf 7.5 Externe veiligheid.

2.2.3 Watergangen

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft binnen Kampershoek-Noord 2 primaire watergangen in beheer:

- de Rakerlossing;
- de Kapelstraatlossing.

Rond de beide watergangen geldt een beschermingszone (bebouwingsvrije zone) van 5 m aan weerszijden van de watergang. Beide watergangen monden uit in het zeer kwetsbare systeem van de Oude Graaf.

2.3 Laag 3a: Ruimtelijk gebruik

2.3.1 Ruimtelijke opbouw

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt nog grotendeels bepaald door de oorspronkelijke agrarische verkaveling. Het centrale deel van het plangebied bestaat uit hoog gelegen akker- en grasland, waar de beide hoogspanningsverbindingen over heen lopen. Dit akkerland wordt begrensd door de Heerweg, de Sint Sebastiaanskapelstraat, de Molenweg en de Ringbaan-Noord. De verkavelingstructuur is onregelmatig en bestaat afwisselend uit blok-, dan wel strokenverkavelingen. De kavelgrenzen zijn vrijwel nergens loodrecht op de wegen gericht.

De percelen zijn vrijwel nergens begrensd door beplanting, waardoor het plangebied een zeer open karakter heeft. Ook het gegeven dat langs de wegen slechts sporadisch beplanting aanwezig is (met name kleine bomen), draagt bij aan de openheid. Ter plaatse van de bebouwingsclusters staan grotere en meer bomen. Aan de noordoostzijde van het plangebied liggen ook boomkwekerijgronden, waarop vooral (zeer) jonge bomen staan, zodat het landschap ook hier relatief open is.

In noordelijke en westelijke richting gaat het plangebied over in agrarisch gebied, wat betreft opbouw en inrichting aansluitend bij de agrarische gebieden in het plangebied. Aan de zuidzijde vormt de Ringbaan-Noord een harde grens en aan de oostzijde het talud van de A2 een zo mogelijk nog hardere fysieke grens.



2.3.2 *Bebouwing*

Aan de oorspronkelijke agrarische wegen is (overwegend agrarische) bebouwing gelegen, voor het grootste deel geconcentreerd in clusters nabij de kruispunten van deze wegen. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van kleinschalige burgerwoningen en (voormalige) boerderijwoningen en enkele meer grootschalige stallen. De oudste bebouwing ligt voornamelijk rondom de kruising Molenweg - Sint Sebastiaanskapelstraat en in mindere mate nabij de kruising Heerweg - Rakerstraat en dateert uit eind 19^e, begin 20^e eeuw. Voor het overige is de meeste bebouwing met name in de tweede helft van de 20^e eeuw tot stand gekomen.

2.4 Laag 3b: Functionele structuur

2.4.1 *Agrarische bedrijvigheid*

De agrarische functie vormt de meest voorkomende functie binnen het plangebied. Het betreft zowel agrarisch grondgebruik als agrarische bedrijvigheid. De agrarische bedrijven liggen geclusterd nabij de kruispunten van wegen, afgewisseld door burgerwoningen. Het betreft (een) boomkwekerij(en) en gemengde bedrijven. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn dergelijke agrarische bedrijven aanwezig.

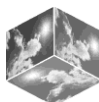
De binnen het plangebied gelegen agrarische bedrijven zijn inmiddels ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein aangekocht. Daarmee staat vast dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op korte termijn beëindigd zullen worden.

2.4.2 *Overige bedrijvigheid*

Afgezien van agrarische bedrijvigheid komt binnen het plangebied momenteel geen bedrijvigheid voor. De meest nabijgelegen bedrijven liggen op het ten zuiden van de Ringbaan-Noord gelegen bestaand bedrijventerrein Kampershoek. Verder in westelijke en noordwestelijke richting zijn enkele kleinschalige bedrijven gelegen in het buitengebied en nabij de kern Laar.

2.4.3 *Wonen*

Ter hoogte van de bebouwingsclusters op de kruispunten van wegen zijn enkele burgerwoningen aanwezig binnen het plangebied. Deze liggen verspreid tussen de agrarische bedrijven en de daarbij behorende bedrijfswoningen. Ook verder noordelijke en westelijk liggen diverse burgerwoningen in het agrarische gebied. In zuidwestelijke richting liggen de grootschalige woongebieden van de kern Weert, met onder meer de wijk Molenakker.



3 Beleidskaders

3.1 Planologische kaders

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

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. De belangrijkste kaders van rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan zullen zijn.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nota Ruimte*

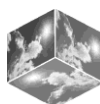
In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij geldt het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Sinds de herziening van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 hebben veel nationale beleidskaders geen bindende status meer voor lagere overheden. Om toch nationale belangen door te laten werken in het beleid van provincies en gemeenten, heeft het rijk de AMvB Ruimte opgesteld. Dit besluit omvat bepalingen ten aanzien van bestemmingsplannen en provincies, inzake onderwerpen als groene ruimte (Rijksbufferzones, EHS en nationale landschappen), water (kust en grote rivieren), militaire objecten, bundeling en locatiebeleid. De nota Ruimte dient als bron van beleidskaders welke in het besluit terugkomen.



Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte geen specifiek beleid geformuleerd. De ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein sluit aan bij het beleid uit de nota en met name bij de eerste twee pijlers gericht op bundeling van verstedelijking, economische activiteiten, infrastructuur en vervoersstromen. De locatie is gelegen aan de A2 en de N275, nabij een concentratie van bedrijventerreinen en in goede verbinding met de omliggende woongebieden van Weert en Nederweert.

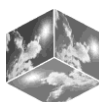
3.2.2 *Nota Mobiliteit*

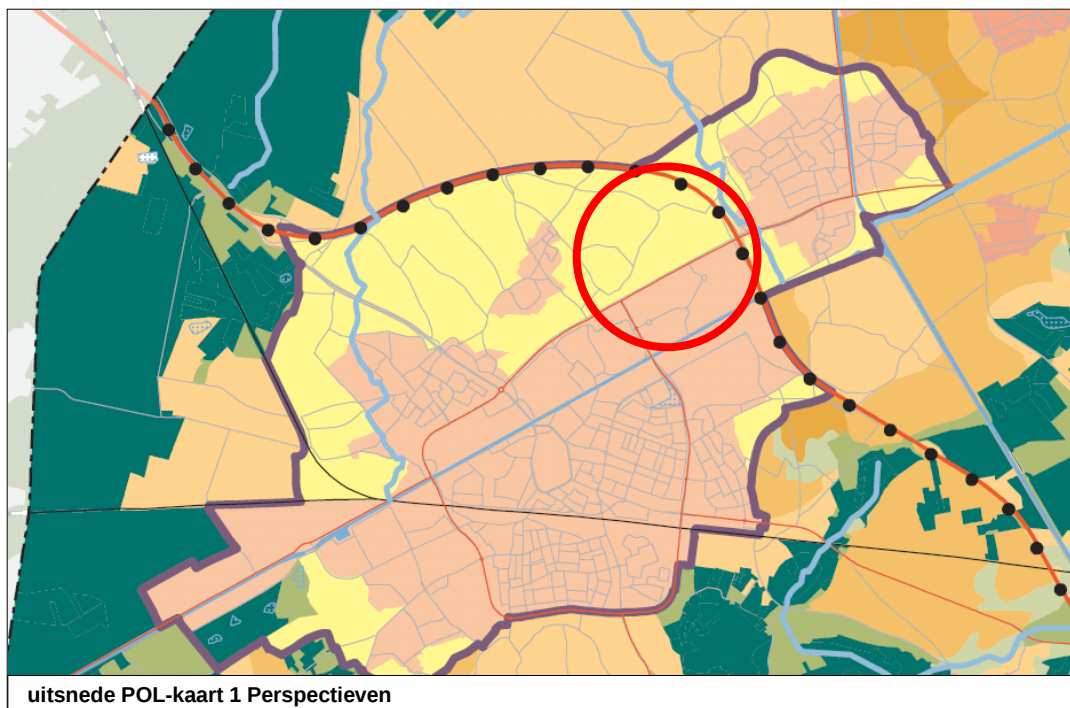
De Nota Mobiliteit (V&W, 2004) is het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer. Het is een uitwerking van de Nota Ruimte en geldt dan ook voor de periode tot 2020. In de nota worden hoofdlijnen gegeven met betrekking tot het nationale verkeers- en vervoersbeleid, waarbij centraal staat dat mobiliteit noodzakelijk is om zowel op economisch als sociaal gebied ontwikkelingen door te kunnen maken. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Daarbij dient de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd te worden. In Europees verband zijn hier afspraken over gemaakt. In 2010 dienen voor bestaande situaties de normen ten aanzien van de luchtkwaliteit gehaald te worden.

De Nota Mobiliteit legt de nadruk op het belang van verkeersafwikkeling en distributie. Indien gemeenten regels stellen ten aanzien van tijdsvensters en voertuigeisen, zijn zij verplicht deze in regionaal overleg af te stemmen met buurgemeenten, verladers, vervoerders en detailhandel. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de fiets. Er dient een netwerk van veilige routes en parkeervoorzieningen voor fietsers verzorgd te worden.

Gezien vanuit het oogpunt van veiligheid is de gemeente in samenwerking met rijk, provincie en waterschap verantwoordelijk voor de uitvoering van het verkeersveiligheidsbeleid en de sociale veiligheid. Bij verkeersveiligheid gaat het om een reductie van het aantal verkeerdoden en ziekenhuisgewonden. Bij sociale veiligheid gaat het om de integrale keten van opvang, toezicht, handhaving en vervolging.

Ter ontsluiting van het toekomstige bedrijventerrein wordt een deels gescheiden wegenstructuur voor langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gerealiseerd, waarmee de verkeersveiligheid is gediend. De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt voor gemotoriseerd verkeer plaats via een tweetal uitritten direct op de Ringbaan-Noord. Voor langzaam verkeer zijn nog enkele extra ontsluitingen aanwezig, richting het buitengebied, gebruikmakend van de bestaande wegenstructuur. Hierdoor is het bedrijventerrein goed bereikbaar vanuit de woongebieden voor het lokale woon-werkverkeer en tevens vanaf de A2 voor het distributieverkeer en het regionale woon-werkverkeer. Door de directe ontsluiting op de Ringbaan-Noord wordt tevens voorkomen dat het omliggende buitengebied wordt belast door aan het bedrijventerrein gelieerd (vracht)verkeer.





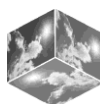
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 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 P8 Stedelijke ontwikkelingszone en ligt aan een corridor (de A2).

Het perspectief Stedelijke ontwikkelingszone (P8) omvat gebieden gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek. Deze gebieden zijn momenteel veelal in gebruik als landbouwgrond of als gebieden met een recreatieve functie. Op termijn kunnen deze gebieden echter ook ruimte bieden voor stadsuitbreidingen in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Op deze stedelijke ontwikkelingszones zal pas beroep gedaan worden indien de verstedelijkingsvraag niet binnen het bestaand stedelijk gebied opgelost kan worden.



De provincie Limburg pleit er voor om een vorm van contourenbeleid op te nemen voor stadsregio's. Dat betekent dat extra rood gecompenseerd dient te worden met extra groen binnen of nabij deze ontwikkelingszones. Dit is echter niet bindend. In het geval Kampershoek-Noord is dit ook niet aan de orde, omdat juridisch en feitelijk sprake is van een bestaand bedrijventerrein.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein op deze locatie past binnen het provinciale beleidskader. Binnen bestaand bebouwd gebied is geen ruimte meer aanwezig voor een bedrijventerrein van dergelijke omvang, waarmee het voldoet aan de voorwaarden om binnen de stedelijke ontwikkelingszone ingepast te mogen worden. Van belang daarbij is dat het plangebied ook in het vigerend bestemmingsplan reeds als bedrijventerrein is bestemd.

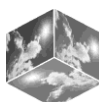
3.3.2 Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (POL-aanvulling)

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. In tegenstelling tot eerder beleid geldt deze beleidsregel ook voor ontwikkelingen binnen de grenzen van stedelijke dynamiek. Voor het planvoornemen heeft dit geen directe consequenties, aangezien het bedrijventerrein in het vigerend bestemmingsplan reeds is vastgelegd en ontwikkeling reeds mogelijk is.

3.3.3 Programma Werklocaties Limburg 2020

Met betrekking tot werklocaties wordt meer nadruk gelegd op herstructurering van bestaande gebieden. De provincie benadrukt in het Programma Werklocaties Limburg 2020, opgesteld in samenwerking met de gemeenten, dat het van provinciaal belang is te zorgen voor de tijdige ontwikkeling van voldoende werklocaties van de juiste kwaliteit. Om dat te borgen, is het niet afdoende om alleen bestaande bedrijventerreinen te herstructureren. Om aan de te verwachten behoefte van bedrijven te voldoen, is het ook noodzakelijk om "nieuw" bedrijventerrein beschikbaar te hebben. De daadwerkelijke ontwikkeling van Kampershoek-Noord voorziet hierin en is als zodanig in het Programma opgenomen.



3.3.4 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (POL-aanvulling)

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) van de provincie Limburg is gericht op het beleid ten aanzien van mobiliteit en de bijbehorende netwerken. Zoals in ieder provincie is de mobiliteit ook hier de laatste decennia flink toegenomen. Echter, voor de toekomst wordt voorzien dat in de spits een lagere, en in sommige segmenten zelfs negatieve, regionale bijdrage in de groei van de mobiliteit in Limburg kan optreden.

Dit biedt mogelijkheden om meer in te zetten op alternatieven zoals verkeers- en mobiliteitsmanagement, openbaar vervoer, modal shift en fietsverkeer, in plaats van steeds weer terug te vallen op het uitbreiden van infrastructurele voorzieningen.

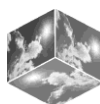
Met betrekking tot de ruimtelijke ordening is met name één begrip erg belangrijk als het gaat om mobiliteit, te weten bereikbaarheid. De bereikbaarheid van een bedrijf of voorziening is belangrijk bij de locatiekeuze. Voor stadsregio's in Limburg is het dan ook van belang om de bereikbaarheid te waarborgen, zodat het gebied aantrekkelijk is voor bedrijven om zich er te vestigen.

Ook op lager schaalniveau is bereikbaarheid belangrijk. De provincie Limburg wenst dat bedrijven en voorzieningen een weloverwogen locatiekeuze maken, waarbij de verkeers-aantrekkende werking gerelateerd wordt aan de bereikbaarheid. Bedrijven met een grote goederenstroom horen bij voorkeur thuis op een multimodaal ontsloten bedrijventerrein, bedrijven met een grote personenstroom (werknemers en bezoekers) dicht bij openbaar vervoersknooppunten. Vanuit de bedrijven zelf zou initiatief moeten komen voor een gedegen vervoersmanagementprogramma. Het bedrijventerrein Kampershoek is gelegen aan de A2 en op korte afstand van de Zuid-Willemsvaart. De bedrijven op Kampershoek-Noord kunnen van dezelfde multimodale ontsluitingsmogelijkheden gebruik maken.

Het is belangrijk om bij gebiedsontwikkeling al in een vroeg stadium in beeld te brengen wat de consequenties zijn voor de mobiliteit en de bestaande verkeersstructuur. Het is ook belangrijk dat dit goed op elkaar afgestemd wordt, zodat in een later stadium negatieve effecten zoals congestie en vertragingen zoveel mogelijk beperkt blijven. Stimuleren en afstemmen van openbaar vervoer en langzaam verkeer kan hier aan bij dragen.

Met bereikbaarheid wordt vaak ook parkeergelegenheid bedoeld. Vooral voor centrumgebieden, maar ook bij andere verkeersaantrekkende functies is een gedegen parkeerbeleid van groot belang. De gemeenten zijn hier voor verantwoordelijk. Het parkeerbeleid dient afgestemd te zijn op stadsregionaal niveau, en heeft vooral betrekking op de vorm en capaciteit van parkeervoorzieningen, parkeertarieven en parkeergeleiding.

De bereikbaarheid van Kampershoek-Noord is als optimaal aan te merken, gezien de ligging aan de rijksweg A2 en de Ringbaan-Noord (N275). Parkeervoorzieningen worden volledig op eigen terrein aangelegd, in de openbare ruimte wordt niet voorzien in parkeergelegenheid. De omvang van de bedrijfskavels zal voldoende groot zijn om per bedrijf in de eigen parkeerplaatsen te kunnen voorzien.



3.3.5 Stadspoort en POL

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

Eén van de Stadspoorten betrof de locatie Bedrijventerrein Kampershoek-Noord – bedrijventerrein Panneweg in de gemeenten Weert en Nederweert. Het invullen van het concept van de Stadspoort is echter niet mogelijk met reguliere bedrijven. Dat wordt in het POL ook met zoveel woorden uiteengezet. Daarom is door beide gemeenten gezocht naar andere gebruiksmogelijkheden. Daarbij is de gemeente Weert uitgekomen bij de functie 'kantoren'. Over een dergelijke invulling heeft reeds bestuurlijk overleg plaatsgehad tussen provincie, Nederweert en Weert. Daarin liet de provincie blijken welwillend te staan tegenover een dergelijke invulling.

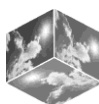
3.3.6 Provinciale belangenstaat

De provincie Limburg heeft in het kader van artikel 3.1.1, lid 1 van het Bro de Provinciale belangenstaat opgesteld. Dit is een lijst met diverse provinciale belangen die in het geding kunnen komen bij ruimtelijke plannen. Op basis van deze staat kan bepaald worden of het noodzakelijk is de provincie Limburg bij het vooroverleg te betrekken. De betrokkenheid van de provincie bij het vooroverleg is noodzakelijk wanneer er inderdaad provinciale belangen aan de orde zijn bij het ruimtelijke plan.

Niet alle plannen waarbij een provinciaal belang is betrokken, moeten voor vooroverleg aan de provincie worden aangeboden. In een aantal situaties wordt zo'n vooroverleg niet nodig gevonden (artikel 3.1.1, lid 2 Bro). De situaties waarom het gaat staan vermeld in de Uitzonderingenlijst van de provincie Limburg.

In onderhavig geval is sprake van de volgende provinciale belangen:

- thema gebiedsontwikkeling:
samenhangende aanpak op sociaal-culturele, economische en ruimtelijk fysieke doelen;
- thema ruimtelijke kwaliteit:
variatie en kwaliteit landelijke en stedelijke gebieden, met focus op bundeling wonen en werken;
- thema landschap, cultuurhistorie en aardkunde:
historische variatie en samenhang in landschappelijke (eu)regionale entiteiten, met focus op archeologische aandachtsgebieden, historische bouw- en landschapselementen, molenbiotoop;



- thema werken en voorzieningen:
welvaart en werkgelegenheid, met focus op de voorraad werklocaties.

Aangezien het planvoornemen niet voorkomt op de Uitzonderingenlijst, is vooroverleg met de provincie Limburg vereist.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Hoge Dunk

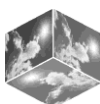
In 2008 heeft het Dagelijks Bestuur van de Hoge Dunk (economisch samenwerkingsverband binnen de regio Weert, Nederweert, Cranendonck en Leudal) een notitie over een gezamenlijk locatie- en uitgiftebeleid voor de bedrijventerreinen in de vier betrokken gemeenten vastgesteld. Daarin zijn afspraken vastgelegd over hoe te handelen bij het uitgeven van percelen op bedrijventerreinen.

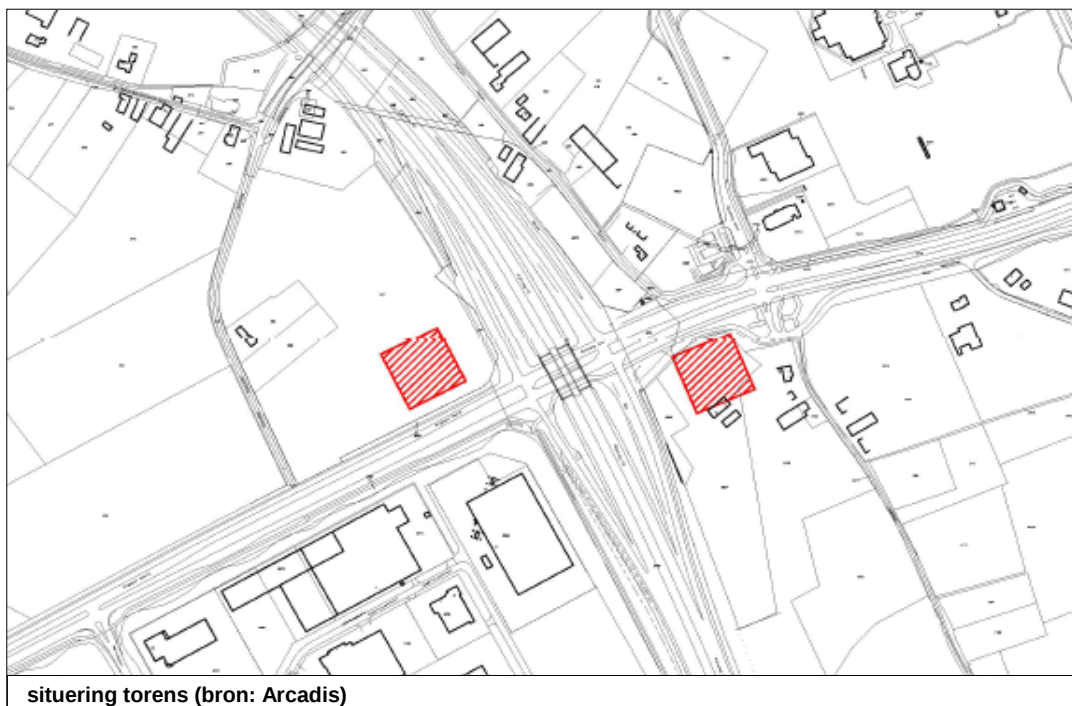
De bedrijvigheid in de regio kenmerkt zich door een grote variëteit, zonder één echt dominante sector. Op grond daarvan is gekozen voor een beperkte segmentering van en binnen de bedrijventerreinen. Kampershoek-Noord is volgens de notitie een gemengd bedrijventerrein met een (boven)regionale functie met als specifiek benoemde thema's make-tech en logistiek. De karakteristiek en de bepalingen van het bestemmingsplan (en indien aanwezig het beeldkwaliteitsplan) zijn bepalend voor de soort bedrijven die zich er kunnen vestigen.

3.4.2 Stadspoort Weert/Nederweert Gebiedsgerichte visie

De stadsregio Weert-Nederweert heeft een gebiedsgerichte visie laten opstellen (Buck Consultants International, 2006) voor de locatie rondom de kruising A2-N275. Deze zogenaamde Stadspoort bestaat uit 4 kwadranten met een totale omvang van ruim 100 hectare. Kampershoek-Noord is één van deze kwadranten en ook de grootste. De visie gaat met name in op de zichtlocaties langs de A2 en deels ook langs de N275. Voor Kampershoek-Noord betreft het circa 17 hectare aan zichtlocaties.

De ambitie is om met de ontwikkeling van de zichtlocaties bij te dragen aan de speerpunten voor economische ontwikkeling door de focus te leggen op hoogwaardige maakindustrie en daarbinnen op zoek te gaan naar potenties voor ketens en clustervorming. De Stadspoort zal worden ontwikkeld als een schakel in de technologische driehoek Eindhoven - Leuven - Aken, met de nadruk op het toevoegen van hoogwaardige industriële bedrijvigheid. De Stadspoort als poort tussen Limburg en Brabant wordt als fysiek object zichtbaar door het toepassen van enkele landmarks en bijzondere architectuur, waarbij de kwaliteit van de inrichting zeer hoog is.





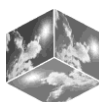
3.4.2 *Convenant Pannenweg/Stadspoort Nederweert/Weert*

Door de gemeenten Nederweert en Weert is in 2006 het Convenant Pannenweg/Stadspoort Nederweert/Weert ondertekend. Ten aanzien van Kampershoek-Noord is hierin ondermeer aangegeven dat het bedrijventerrein wordt ontwikkeld als lokaal en (boven)regionaal bedrijventerrein en is bedoeld voor zowel groot- als kleinschalige bedrijvigheid. Aangaande de Stadspoort is aangegeven dat:

- de uitkomsten van de Gebiedsgerichte visie richtinggevend dienen te zijn voor de toewijzing van bedrijfspercelen aan kandidaat-bedrijven;
- er worden verschillende soorten functies onderscheiden voor de Stadspoort. Voor Kampershoek-Noord van belang zijn:
 1. volledig uitwisselbare functies: hoogwaardige kennis- en maakindustrie en hoogwaardige reguliere bedrijvigheid;
 2. functies die in beginsel zijn toebedeeld aan een kwadrant, maar in onderling overleg uitwisselbaar ook in andere kwadranten kunnen worden gerealiseerd: hoogwaardige logistiek en onvoorziene initiatieven.

3.4.4 *Programma van eisen en wensen torens Stadspoort Nederweert/Weert*

Onderdeel van de Stadspoort Weert-Nederweert vormt een tweetal torens op de kruising van de A2 en de N275. Voor deze torens is door beide gemeenten in 2007 een programma van eisen en wensen (Arcadis, 2007) opgesteld.



De gedachte achter de situering van twee torens op de kruising is dat het verkeer over de A2 en de N275 het idee krijgt fysiek door een poort te rijden (de Poort van Limburg). De twee ranke torens dienen daartoe zo dicht mogelijk langs de weg te worden gesitueerd. De architectuur moet hoogwaardig zijn en passen in de context van de stedenbouwkundige plannen voor Kampershoek-Noord (waar één toren staat) en Pannenweg in Nederweert (waar de andere toren staat).

De torens dienen illustratief te zijn voor de overige op de bedrijventerreinen te realiseren bedrijven en als het ware te fungeren als de etalage van Nederweert en Weert. De bouwhoogte van de torens dient conform het programma van eisen minimaal 60 meter te zijn, waarbij 90 tot 100 meter mogelijk is. Om deze hoogte te benadrukken zal de omliggende bebouwing maximaal 15 meter en na afwijking maximaal 20 meter hoog mogen zijn.

Gelet op de situering van de torens dient ook rekening te worden gehouden met diverse aspecten, zoals de afstand tot de rijbanen van de A2 en de ligging van een tweetal gasleidingen parallel aan de snelweg. Het is kortom nodig te komen tot een goede afstemming tussen enerzijds stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en anderzijds milieutechnische randvoorwaarden.

3.5 Gemeentelijk beleid

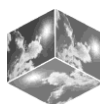
3.5.1 Structuurvisie

Het project Kampershoek-Noord is door de gemeente Weert opgenomen in haar structuurvisie. De ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt in dit document voor de komende jaren voorzien.

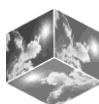
3.5.2 Kantoorfunctie op Kampershoek-Noord

Een aanmerkelijk deel van de kantorenmarkt (circa 40%) hecht - in verband met zichtbaarheid en bereikbaarheid - sterk aan de ligging aan een belangrijke verkeersader. Bedrijventerrein Kampershoek-Noord kan voorzien in deze wens en bedient daarmee een ander marktsegment dan de binnenstedelijke kantorenlocatie Centrum Noord. Hiermee zijn beide genoemde locaties complementair aan elkaar en versterken de economie van Weert en haar regio (Hoge Dunk).

Gelet op het feit dat Kampershoek-Noord de laatste greenfieldontwikkeling van Weert is dient enerzijds zorgvuldig met de beschikbare ruimte te worden omgegaan en dienen anderzijds bijzondere kansen niet onbenut gelaten te worden. De kans om een representatieve kantoorfunctie aan de A2 ruimtelijk mogelijk te maken ligt nu voor. Hierbij gaat het niet enkel om de synergie met het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, maar veelmeer om een kwaliteitsimpuls voor de gehele regio. Ook in de stedenbouwkundige opzet van Kampershoek is deze concentratie zichtbaar: er is niet gekozen voor lintbebouwing langs de A2, maar juist voor stapeling van de representatieve functies in een toren in de oksel van de A2 en de Ringbaan-Noord.



Voor de torenlocatie op Kampershoek-Noord wordt een in het bestemmingsplan vast te leggen plafond van 20.000 m² BVO kantoren gehanteerd. Dit komt neer op circa 15.000 m² VVO. In het exploitatieplan wordt een en ander nader uitgewerkt voor wat betreft vierkante meters en fasering. Hierbij is het uitgangspunt om enerzijds de economie in Weert en haar regio een stevige impuls te geven door in te spelen op geconstateerde marktontwikkelingen en anderzijds ervoor te waken marktverstoring op de kantorenmarkt te veroorzaken. Gelet op de tijdspanne waarvoor onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld, is op basis van positief realisme rekening gehouden met toekomstige en voorzienbare economische ontwikkelingen. Hierbij is duidelijk gekozen om in te zetten op kwaliteit en uitstraling boven kwantiteit en ontwikkelingswinst.





Inrichtingsvoorstel Kampershoek-Noord (Kragten, 2011)
aan het voorstel kunnen geen rechten worden ontleend

4 Planvoornemen

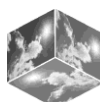
4.1 Functioneel profiel

De functionele indeling van het bedrijventerrein is afgestemd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Ter hoogte van de Ringbaan-Noord is ruimte voor reguliere bedrijvigheid van een gemiddelde schaalgrootte, terwijl ter hoogte van de bestaande te handhaven bebouwingscluster kleinschalige bedrijven inpasbaar zijn. Centraal op het bedrijventerrein kan grootschalige logistiek worden ingepast, eventueel in combinatie met reguliere bedrijvigheid. Op de zichtlocaties kan reguliere bedrijvigheid samengaan met daaraan inherente kantoorvoorzieningen. In de van het plangebied deel uitmakende toren is uitsluitend de vestiging van zelfstandige kantoren voorzien.

4.2 Ruimtelijk profiel

4.2.1 Inrichtingsvoorstel

Voor het toekomstige bedrijventerrein Kampershoek-Noord is een Inrichtingsvoorstel gemaakt (Kragten, 2011). Dit inrichtingsvoorstel schetst een beeld van de mogelijke inrichting van het bedrijventerrein. De feitelijke toekomstige inrichting van het bedrijventerrein zal worden uitgewerkt in het exploitatieplan voor het bedrijventerrein, dit met inachtneming van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. In het exploitatieplan wordt fasegewijs (jaarlijks) de verdere ontwikkeling en inrichting van het bedrijventerrein vastgelegd. De totale omvang van het bedrijventerrein (plangebied) bedraagt 72,8 ha. Daarvan is 56,1 ha bestemd tot 'Bedrijventerrein'.



4.2.2 *Bebouwingsstructuur*

De groen- en verkeersstructuur vormen de dragers van het inrichtingsvoorstel. Het plan wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het buitengebied door een combinatie van groen, water en gevarieerde bebouwing. Het bedrijventerrein is onderverdeeld in herkenbare zones. Langs de Ringbaan-Noord wordt hoogwaardige en representatieve bebouwing gerealiseerd, waarbij de representatieve gevel naar de Ringbaan-Noord is gesitueerd en de ontsluiting van de bedrijven plaatsvindt aan de andere, aan de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein gelegen zijde. Deze bedrijvenzone kent een gemiddelde bebouwingsdichtheid waarin een gevarieerd beeld met verschillende bebouwingshoogtes komt, met een maximale bebouwingshoogte van 12 meter.

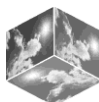
Direct aan de entrees van het bedrijventerrein gaat de voorkeur uit naar hoogwaardige en representatieve bebouwing, waarbij de representatieve gevel aan de kruising van de entreewegen met de Ringbaan-Noord is gesitueerd. De bebouwing accentueert in hoogte en massa de entrees van het bedrijventerrein. Op deze markante punten is derhalve een maximale bouwhoogte van 15 meter mogelijk.

Bij het op- en afrittenstelsel van de A2 wordt de zogenaamd Stadspoort gerealiseerd in de vorm van beeldbepalende bebouwing langs de A2 en de N275 en in het bijzonder een tweetal torens. Het betreft zichtlocaties waar ruimte is voor bijzondere en representatieve architectuur. Een 'kwart' van de Stadspoort en één van deze torens ligt binnen het onderhavige plangebied en zal straks onderdeel gaan uitmaken van de totale Stadspoort.

Het momenteel binnen het plangebied aanwezige te handhaven cluster van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Sint Sebastiaanskapelstraat (nrs. 34 en 38 en de Moenespoel en omgeving) wordt ingepast in de structuur van het bedrijventerrein. In dit bijzondere cluster, met naast de cultuurhistorische waarden, een open structuur en een groene uitstraling, sluiten de nieuwe bebouwingselementen aan op de aanwezige elementen en dienen te zorgen voor een versterking van de huidige karakteristiek. Daarom worden hier lage bebouwingsdichtheden en -hoogtes toegepast.

In de kern van het bedrijventerrein is ruimte voor de grotere bedrijven, in het westelijke deel van het bedrijventerrein met een maximale omvang van het bedrijfsperceel van 5 ha en in het oostelijke deel zelfs 15 ha. Hier kunnen ook hoge dichtheden worden gerealiseerd en mag de bebouwingshoogte maximaal 20 meter zijn (voor zover mogelijk, in verband met de aanwezige molenbiotoop). Het betreft reguliere bedrijfslocaties, waar ook reguliere eisen worden gesteld aan de vormgeving van de bebouwing. Evenwel dient deze aan te sluiten bij de rest van het bedrijventerrein.

Als overgang naar het buitengebied wordt de bouwhoogte in de strook direct grenzend aan dat buitengebied beperkt tot maximaal 15 m. Onder voorwaarden kan hiervan afgeweken worden (tot maximaal 20 m). Daarbij dienen met name de consequenties voor het landschaps- en bebouwingsbeeld afgewogen te worden tegen de noodzaak van de grotere bouwhoogte. De grotere bouwhoogte moet bijdragen aan een goede en voldoende gevarieerde uitstraling naar het buitengebied.



4.2.3 Groen- en waterstructuur

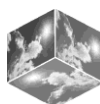
Het bedrijventerrein wordt door middel van drie wiggen met zichtlijnen gecompartmenteerd. De belangrijkste groene wig met zichtlijn is gelegen onder de hoogspanningslijnen en dient tevens als centrale wateropvangvoorziening voor het plangebied. Ten westen de hoogspanningslijnen wordt vervolgens nog een groene wig met zichtlijn gerealiseerd, met de Neelenweg met de laanstructuur als drager. De zichtlijn in deze groene wig is gericht op de Sint Antoniusmolen. Aan de oostzijde is een derde groene wig met zichtlijn voorzien, gericht op de bebouwingselementen op de kruising Sint Sebastiaanskapelstraat / Heerweg. De realisering van deze laatste groene wig is mede afhankelijk van de omvang van de in dit gedeelte van het bedrijventerrein uit te geven percelen. Mocht dit gedeelte als één grootschalig perceel worden uitgegeven, dan zal de wig met zichtlijn vervangen worden door een brede groenzone aan de noordrand van dit gedeelte van het bedrijventerrein.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een groene overgang naar het buitengebied. Deze zones bestaan uit een combinatie van doorkijken naar het landschap ter plekke van de zichtlijnen en groene buffers ter plekke van de bedrijven. Verder komt langs de Ringbaan-Noord een brede groenstrook in combinatie met water. Tot slot is in het plangebied een cluster gesitueerd met een eigen karakter en sfeer. In dit cluster worden de cultuurhistorisch waardevolle elementen gehandhaafd en ingepast in het ontwerp. Dit cluster krijgt een open structuur met een groene uitstraling en dient de gewenste sfeer te versterken. Aan de Rakerstraat wordt in de groene rand een bestaande, te handhaven burgerwoning ingepast.

Het inrichtingsvoorstel kenmerkt zich door een robuuste waterstructuur. Het stelsel van watergangen, sloten en retentievoorzieningen is deels permanent watervoerend en valt samen met de zichtlijnen en de ontsluitingsstructuur. De grondslagen van de stedenbouwkundige invulling van het plangebied worden hierdoor versterkt en de groen- en waterstructuur in het plangebied krijgt een meervoudige functie. Namelijk zowel een functie voor de beleving, als een functie voor natuur en een functie voor de waterbeheersing.

4.2.4 Ontsluitingsstructuur

Het nieuwe bedrijventerrein wordt door middel van 2 aansluitingen verbonden met de Ringbaan-Noord. Beide aansluitingen komen op het bedrijventerrein uit op een centrale ontsluitingsas, parallel aan de Ringbaan-Noord. Vanuit deze centrale as zijn er vervolgens twee lussen voorzien, die het volledige bedrijventerrein ontsluiten. Op de ontsluitingswegen op het bedrijventerrein zal het fietsverkeer door vrijliggende fietspaden gescheiden zijn van het gemotoriseerd verkeer. Verder wordt in ieder geval de bestaande wegenstructuur van de Neelenweg, de Sint Sebastiaanskapelstraat, een deel van de Molenweg en een deel van de Rakerstraat benut voor een langzaamverkeersontsluiting naar het buitengebied ten noorden van het bedrijventerrein. Deze langzaamverkeersontsluiting wordt bij de Neelenweg, de Sint Sebastiaanskapelstraat en Molenstraat zodanig vormgegeven (plaatsing beweegbare paaltjes) dat deze routes ook door calamiteitenverkeer gebruikt kunnen worden om op het bedrijventerrein te komen (voor de Rakerstraat geldt dit niet). Bedrijfsverkeer zal niet van deze mogelijkheid gebruik kunnen maken. Het grotendeels vervallen van de Heerweg maakt het noodzakelijk een nieuwe verbinding te maken tussen de Neelenweg (vanaf de molen) en het restant van



de Heerweg. De maximum snelheid op de wegen binnen het bedrijventerrein Kampershoek-Noord zal 50 km/uur gaan bedragen.

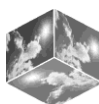
Op de punten waar de nieuwe ontsluitingswegen aantakken op de Ringbaan-Noord, dienen de ter plaatse reeds aanwezige T-splitsingen te worden aangepast tot kruisingen met verkeersregelininstallaties. Gezien de samenhang tussen de kruispunten op dit deel van de Ringbaan-Noord (inclusief toe- en afritten van A2) is de keuze gemaakt voor verkeerslichteninstallaties. Daarbij hebben de volgende overwegingen gespeeld:

- met een rotonde oplossing kan het verkeer op de kruispunten met de Marconilaan en Ringbaan-Oost alleen met een rotonde met twee of meer stroken worden afgewikkeld. Gezien de grote verkeersstromen op deze rotondes laat de verkeersveiligheid voor de oversteek van fietsers te wensen over. Bij dit type rotonde is het wenselijk om fietsers dan ongelijkvloers te laten kruisen. (met bijhorende hoge kosten);
- omdat de Ringbaan-Noord de doorgaande route is, kan dit beter benadrukt worden met verkeerslichteninstallaties. Door de verkeerslichteninstallaties te koppelen is een betere doorstroming en samenhang tussen de kruispunten te realiseren. Dit biedt de mogelijkheid de verkeersafwikkeling te sturen;
- het aandeel vrachtverkeer op de Ringbaan-Noord is vrij groot. (Veel) turbototones achter elkaar is niet comfortabel voor vrachtverkeer en werkt congestie in de hand;
- de oversteekbaarheid van het fietsverkeer is (sociaal) veilig te regelen.

Parkeren en manoeuvreren vindt niet plaats in de openbare ruimte, maar dient geheel op eigen terrein te worden gerealiseerd. De omvang van de bedrijfskavels zal voldoende groot zijn om per bedrijf in de eigen parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte te kunnen voorzien. Bij het bepalen van de benodigde parkeerruimte zijn de landelijke parkeernormen van de CROW leidend. Ook het parkeren/overnachten van vrachtwagens kan niet plaatsvinden in de openbare ruimte van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord.

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

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



4.2.5 Beeldkwaliteit

Doordat de terreininrichting en gebouwen op verschillende momenten en door verschillende partijen ontwikkeld zullen worden (openbare ruimte door gemeente, bedrijfspercelen en –gebouwen door de diverse zich vestigende bedrijven), is het van belang om vooraf richting te geven aan de beoogde uitstraling, omvang en architectuur van de openbare ruimte, kavels en gebouwen. Daartoe is een afzonderlijk beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Kampershoek-Noord geeft richtlijnen voor het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit op het bedrijventerrein. In het kader van welstand wordt hieraan getoetst. Daarbij wordt beoogd een bedrijventerrein te creëren dat die kwaliteit ook op de lange termijn behoudt.

4.2.6. Beveiliging

Op het bedrijventerrein worden maatregelen genomen om sociale veiligheid te bevorderen en diefstal en vandalisme te voorkomen. Voor autoverkeer is het bedrijventerrein bijvoorbeeld enkel toegankelijk vanaf de Ringbaan-Noord. Naast de natuurlijke barrières aan de randen van het plan zal de veiligheid verder bevorderd worden door cameratoezicht in de openbare ruimte en/of slagbomen bij de toegangswegen.

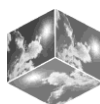
4.3 Milieuprofiel

Door middel van milieuzonering dient ervoor gezorgd te worden dat de nieuwe bedrijven op Kampershoek-Noord een passende locatie in de nabijheid van de bestaand woningen in de directe omgeving krijgen. Enerzijds om in het ruimtelijke spoor reeds te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken dat er hinder of gevaar voor woningen ontstaat en anderzijds om aan de bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen uitoefenen.

Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”, waarin opgenomen een bedrijvenlijst met aan te houden afstanden van de diverse bedrijven tot woningen. Dit betreft een richtafstandenlijst, met richtafstanden die bij voorkeur moeten worden aangehouden bij de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’. Bij omgevingstypen met gemengde functies kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verminderd. Alleen voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

De richtafstanden geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. De daadwerkelijke milieubelasting kan relevant afwijken als gevolg van specifieke bedrijfsprocessen, hinderbeperkende maatregelen en bepalingen uit de van toepassing zijnde milieuvergunningen. Het milieuaspect met de grootste richtafstand is bepalend voor welk nader onderzoek relevant kan zijn. Veelal betreft dit het aspect geluid.

Op het bedrijventerrein Kampershoek-Noord is een optimale milieuhygiënische situatie uitgangspunt. Daarbinnen is plaats voor bedrijven uit diverse milieucategorieën. Uitgangspunt bij de bepaling van de toelaatbaarheid van milieucategorieën is de bescherming van



aangrenzende woningen en andere milieugevoelige functies, conform de zonering zoals opgenomen in de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”.

Daar de afstanden uit de brochure indicatief zijn voor een rustige woonwijk en hier sprake is van een bedrijventerrein buiten de bebouwde kom op korte afstand van de A2 en de N275, met in de directe omgeving in het buitengebied diverse agrarische bedrijven, mogen per categorie de afstanden, mits onderbouwd, aangepast (één stap verkleind) worden. Enige invloed van de aangrenzende bedrijven is aan deze situatie immers inherent.

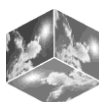
Het bepalende milieuaspect voor bedrijven is zoals reeds aangegeven in veel gevallen het geluid. Op basis van kengetallen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de maximale bedrijfssituatie, voor wat betreft de milieucategorieën, te bepalen. Uit dit Akoestisch onderzoek Industrierrein Kampershoek te Weert (Oranjewoud, 2011) blijkt dat:

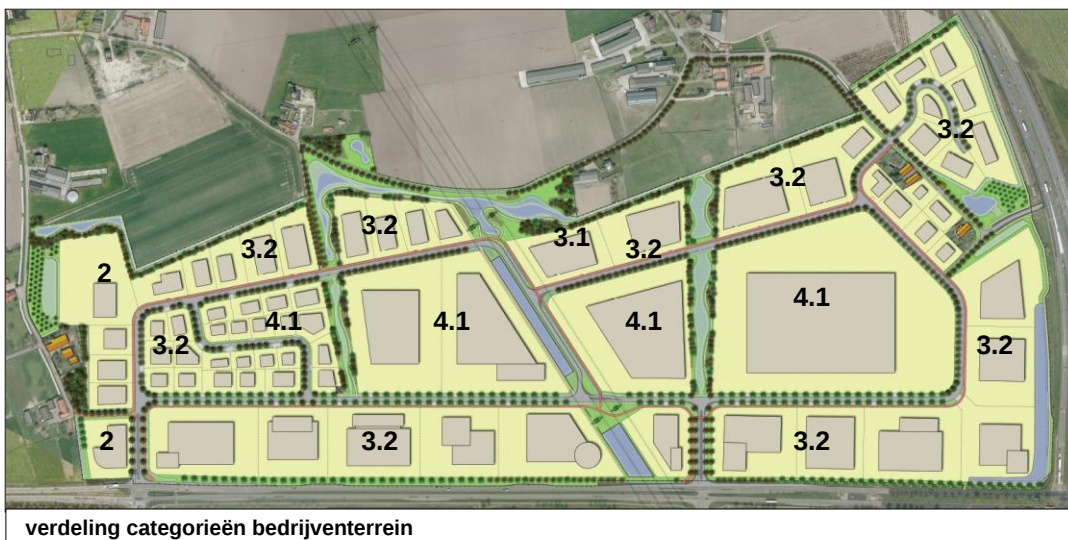
- nabij de woning Rakerstraat 4 en nabij de woning Heerweg 24 maximaal milieucategorie 2 (45 dB(A)/m²) mogelijk is;
- de zone langs de Ringbaan-Noord en de A2 met maximaal milieucategorie 3.2-bedrijven (55 dB(A)/m²) ingevuld kan worden;
- het bedrijventerrein voor het overige met maximaal milieucategorie 4.1-bedrijven (58 dB(A)/m²) ingevuld kan worden,

zonder dat dit leidt tot een gecumuleerde geluidbelasting op woningen in de directe omgeving die hoger is dan 50 dB(A).

Omdat zoals eerder aangegeven de milieubelasting van bedrijven niet alleen wordt bepaald door het geluid, maar ook door zaken als geur, stof en gevaar, zijn in de aan de regels gekoppelde Staat van bedrijfsactiviteiten categorie 4.1-bedrijven met grotere afstanden (groter dan 100 m) voor geur en stof (die van invloed kunnen zijn op het woonmilieu van de omliggende woningen) weggelaten. Deze kunnen zich derhalve niet vestigen op het bedrijventerrein. De vestiging van risicovolle inrichtingen (de BEVI-inrichtingen), die gevaar voor de omgeving met zich meebrengen, wordt in regels bij voorbaat al uitgesloten. Hiervan kan worden afgeweken, onder de voorwaarde dat de risicocontouren behorende bij het bedrijf tot het eigen bouwperceel beperkt blijven.

Langs de Rakerstraat wordt vanwege de nabij gelegen woningen maximaal milieucategorie 2 toegelaten. Ten aanzien van de woning Heerweg 24 wordt in plaats van milieucategorie 2, mogelijk conform het akoestisch onderzoek, milieucategorie 3.1 toegelaten. Gelet op de gemengde aard van de omgeving, de toch aanwezige afstand tussen de woning en het bedrijventerrein en de voorziene groenzone tussen woning en bedrijventerrein, wordt het aanvaardbaar geacht hier uit te gaan van één milieucategorie hoger. Als voorwaarde is opgenomen dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd zodat maatwerkvoorwaarden kunnen worden opgenomen.



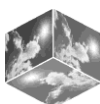


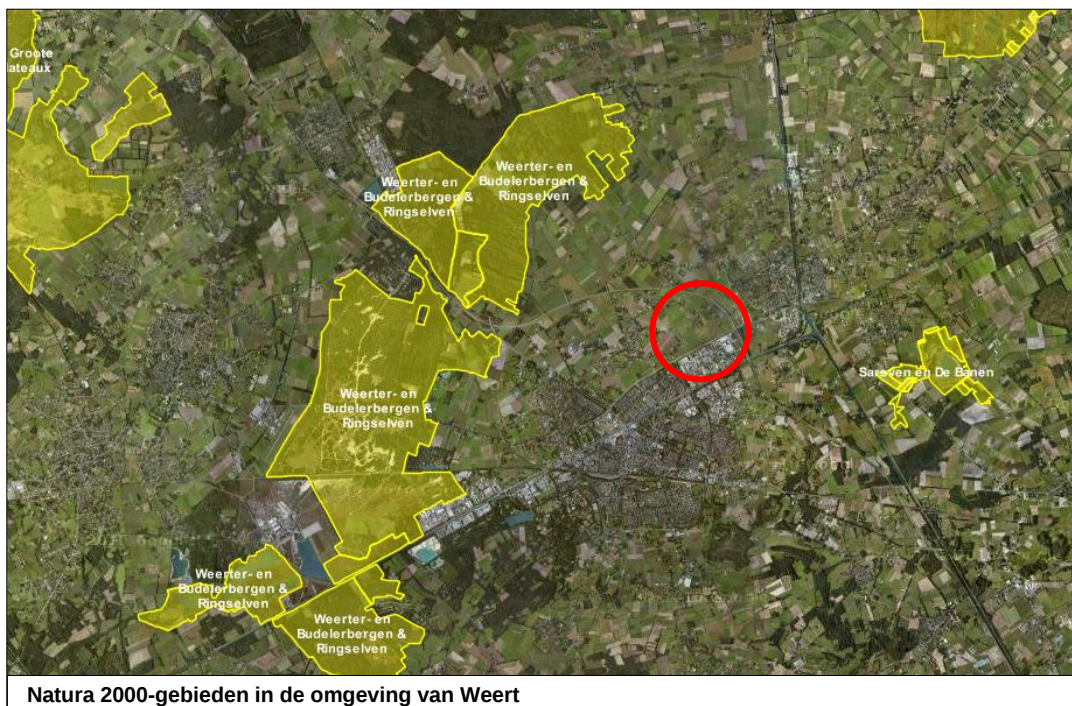
Het milieuprofiel bestaat in principe derhalve uit een bedrijventerrein met enkele zones rondom aanwezige woningen met maximaal categorie 2- en 3.1-bedrijven, een zone rondom met maximaal categorie 3.2-bedrijven en een centrale zone met maximaal categorie 4.1-bedrijven. Aan het toelaten van categorie 4.1-bedrijven is de voorwaarde gekoppeld dat moet worden aangetoond dat ook daadwerkelijk aan de geluidnormering wordt voldaan en in de bedrijvenlijst zijn geen bedrijven opgenomen die een afstand van meer dan 100 m hebben voor de milieuaspecten stof en geur. Aldus kan worden bewerkstelligd dat de omgeving zo weinig mogelijk hinder ondervindt van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord.

4.4 Duurzaam bouwen

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.

In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie van wanden, daken en vensters. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogbare materialen. Niet alleen de bebouwing zelf wordt op duurzame wijze gerealiseerd, ook de openbare ruimte wordt op een duurzame manier ingericht. Zo wordt het watersysteem duurzaam ontwikkeld.



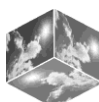


5 Actuele waarden

5.1 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Europeesrechtelijk zijn de vogel- en habitatrichtlijn van belang. Deze richtlijnen zijn door middel van bepalingen in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet (Ffw) omgezet in nationale regelgeving. Naast deze wettelijke regelgeving is er ook beleid. Dit beleid is te vinden in de Nota Ruimte, Spelregels EHS en provinciale structuurvisies. Het doel van deze regelgeving en beleid is het waarborgen van de biologische diversiteit. Inhoudelijk kan onderscheid worden gemaakt tussen bescherming van gebieden en soorten.

De wettelijke bescherming van gebieden is geregeld in de Nbw 1998. De belangrijkste beschermde gebieden zijn de Natura 2000-gebieden. Dit zijn de gebieden die op grond van Europees recht moeten worden beschermd. Als een ingreep in of in de nabijheid van deze gebieden plaatsvindt, dan kan sprake zijn van een vergunningplicht. Toetsing vindt plaats op basis van de habitattoets. Op de vergunningplicht zijn overigens een aantal belangrijke uitzonderingen. Het voert te ver om deze hier te bespreken. Ook zijn er gebieden die enkel op grond van nationaal recht worden beschermd. Dit zijn de beschermde natuurmonumenten. Vaak is echter sprake van samenloop met Natura 2000-gebieden. In dat geval geldt een samenloopregeling.



De bescherming van soorten is geregeld in de Ffw. Niet alle soorten zijn in gelijke mate beschermd. Voor de soorten die het strengst beschermd zijn (kort gezegd: de soorten op bijlage IV van de habitatrichtlijn), moet onder omstandigheden een ontheffing worden aangevraagd bij de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor andere soorten kan het mogelijk zijn dat op basis van een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt.

Ten behoeve van de planvorming is de Quicksan flora en fauna Kampershoek-Noord, Weert 2010 (Bureau Meervelt, 2010) uitgevoerd. Daarnaast is de stikstofdepositie als gevolg van de planontwikkeling op het dichtsbijgelegen natura 2000-gebied bepaald (Oranjewoud 2011). Daarin zijn de volgende conclusies getrokken.

5.1.1 Conclusies gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Weerter- en Budelerbergen en Ringselven op een afstand van 2,8 kilometer van het plangebied. De stikstofbijdrage van Kampershoek-Noord bedraagt minder dan 0,5% ten opzichte van de meest kritische waarde die van toepassing is in Weerter- en Budelerbergen en Ringselven. Er is geen kans aanwezig op een negatief effect op het Natura 2000 gebied Weerter- en Budelerbergen en Ringselven gezien in het licht van de instandhoudingsdoelstellingen. Een vergunningsverleningstraject in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Het gebied Sarsven en De Banen is aangewezen als Beschermd natuurmonument. Dit gebied ligt op een afstand van ten minste 3,2 kilometer. Een negatief effect door de voorgenomen ontwikkeling op de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied Sarsven en De Banen is gezien de afstand tot het Beschermd natuurmonument en de berekende stikstofbijdrage van Kampershoek-Noord op het gebied Sarsven en De Banen uit te sluiten.

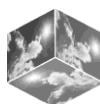
Kampershoek-Noord maakt geen deel uit van de EHS. De beleidsregel 'mitigatie en compensatie van natuurwaarden in Limburg' is niet van toepassing.

5.1.2 Conclusies soortbescherming

Op basis van het veldbezoek, de beschikbare gegevens (NatuurBank, Provincie Limburg en Waarneming.nl, literatuur) en het huidige gebruik van het plangebied wordt nader veldonderzoek alleen nodig geacht voor vleermuizen (onderzoek naar vaste verblijfplaatsen in het plangebied).

Planten:

In het plangebied zijn twee groeiplaatsen van het Rapunzelklokje bekend. De aanwezige planten dienen (op basis van de richtlijnen in de gedragscode bouw en ontwikkelsector) te worden verplaatst naar een in de omgeving geschikte groeiplaats. Indien aan de verplaatsing voorafgaand aan de werkzaamheden wordt voldaan is een ontheffingsaanvraag Flora en faunawet niet noodzakelijk.



Zoogdieren:

In de gebouwen zijn mogelijk geschikte verblijfplaatsen aanwezig voor vleermuizen, met name voor Gewone dwergvleermuis. Voorafgaand aan de sloop dient een inspectie plaats te vinden om de geschiktheid van de gebouwen voor vleermuizen nader in te schatten. Op basis van deze inspectie kan worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn in het kader van de Flora- en Faunawet.

In geval van aanwezigheid van verblijfsplaatsen van vleermuizen is mitigatie of compensatie per definitie noodzakelijk. Omdat ook na inspecties niet met volledige zekerheid kan worden uitgesloten dat vaste rust- en verblijfsplaatsen toch worden vernietigd, verdient het aanbeveling vanuit het oogpunt van de zorgplicht die is opgenomen in de Flora- en Faunawet, voorwaarden vast leggen gericht op behoud van verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied. De voorwaarden zijn:

- op minimaal tien locaties, op het zuiden gericht, spouwmuren van nieuw te bouwen bedrijfspanden toegankelijk houden voor vleermuizen (aanbrengen stootvoegen en de spouw gedeeltelijk vrij houden van geheel vullende isolatie) en
- minimaal vijf vleermuis(broed)kasten verspreid over het bedrijventerrein ophangen op zuidelijk gerichte muren.

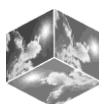
De invliegopeningen van zowel stootvoegen als kasten dienen onverlicht te blijven. Deze voorwaarden dienen aantoonbaar en expliciet in een exploitatie- of bestemmingsplan, specifiek inrichtingsvoorstel voor vleermuizen of in de bouwvoorschriften van het bedrijventerrein te worden opgenomen. Hiermee wordt een grote mate van zekerheid verkregen over het behoud van verblijfsplaatsen voor vleermuizen in het plangebied. Mocht uit de inspectie blijken dat verblijfplaatsen aanwezig zijn in de te slopen gebouwen dan is op deze wijze al in mitigatie voorzien.

Onafhankelijk van de uitkomsten van de inspectie verdient het aanbeveling te slopen door te strippen en de opstallen vooraf ongeschikt te maken door het aanbrengen van tochtgaten (in spouwmuren en zolders). De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:

- eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.
- half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringperiode is nog niet begonnen (eventueel nog in november, mits de temperatuur 's nachts niet meer dan vijf nachten achtereenvolgens onder de drie graden Celsius en overdag onder de acht graden Celsius komt).

Broedvogels:

Voor het plangebied en omgeving geldt dat rekening gehouden dient te worden met bescherming van (in gebruik zijnde) nesten tijdens de broedperiode. Alle broedende vogels zijn strikt beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, onge-



acht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het verdient aanbeveling de werkzaamheden buiten deze periode uit te voeren. Indien dit niet haalbaar is dient in ieder geval voorafgaand aan het broedseizoen de geschikte broedgelegenheid verwijderd te worden (bomen, struiken) om broeden in het plangebied te voorkomen.

Overige diersoorten:

Voor overige beschermde diergroepen (amfibieën, reptielen, vlinders, vissen) vormt het plangebied geen geschikt leefgebied en/of gegevens over het voorkomen van deze beschermde soorten zijn niet aanwezig. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

5.2 Archeologie

5.2.1 Verdrag van Malta

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Het beleid van de provincie Limburg, zoals deze is geventileerd in het POL, sluit hier nauw bij aan. Het POL benadrukt dat archeologische waarden planologisch behouden en beschermd moeten worden, maar streeft ook naar het creëren van condities voor inspectie en beheer. Bovendien legt het niet zozeer de nadruk op geïsoleerde archeologische waarden, maar op waarden als onderdeel van een groter geheel. Dit onderzoeksgebied maakt deel uit van het provinciaal aandachtsgebied archeologie. De provinciale archeologische aandachtsgebieden zijn representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. Basisprincipe voor het beleid is een hoge kwaliteit van het archeologisch onderzoek. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen dus wel plaatsvinden in de provinciale aandachtsgebieden, maar alleen als er in een vroegtijdig stadium adequaat archeologisch onderzoek wordt verricht. Er worden immers waarden verwacht die van provinciaal belang zijn.

In de Nationale Onderzoeksagenda Archeologie (NoaA) is opgenomen dat het onderzoeksgebied een nationaal belang heeft voor onderzoek naar nederzettings- en begravingssites in de periode late IJzertijd tot Volle Middeleeuwen.



5.2.2 *Wet op de archeologische monumentenzorg en Monumentenwet 1988*

Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

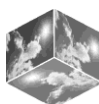
5.2.3 *Beleidsnota Archeologie gemeenten Weert en Nederweert*

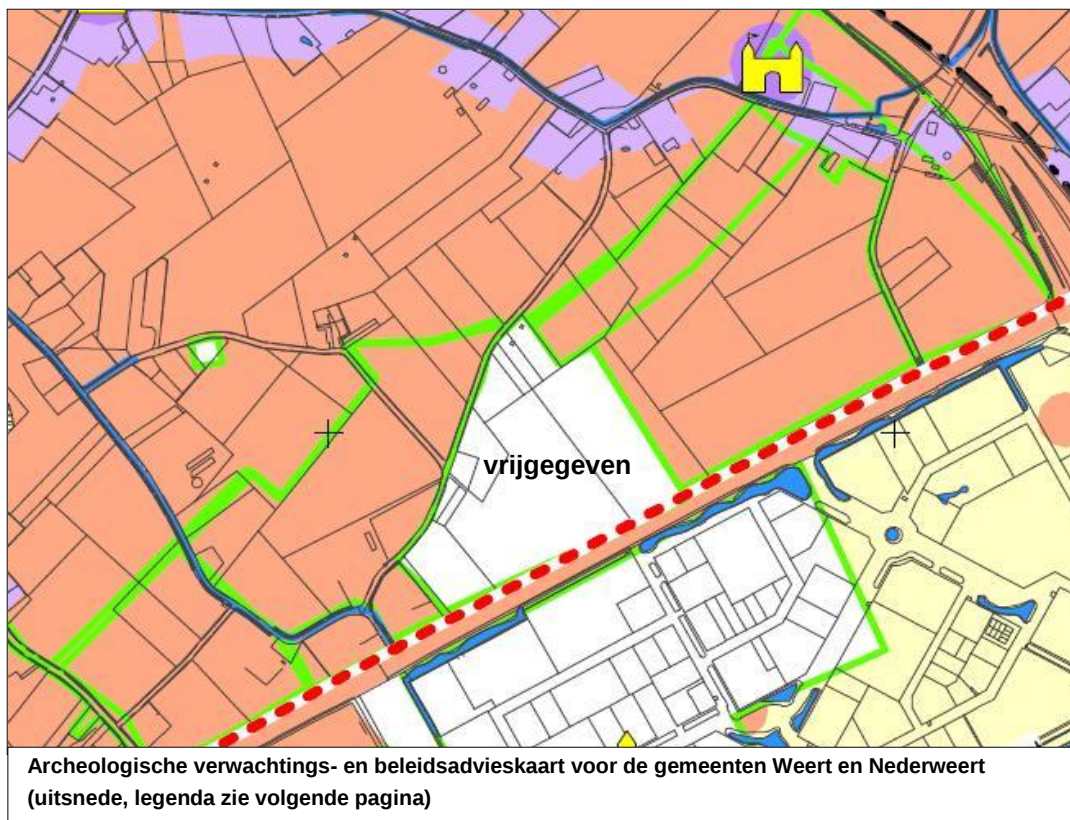
In de Beleidsnota Archeologie wordt een kader aangegeven hoe binnen het gemeentelijk grondgebied van Weert en Nederweert omgegaan moet worden met het archeologisch erfgoed.

Al veel decennia hebben de gemeenten Weert en Nederweert aandacht voor het archeologisch erfgoed. De microregio Weert-Nederweert (het zogenoemde Eiland van Weert) behoort tot een van de meest interessante archeologische landschappen van Zuid-Nederland. Het herbergt onder andere het rijksmonument Boshoverheide met het grootste urnenveld van Noordwest Europa (Urnenveldenperiode 1000-400 v. Chr.) en een aaneensluitende bewoningsgeschiedenis van meerdere cultuurhistorische perioden, die goed beschermd zijn door een dikke zogenoemde esdek-laag. Het Eiland van Weert is door de provincie Limburg in 2008 aangewezen als een van de zes archeologische attentiegebieden in Limburg.

De taak die de gemeenten, als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, hebben op het gebied van bescherming van hun archeologisch erfgoed is vastgelegd in de beleidsnota archeologie en in de daarbij horende archeologische beleidskaart. In de bestemmingsplannen worden archeologische paragrafen opgenomen als het gemeentelijk instrument en toetsingskader. En in de nieuwe omgevingsvergunning wordt archeologie opgenomen in de cultuurhistorische paragraaf.

Uitgangspunt van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is dat het archeologisch bodemarchief zoveel mogelijk in de bodem (in situ) behouden moet worden. Als dit niet mogelijk of wenselijk is, dan is het noodzakelijk dat voorafgaand aan grondverstorende activiteiten (slopen, graven, heien e.d.) vastgesteld wordt of er ter plaatse archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Deze waarden zijn weergegeven op de archeologische beleidskaart. Vervolgens moet worden bepaald of deze als gevolg van de voorgenomen grondverstorende activiteiten in het geding komen of verloren zullen gaan. Als dit zo blijkt te zijn, dan is het uitvoeren van nader archeologisch (voor)onderzoek nodig. Daarbij is in de wet bepaald dat “de verstoorder betaalt”. Dit houdt in dat initiatiefnemers voorafgaand aan de grondverstorende activiteiten, door archeologisch vooronderzoek moeten aantonen dat als gevolg van hun handelen geen archeologische waarden ongezien worden vernietigd.

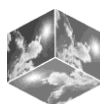




Het gehele plangebied kent op de archeologische beleidskaart van de gemeente Weert een hoge archeologische waarde (categorie 3 beleidskaart), dan wel een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4 beleidskaart). Voor ontwikkelingslocaties met een oppervlakte van meer dan 250 m² en een grondverstoringsdiepte van meer dan 40 cm, zoals het plangebied, dient vóórafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Als vooronderzoek heeft in 2002 een verkennend booronderzoek plaatsgevonden, gevolgd door een proefsleuvenonderzoek op het zuidelijk deel van het plangebied in 2006 en 2007. Op één van de daarbij aangetroffen waardevolle locaties, in het zuid-westelijk deel van het plangebied, heeft een definitieve opgraving plaatsgehad. De aldaar aanwezige archeologische waarden zijn daarmee in kaart gebracht en ex situ veilig gesteld. Dat deel van het plangebied is archeologisch vrijgegeven (zie beleidskaart).

In de gebieden waar alleen archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden zijn de locaties met behoudenswaardige archeologische resten aangegeven. Deze resten dienen nog in vervolgonderzoek, door middel van archeologische opgraving, ex situ veilig gesteld te worden. In die gebieden waar nog geen archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden zal nog inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven dienen te worden uitgevoerd, ten einde te bepalen of en zo ja waar archeologisch behoudenswaardige resten aanwezig zijn.

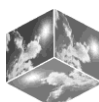


 hoge verwachting  hoge verwachting natte landschappen  middelhoge verwachting  lage verwachting	 onderzoeksgebied (vrijgegeven)  onderzoeksgebied (deels vrijgegeven)  provinciaal aandachtsgebied  contour (bij benadering) Celtic field Gebleektdijk
archeologie  AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd  (AMK-terrein); terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde  AMK-terrein; terrein van archeologische waarde  AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kern Weert  AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, overige historische kernen  ARCHIS-waarneming  ARCHIS-vondstmelding  onderzoeksgebied (niet vrijgegeven of onbekend)  onderzoeksgebied (niet vrijgegeven of onbekend)	cultuurhistorie  kasteel  kerk  kloosterterrein  schans  watermolen overig  zeker ongrond terrein  water  uitbiede  grens onderzoeksgebied
Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert (legenda)	

5.2.4 Bronnen

Het archeologisch beleid van de gemeente Weert is gebaseerd op de volgende bronnen:

- Verhoeven, M., G.R. Ellenkamp, M. Janssens, 2009, Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert, RAAP rapport-nr 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.
- Stoeper, H. 2007, evaluatie en synthese van het sinds 1995 in Limburg uitgevoerde onderzoek met betrekking tot de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd
- Coenen, J. 2007 Op de keper beschouwd. Een geschiedenis van Weert, Deel 1 prehistorie - 1568
- Coenen, J. 2009 Op de keper beschouwd. Een geschiedenis van Weert, Deel 2 1568-1815
- Peeters, J. 1996: Kampershoek en Rosveld. Van agrarisch gebied naar bedrijvenpark
- Schokker, J. 2003 Patterns and processes in a Pleistocene fluvio-aeolian environment. Roer Valley Graben, south-eastern Netherlands. Nederlands geografische studies Universiteit Utrecht nr. 314
- Kortlang, F.P., 2006 Risico-analyse archeologie Weert Plangebieden Kampershoek-Noord en Laarveld



- Dijk, X.C.C. van, 2003 Plangebied Weert Kampershoek-Noord. Een inventariserend archeologisch onderzoek, Raap-rapportnr 876
- Hiddink, H.A. 2003 Het grafritueel in de Late IJzertijd en de Romeinse tijd in het Maas-Demer-Schelde-gebied, in het bijzonder van twee grafvelden bij Weert, ZAR-rapportnr 11
- Bergman, W.A., Buesink, A., Hoeven, F. van der 2004, Inventariserend veldonderzoek Plangebied Kampershoek Noord, Synthesgra-rapport s.n.
- Hiddink, H.A. 2006 Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Weert Kampershoek-Noord, proefsleuf 1-75, ZAN-rapportnr 59
- Hiddink, H.A. 2007 Opgravingen op Kampershoek-Noord bij Weert, *Informatiebulletin van de Stichting Streekarcheologie Peel, Maas en Kempen* 17/1, 23-24
- Hiddink, H.A. 2010 Opgravingen op Kampershoek-Noord bij Weert. Grafvelden en nederzettingen uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Volle Middeleeuwen, alsmede een middeleeuws of jonger kuilencomplex, ZAR-rapportnr 39
- Nationale Onderzoeksagenda Archeologie (NOaA), onderzoeksthema's 17, 19 en 20.

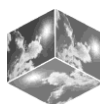
5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Nota Belvedere

In 1999 is de Nota Belvedere uitgebracht. Deze nota gaat in op de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting en is ondertekend door de ministeries van VROM, LNV, OC&W en V&W. De doelstelling van de nota is om bij landschappelijke inrichting meer prioriteit te leggen bij de cultuurhistorische identiteit. Cultuurhistorische waarden kunnen namelijk als inspiratiebron dienen voor het ruimtelijk ontwerp, waardoor het cultuurhistorische erfgoed behouden blijft en zelfs sterker tot uitdrukking komt.

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het POL is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in het POL is weergegeven, is gestoeld op de nota Belvedere, met als uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Het POL schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

In 2002 is reeds een uitgebreide cultuurhistorische omgevingsanalyse (Monumentenhuis Limburg, 2002) opgesteld, waarbij de aanwezige cultuurhistorische waarden in kaart zijn gebracht. Op grond van deze analyse zijn keuzes gemaakt ten aanzien van het al dan niet behouden en/of inpassen van de binnen het plangebied aanwezige cultuurhistorische elementen. Deze elementen betreffen:

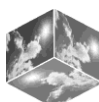


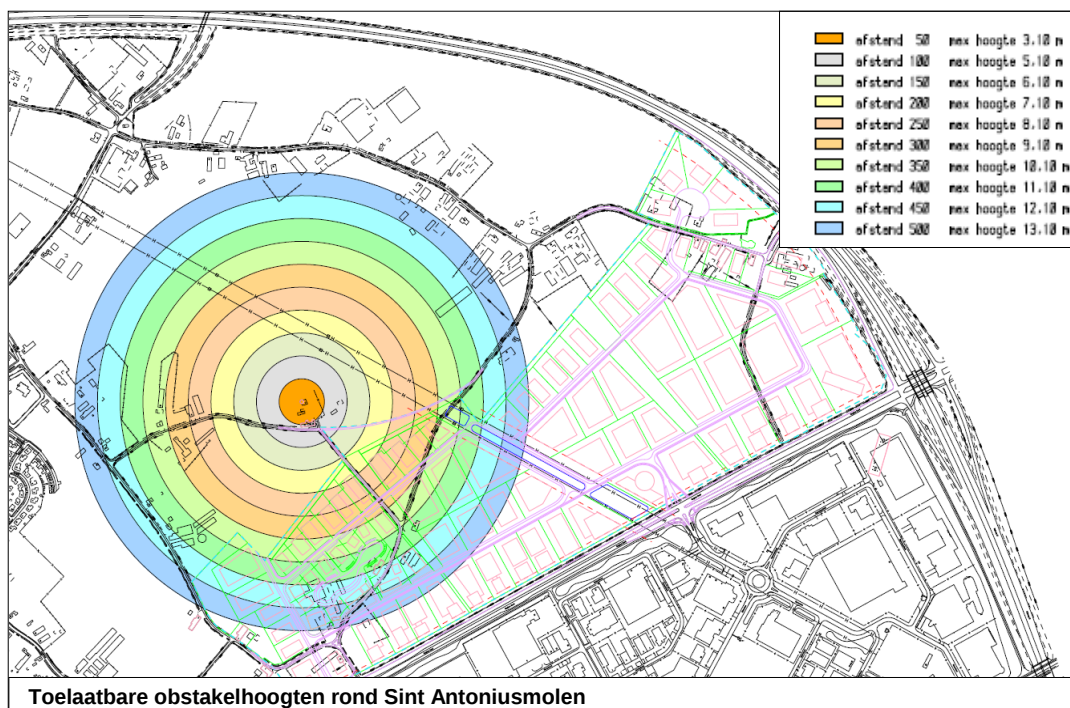


- de bebouwing van St. Sebastiaanskapelstraat 34 en 38;
- de op de percelen van Sint Sebastiaanskapelstraat 34 en 38 aanwezige bongerden/hoogstamboomgaarden;
- de bebouwing van het bakhuis tegenover Sint Sebastiaanskapelstraat 36;
- de brandpoel nabij de kruising van de Sint Sebastiaanskapelstraat en de Molenstraat.

In het Inrichtingsvoorstel (Kragten, 2011) is hiermee vervolgens rekening gehouden. Zo is het bestaande bebouwingscluster op de kruising Sint Sebastiaanskapelstraat - Molenweg in het ontwerp ingepast en zijn zichtlijnen gecreëerd naar cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in de (wijdere) omgeving van het bedrijventerrein. In het bestemmingsplan zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen uit het bebouwingscluster van een extra beschermende regeling voorzien door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Doel van deze dubbelbestemming is de aanwezige cultuurhistorische waarden intact te laten. Daartoe is ook een groot aantal werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Deze werken en werkzaamheden mogen alleen met een omgevingsvergunning worden uitgevoerd. Een dergelijke vergunning wordt alleen verleend als dit niet ten koste gaat van de aanwezige cultuurhistorische waarden. De beoogde zichtlijnen zijn in het bestemmingsplan voor verkeer en/of groen bestemd en blijven onbebouwd.

Het bebouwingscluster aan de Rakerstraat – Heerweg is in de cultuurhistorische omgevingsanalyse als waardevol beoordeeld. Echter niet zodanig, dat deze in het inrichtingsvoorstel dient te worden gehandhaafd. Een deel van de bebouwing is hier inmiddels ook al gesloopt.





In het inrichtingsvoorstel is verder geen rekening gehouden met de aanwezigheid van het bebouwingscluster. Een cultuurhistorisch waardevol familiekrus wordt verplaatst, teneinde de waarden hiervan voor de toekomst te bewaren.

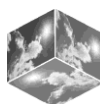
Binnen het plangebied liggen geen gemeentelijke beschermde stads- of dorpsgezichten. Bij het aanwijzen van de gemeentelijke stads- en dorpsgezichten in 2008 is wel een passage gewijd aan het gehele wegenpatroon binnen de gemeente. Daarin onderkent de gemeente het belang van het historisch wegenpatroon, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. De gemeente zal daarin geen wijzigingen aanbrengen of tenminste de cultuurhistorische waarde ervan zeer zwaar meewegen. Indachtig deze passage zijn in het plan (delen van) de tracé's van de Sint Sebastiaanskapelstraat, de Molenweg, de Neelenweg en de Rakerstraat in het inrichtingsvoorstel voor het bedrijventerrein meegenomen.

5.3.2 Monumentenwet 1988 en Erfgoedverordening 2010

De regelgeving omtrent (archeologische) monumenten is op rijksniveau vastgelegd in de Monumentenwet 1988. OP gemeentelijk niveau is deze regelgeving vastgelegd in de Erfgoedverordening 2010 gemeente Weert.

5.3.3 Molenbiotoop

Één van de zichtlijnen is gericht op de juist ten noorden van het plangebied aan de Neelenweg gelegen Sint Antoniusmolen. Dit betreft een beschermd rijksmonument, waarop de Monumentenwet 1988 van toepassing is. De molen dateert uit 1904 en de askop ligt op 15,85 meter boven het maaiveld. De landschappelijke waarde van deze molen is groot, ondanks dat een dubbele rij hoogspanningsmasten met de bovenleidingen het landschap een ander aanzien gaf. De weg naar de molen toe wordt geflankeerd door een inmiddels



(gelet op de windvang) te hoog geworden bomenrij. Deze bestaande bomenrij is opgenomen in de groenstructuur van het nieuwe bedrijventerrein, als onderdeel van de westelijke groene wig.

Om de windvang en het zicht op de molen te waarborgen is aan de molen een molenbiotoop verbonden. Dit is het gebied rondom de molen dat beschermd wordt tegen het oprichten van bebouwing en beplanting in verband met windvang en zicht op de molen. Molenbiotopen worden berekend volgens een formule opgenomen in de 'handleiding molenbiotoop' (bron: Vereniging de Hollandsche Molen, Amsterdam, november 1995). De volgende regels gelden voor bouwplannen en dergelijke rondom de molen:

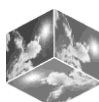
- om de molen wordt een biotoop vastgesteld gebaseerd op een zone met een straal van 500 meter rondom de molen. Binnen deze zone zullen regels gesteld worden met betrekking tot de maximale obstakelhoogten en een aanlegvergunningplicht voor de aanplant van hoog opgaand groen (hoger dan 5 meter). Daarnaast is het niet toegestaan binnen een cirkel van 100 m rond de molen obstakels op te richten die hoger zijn dan de molenberg (in dit kader dient nog bezien te worden hoe om te gaan met de inmiddels te hoge bomenrij, dit staat echter los van de ontwikkeling van het bedrijventerrein);
- indien bouwplannen afwijkend van het bestemmingsplan worden gerealiseerd, dient de daar geldende molenbiotoop met de bijbehorende obstakelhoogten in acht te worden genomen;
- van een eventuele procedure voor een bouwplan dat binnen de molenbiotoop ligt, dient melding te worden gedaan aan de Molenstichting Limburg, de Molenstichting Weerterland en de particuliere participanten in het convenant molenbiotoop.

De aard van de molenbiotoop is aangepast aan het advies van de Vereniging De Hollandsche Molen (2008). Dit heeft ertoe geleid dat de ruwheidscategorie van de omgeving van de molenbiotoop is bestempeld als 'gesloten' (overeenkomend met de situatie na realisering van bedrijfsbebouwing, zoals reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan) en niet als 'ruw' (bouwland met afwisselend hoge en lage gewassen). Gevolg daarvan is dat beperkt hogere obstakelhoogten rond de molen toelaatbaar zijn.

5.3.4 Bronnen

De informatie in deze paragraaf is gebaseerd op de volgende bron:

- Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Weert, kaart II-8 in: Verhoeven, M., G.R. Ellenkamp, M. Janssens, 2009, Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert, RAAP rapportnr 1877.



6 Waterparagraaf

6.1 Beleid ten aanzien van waterhuishouding

6.1.1 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 orde-ning. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk ge-volg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbe-heerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

6.1.2 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.

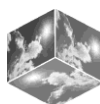
6.1.3 Provinciaal waterplan 2010-2015

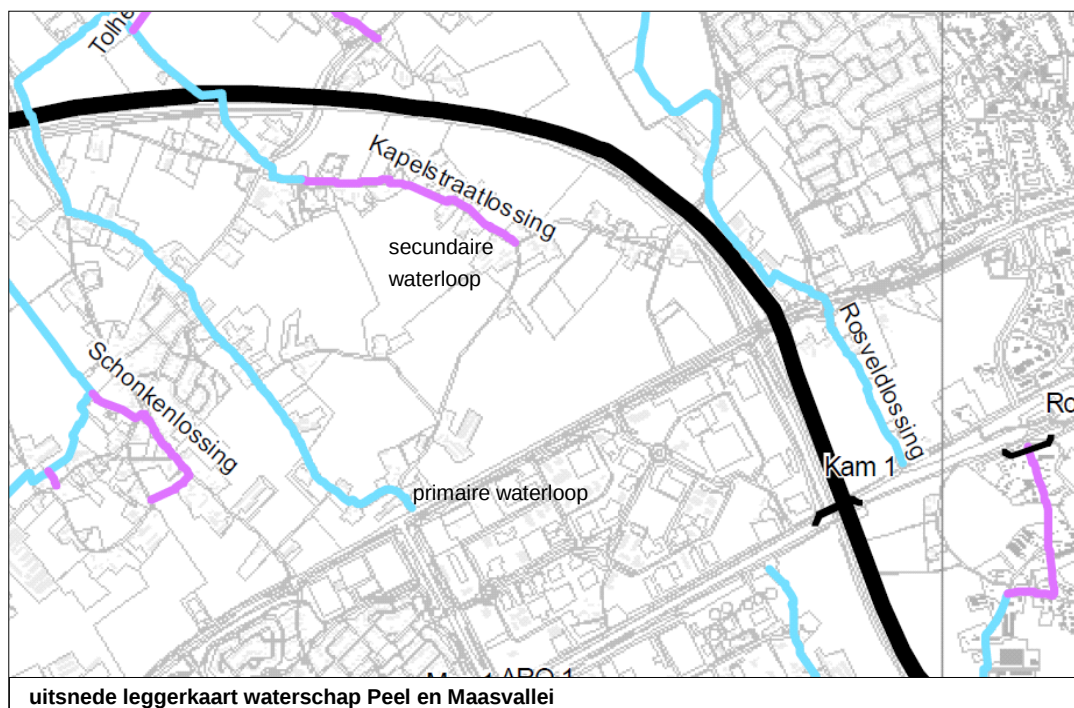
Het provinciaal waterplan 2010-2015 is een structuurvisie van de provincie Limburg waarin het nationale waterbeleid verder doorvertaald wordt. Het plan bevat enkele specifieke doe-len om het watersysteem met het oog op de toekomst te verbeteren, te weten het herstel van de sponswerking, het herstel van 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.

6.1.4 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.





6.1.5 Waterhuishoudings- en rioleringsbeleid

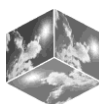
Voor Kampershoek-Noord is het Integraal Waterplan Weert (2005) van toepassing. In het plan stelt de gemeente Weert het Toekomstbeeld 2050 vast. Als algemene uitgangspunten gelden:

- integraliteit: alle elementen van het watersysteem – gronden oppervlaktewater, waterkwantiteit en -kwaliteit en water, oevers en waterbodembodem – 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 Kampershoek-Noord het Gemeentelijk Rioleringsplan 2007-2010 van toepassing.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Uit de waterkaarten van het waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat aan de uiterste westzijde en de noordoostzijde van het plangebied waterlopen in beheer bij het waterschap zijn gelegen, te weten de Rakerlossing (primaire waterloop) en de Kapelstraatlossing (secun-



daire waterloop). Ook in de omgeving van het plangebied zijn diverse primaire en secundaire waterlopen aanwezig. Deze watergangen zorgen voor de waterafvoer in de omgeving. Het gedeelte van de Rakerlossing dat binnen het plangebied valt, wordt verlegd en opgenomen in de nieuwe waterstructuur. De Kapelstraatlossing kan in de huidige vorm gehandhaafd blijven.

6.3 Afvoer schoon- en vuilwater

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein, 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 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 met gebruik van een retentie/infiltratieberging (44 mm over het aangesloten verhard oppervlak) met een bodempassage vertraagd en gedoseerd (maximaal 1 l/sec per aangesloten ha verhard oppervlak) op het oppervlaktewater geloosd wordt.

Het vuile water wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel dat aanwezig is ten zuiden van de Ringbaan-Noord. De hoeveelheid afvalwater die afgevoerd wordt naar de Ringbaan-Noord en verder naar de zuivering, wordt in de nadere uitwerking bepaald en afgestemd met het waterschap.

De retentievoorzieningen voor het opvangen hemelwater worden deels uitgevoerd als permanent oppervlaktewater en deels als droogvallende retentievoorzieningen. Om permanent oppervlaktewater te realiseren is het waarschijnlijk noodzakelijk dat de bodem en (een deel van) de wanden van deze waterpartijen waterdicht worden afgewerkt. De bodem en wanden van de droogvallende retentievoorzieningen worden niet waterdicht afgewerkt. Hierdoor zal een deel van het hemelwater op natuurlijke wijze infiltreren en niet tot afvoer komen naar de watergangen.

Om een robuust en veilig hemelwatersysteem te waarborgen, wordt bij de dimensionering echter geen rekening gehouden met infiltratie. De reden hiervoor is dat de mogelijkheden voor infiltratie door de hoge grondwaterstand binnen het plangebied zeer beperkt zijn. Bij retentie op permanent oppervlaktewater wordt alleen het dynamische deel van de waterhuishoudkundige voorziening meegerekend in de berging. Het statische, permanent watervoerende, gedeelte van de waterhuishoudkundige voorziening is niet meegenomen bij de invulling van het hemelwatersysteem.



Retentie van hemelwater vindt in Kampershoek-Noord bovengronds plaats op openbaar terrein. Hiervoor zijn op verschillende plekken in het Inrichtingsvoorstel (Kragten, 2011) zones gereserveerd. Deze zones hebben naast een waterfunctie, eveneens een functie voor groen, beleving, ecologie etc. De waterelementen staan met elkaar in verbinding, zodat het hemelwater zich kan verspreiden.

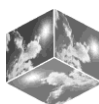
6.4 Duurzaam beheer

Het toekomstige watersysteem kenmerkt zich door een robuuste waterstructuur, uitgaande van principes van duurzaam stedelijk waterbeheer. Voorgesteld wordt, waar fysisch en technisch mogelijk, een stelsel van watergangen te ontwikkelen. In dit stelsel wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken grotendeels gereteneerd en deels geïnfiltreerd. Het stelsel van watergangen, sloten en retentievoorzieningen is deels permanent watervoerend en valt samen met de zichtlijnen en de ontsluitingsstructuur. De grondslagen van de stedenbouwkundige invulling van het plangebied worden hierdoor versterkt en de groen- en waterstructuur in het plangebied krijgt een meervoudige functie. Namelijk zowel een functie voor de beleving, als een functie voor natuur en een functie voor de waterbeheersing. De afvoer van overtollig water vindt plaats via de reeds aanwezige lossingen in het plangebied. Het toekomstig watersysteem is op de plankaart niet vastgelegd. Gezocht wordt naar een flexibele invulling, die aansluit bij de uiteindelijke realiseringwijze van het bedrijventerrein. Om die reden is gekozen voor een bestemmingsregeling, waarbij de watergangen, sloten en retentievoorzieningen nog op diverse locaties mogelijk zijn. De feitelijke uitwerking vindt qua verdere inrichting van de openbare ruimte (locatie en kwaliteit) plaats in het exploitatieplan.

6.5 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 het vigerende bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling van Kampershoek-Noord voorgelegd aan waterschap Peel en Maasvallei. Het waterschap heeft schriftelijk in het pre-wateradvies in 2007 waardering uitgesproken over de invulling van water in Kampershoek-Noord. De gemaakte opmerkingen zijn doorgevoerd.

Ten aanzien van de invulling van en omgang met het water verandert er met dit bestemmingsplan weinig tot niets ten aanzien van het vigerende plan waarvoor reeds een positief wateradvies is gegeven. Desalniettemin is in het kader van de watertoets de waterparagraaf van het onderhavige bestemmingsplan wederom voorgelegd aan het waterschap Peel en Maasvallei. Bij schrijven van 4 februari 2011 heeft het waterschap aangegeven dat de waardering voor de gedegen en evenwichtige wijze waarop de wateraspecten zijn verwerkt blijft. Daarnaast biedt het waterschap aan bij de verdere technische uitwerking van het watersysteem te ondersteunen. De reactie van het waterschap is opgenomen in het Verslag vooroverleg en in het plan verwerkt.



7 Milieuparagraaf

7.1 Geluid

7.1.1 Algemeen

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

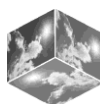
7.1.2 Wegverkeerslawaaï

Vanuit de Wet Geluidhinder worden normen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidhinder. Voor het onderhavige plan geldt de ontwikkeling van een bedrijventerrein in buitensstedelijk gebied. Voor bedrijven en kantoren worden echter geen voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden gegeven, wel geldt er voor een nieuwe locatie in buitensstedelijk gebied een maximale binnenwaarde van 45 dB(A) voor geluidsgevoelige ruimtes zoals vergaderruimten. In en om het plangebied Kampershoek-Noord zijn twee belangrijke verkeerswegen aanwezig. Dit zijn de Ringbaan-Noord en de Rijksweg A2. In de zones van deze wegen wordt het bedrijventerrein Kampershoek-Noord ontwikkeld. Het bestemmingsplan staat de bouw van woningen en geluidsgevoelige bestemmingen niet toe. Er worden wel nieuwe wegen gerealiseerd op het bedrijventerrein die geluid gezoneerd zijn. De geluidbelasting als gevolg van deze nieuwe wegen op de bestaande woningen in en nabij het plangebied is inzichtelijk gemaakt middels het uitvoeren van een akoestisch onderzoek (Oranjewoud, 2011). De maximale geluidbelasting als gevolg van deze nieuwe wegen bedraagt 42 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

Vanwege de aanpassingen van de kruispunten van de Ringbaan-Noord (de kruispunten zullen met een verkeersregelininstallatie (VRI) worden uitgevoerd) en de toename van het verkeer als gevolg van de planontwikkeling, is ook onderzoek gedaan naar het reconstructie-effect. Er is sprake van een reconstructie-effect in de zin van de Wet geluidhinder als door de wijziging aan of op een weg de geluidbelasting met meer dan 2 dB toeneemt.

De geluidbelasting bij de woning Rakerstraat 1 neemt met 2,75 dB toe. Hier is dus sprake van een reconstructie-effect. De geluidbelasting is berekend zonder rekening te houden met de komst van bebouwing die voor afscherming zorgt. Indien Kampershoek-Noord is gerealiseerd zal door de nieuwe bebouwingen afscherming plaatsvinden langs de Ringbaan-Noord waardoor het reconstructie-effect teniet wordt gedaan.

Voor de woning Rakerstraat 1 wordt een hogere waarde vastgesteld van 54 dB. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.



7.1.3 Industrielawaai

Op het bedrijventerrein zullen diverse bedrijfstypen gesitueerd worden. Deze kunnen van elkaar verschillen in milieuhinderlijkheid en milieubelasting. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek (Oranjewoud, 2011) uitgevoerd. Hierin is op basis van een reële bedrijfscategorie-indeling de te verwachten gecumuleerde geluidsbelasting van het nieuwe bedrijventerrein op een aantal geluidgevoelige bestemmingen (woningen) bepaald. Uit de resultaten blijkt dat op basis van de voorgenomen bedrijfscategorie-indeling, zoals beschreven in paragraaf 4.3, de gecumuleerde geluidsbelasting afkomstig van het totale bedrijventerrein Kampershoek-Noord maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt op de woningen Rakerstraat 1 en 5, Neelenweg 11, 13, en 15 en Heerweg 24 buiten het plangebied. De maximale geluidbelasting op de woning gelegen binnen het plangebied aan de Rakerstraat bedraagt eveneens 50 dB(A). Hieruit kan afgeleid worden dat indien elk bedrijf apart beoordeeld en getoetst wordt aan de Wet milieubeheer, dat op alle berekeningspunten ruimschoots kan worden voldaan de algemeen aanvaarde 50 dB(A) etmaalwaarde per bedrijf. Bij het afgeven van beschikkingen in het kader van de Wm is het aan te raden maatwerkvoorschriften voor geluid op te nemen.

Representatieve piekgeluiden zijn grotendeels afkomstig van laad- en losactiviteiten. Uitgangspunt bij dit bedrijventerrein is dat de laad- en losactiviteiten zoveel als mogelijk in de dagperiode plaatsvinden (tussen 07.00 uur en 19.00 uur). Conform de huidige wet- en regelgeving zijn piekgeluiden afkomstig van laad- en losactiviteiten tijdens de dagperiode uitgesloten bij de beoordeling van het maximaal geluidniveau (L_{Amax}). Derhalve zijn deze niet extra onderzocht.

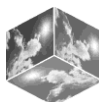
Op het bedrijventerrein worden geen op grond van de Wet geluidhinder geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegelaten. Het bedrijventerrein Kampershoek-Noord heeft niet wettelijk geluid gezoneerd te worden.

7.1.4 Bestemmingswijziging Wonen

Aan een perceel in de noordwesthoek van het plangebied is de bestemming Wonen toegelaten. Dit perceel is momenteel in gebruik als landbouwgrond. Op dit perceel zal geen bouwmogelijkheid worden toegestaan. Geluidgevoelige bestemmingen kunnen op het perceel dan ook niet gerealiseerd worden. Hieruit volgt dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is op deze bestemmingswijziging.

7.2 Bodemkwaliteit

Het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 betreft een nieuw te ontwikkelen bestemmingsplan. Alle gronden die uitgegeven worden zullen voldoen aan de ter plaatse geldende bodemfunctieklassen. Verontreinigingen zullen op passende wijze gesaneerd worden. In het kader van de planadvisering heeft de provincie een belangenstaat opgesteld waarin zij aangeeft een provinciaal belang te hebben voor wat betreft het aspect bodem. Met betrekking tot de bodem wordt als belang gezien de “saneringslocaties Wet bodembescherming”. De ambitie hierbij is: “Bescherming en duurzaam herstel van de bodem” (POL 2006: par. 4.2.6). In het onderhavige plan (Kampershoek-Noord) is dit met name

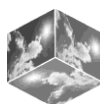


de bodemfunctieklasse industrie. Hiermee is conform het POL 2006 een centrale rol toegekend aan de relatie tussen bodemkwaliteit en bodemgebruik.

In het kader van de toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied Kampershoek-Noord zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Kort voordat het plan in vooroverleg is gegaan is een “Actualisatie onderzoek Kampershoek-Noord”, rapportnummer 135WRT/10/R1 d.d. 26-11-2010 uitgevoerd. Doel van het actualisatie onderzoek is het in kaart brengen van de uitgevoerde bodemonderzoeken binnen de grenzen van plangebied Kampershoek-Noord. Daarnaast is in een toetsing van de aanwezige onderzoeksgegevens gedaan. Uitgangspunt voor de toetsing is dat in verband met de toekomstige bestemmingen, de minimale bodemkwaliteit voldoet aan de bodemfunctieklassen uit het Besluit Bodemkwaliteit. Alle uit te geven grond zal voldoen aan de bodemfunctieklasse industrie. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Voor het grootste deel van het plan is vastgesteld dat de bodemkwaliteit voldoet aan de minimale bodemkwaliteitseis (bodemfunctieklasse industrie). Op enkele plaatsen waar de bodem verontreinigd is, is deze al gesaneerd of gaat op korte termijn gesaneerd worden. Voor een gedeelte van het plan zal de uitgifte pas over enkel jaren plaatsvinden. Hier moet nog aanvullend onderzoek en eventueel een sanering worden uitgevoerd om aan de toekomstige bestemming industrie te kunnen voldoen. De omvang van de uit te voeren saneringsmaatregelen is hier nog niet volledig bekend. Voorafgaand aan gebruik van deze terreinen dient de bodem geschikt te zijn voor de functie industrie en dient de bodem op chemische kwaliteit onderzocht te worden en indien noodzakelijk gesaneerd, waarbij aan alle wettelijke eisen wordt voldaan. Indien locaties gesaneerd moet worden zullen hiervoor saneringsplannen/BUS-meldingen worden opgesteld. De desbetreffende saneringsplannen/meldingen worden ter goedkeuring aan de provincie Limburg als bevoegd gezag voorgelegd. Na het verlenen van de beschikking door Gedeputeerde Staten van Limburg worden de saneringswerkzaamheden uitgevoerd. Voor uitvoering van de (rest)sanering ter plaatse van de Heerweg (weg) en Heerweg 10 is reeds beschikking verleend. Hiervoor isgeen nieuwe procedure noodzakelijk.

Omdat thans nog niet voor alle percelen de bodemkwaliteit afdoende is onderzocht (en ook nog niet onderzocht kan worden in verband met de onzekerheid over de termijn waarop de percelen uitgegeven en daadwerkelijk in gebruik genomen zullen worden), is in het bestemmingsplan voor het gehele plangebied de aanduiding ‘milieuzone – bodemkwaliteit’ opgenomen. Aan deze aanduiding is gekoppeld een bepaling die erop toeziet dat voorafgaand aan het daadwerkelijk in gebruik nemen van de gronden voor de toegekende bestemmingen (Bedrijventerrein, Kantoor, Verkeer, Water en Wonen) door middel van een bodemonderzoek moet zijn aangetoond dat de betreffende gronden qua bodemkwaliteit geschikt zijn voor dat gebruik. In het geval dat bodemverontreinigingen zijn of worden geconstateerd, moet voorafgaand aan de daadwerkelijke ingebruikneming sanering van de gronden hebben plaatsgehad, zodanig dat die gronden qua bodemkwaliteit geschikt zijn voor het gebruik overeenkomstig de toegekende bestemming.



Aan een perceel in de noordwesthoek van het plangebied is de bestemming Wonen toegekend. Dit perceel is momenteel in gebruik als landbouwgrond. Van het aangrenzend perceel is de bestemming gewijzigd van landbouw naar wonen met tuin. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming is een bodemonderzoek uitgevoerd (rapport nummer 09/01670/V/E/PH d.d. 26 april 2009). Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen belemmering is om de bestemming van het landbouwperceel te wijzigen in wonen met tuin. Het perceel waarvan de bestemming gewijzigd wordt in wonen met tuin heeft deel uitgemaakt van het landbouwperceel waar in 2009 een bodemonderzoek is uitgevoerd. Na uitvoering van het onderzoek in 2009 hebben er op het desbetreffende perceel geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek uit 2009 kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de functiewijziging.

7.3 Luchtkwaliteit

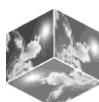
Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of fijnstof), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen. De ontwikkeling van een bedrijventerrein valt niet onder een dergelijke categorie waardoor een luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is.

Enkele honderden grote projecten in Nederland die 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Het project Kampershoek-Noord is ook ondergebracht in het NSL. Het project hoeft derhalve niet meer rechtstreeks getoetst te worden aan de normen. Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle kleine projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket landelijke maatregelen.

Voor de zorgvuldigheid is, ondanks het feit dat het project opgenomen is in het NSL, een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, 2011). Voor een gedeelte van het plan-



gebied (fase 1) heeft in 2007 een dergelijk onderzoek reeds plaatsgevonden op basis van het Besluit Luchtkwaliteit. Aangezien inmiddels de Wet Luchtkwaliteit in werking is getreden, dienen de onderzoeksresultaten hierop te worden aangepast. Bovendien is ook voor het overige deel van het plangebied nog geen onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd.

Door de toename van het verkeer en de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsactiviteiten ten gevolge van de realisatie van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord vindt er een toename plaats van de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. Uit het onderzoek blijkt dat op alle beoordelingspunten echter voldaan wordt aan de grenswaarden zoals gesteld in Wet luchtkwaliteit.

Wanneer nader wordt ingegaan op de berekeningsresultaten voor NO₂ en fijn stof (kritische componenten) kan het volgende worden geconstateerd:

- langs alle in beschouwing genomen wegen wordt in geen van de beschouwde jaren een overschrijding voor de jaargemiddelden NO₂ en fijn stof (PM₁₀) concentratie berekend;
- aangezien de hoogst berekende jaargemiddelde concentratie NO₂ ruim onder de 82 µg/m³ blijft is het aannemelijk dat er geen sprake is van meer dan 18 overschrijdingen van de uurgemiddelde concentratie NO₂;
- het aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt minder dan 35 keer.

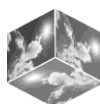
Ondanks de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsactiviteiten en de toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bedrijven worden langs de belangrijkste wegen in de directe omgeving nergens de grenswaarden overschreden en wordt op alle in beschouwing genomen wegen voldaan aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit. In het kader van de Wet luchtkwaliteit bestaan er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het bedrijventerrein.

Aan een perceel in de noordwesthoek van het plangebied is de bestemming Wonen toegekend. Dit perceel is momenteel in gebruik als landbouwgrond. De wijziging van landbouw naar wonen met tuin heeft geen toe- of afname van luchtverontreinigende stoffen tot gevolg. De bestemmingswijziging heeft ook geen gevolgen voor het aantal personen. De luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

7.4 Geurhinder

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad onderhouden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Het beleid voor industriële geurhinder is door het ministerie van VROM beschreven in de Herziene Nota Stankbeleid (1994) en aanvullend daarop de Brief rijksbeleid geur (30 juni 1995). Uitgangspunt voor het geurbeleid is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Wettelijk



zijn er geen normen bepaald ten aanzien van de uitstoot van geur door bedrijven of de aanwezigheid van geur in de leefomgeving.

Voor bepaalde categorieën bedrijven is het algemene beleid echter opgenomen in de Nederlandse emissie Richtlijn (NeR). Voor bedrijfscategorieën waarvoor een dosis-effectrelatie vastgesteld is, zijn richtnormen vastgesteld waarbij hinder verwacht kan worden (zie ook 'Bedrijven en milieuzonering', VNG). Om de verwachte hinder voor de overige categorieën bedrijven te kunnen bepalen dient een specifiek geuronderzoek plaats te vinden. Daarnaast geldt voor enkele bedrijfscategorieën naast een grenswaarde voor nieuwe situaties ook een maximale geurimmissieconcentratie voor bestaande situaties.

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv - 5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

In 2007 heeft geurhinderonderzoek plaats gehad specifiek voor fase 1 van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Hieruit bleek reeds dat de geurcontouren van diverse agrarische bedrijven over het plangebied zijn gelegen. Ten behoeve van het bestemmingsplan is het geurhinderonderzoek geactualiseerd. De geurcontouren zijn bepaald voor de agrarische bedrijven (veehouderijen) nabij het plangebied.

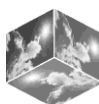
Conform het geurbeleid van de gemeente Weert geldt voor het bedrijventerrein Kampershoek-Noord een geurnorm van $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Op basis daarvan blijken er thans nog gedeelten van de $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ geurcontour van de veehouderij aan de Rakerstraat 1 en aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 32 over een klein deel van het plangebied te liggen. Binnen de $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ -contour van deze veehouderijen zijn nieuwe geurgevoelige objecten niet toegestaan. De $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ -contour is op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding 'milieuzone - geurzone'.

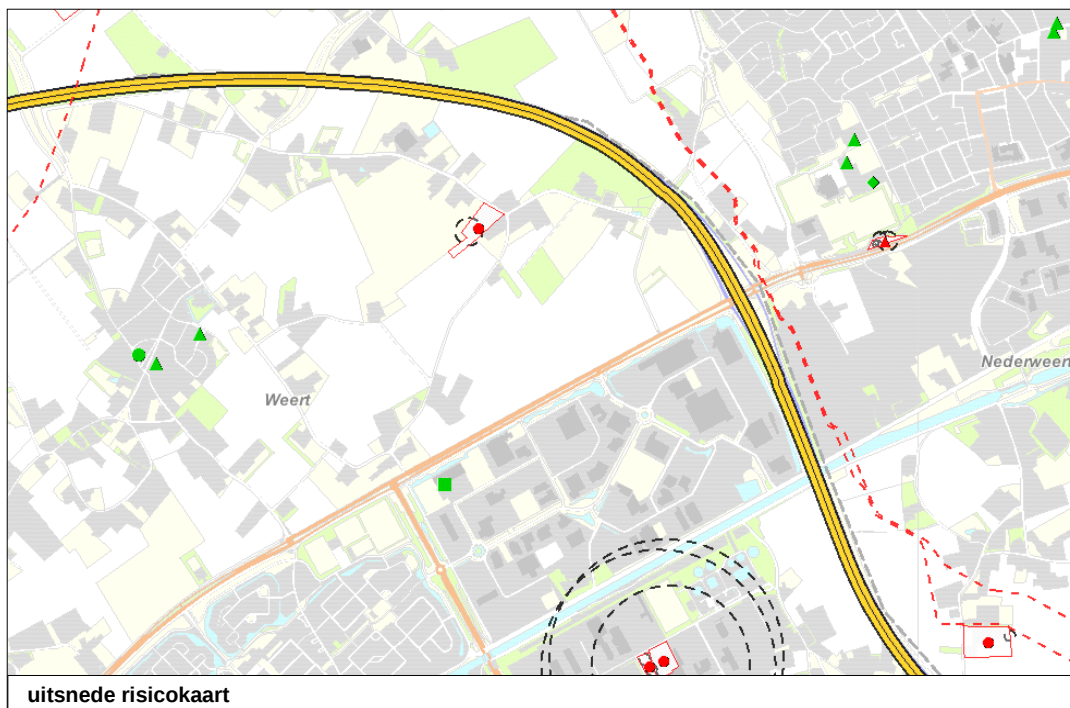
7.5 Externe veiligheid

7.5.1 Algemeen

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. De volgende risicobronnen kunnen worden onderscheiden:

- risicovolle inrichtingen;
- vervoer van gevaarlijke stoffen;
- leidingen.





7.5.2 Plaatsgebonden en groepsrisico

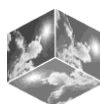
In het kader van de externe veiligheid is er sprake van een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid. De normen gelden bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van ruimtelijke plannen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Vanwege de aanwezigheid van verschillende risicobronnen in de omgeving van het plangebied is een onderzoek Externe Veiligheid Ontwikkeling bedrijventerrein Kampershoek-Noord uitgevoerd (Oranjewoud, 2010). Hierin zijn de externe veiligheidseffecten nader onderzocht.

7.5.3 Risicovolle inrichtingen

De risiconormen voor risicovolle inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de vestiging van inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden. In de directe omgeving ligt één Bevi-inrichting, waar opslag van propaan in een 18 m³ tank plaatsvindt. De afstand van de propaantank tot het plangebied be-



draagt ongeveer 200 m. Het invloedsgebied van een dergelijke tank bedraagt maximaal 160 m en reikt daarmee niet tot het plangebied. De propaantank levert geen belemmeringen op voor het plangebied.

7.5.4 Vervoer gevaarlijke stoffen

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS), laatstelijk gewijzigd op 1 januari 2010. Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.

Zowel over de A2 als over de Ringbaan-Noord (N275) vinden transporten plaats met gevaarlijke stoffen. Voor de A2 geldt op basis van de Circulaire geen plaatsgebonden risico. Voor de N275 is het plaatsgebonden risico berekend. Uit de berekening blijkt dat er geen PR 10-6 geldt. Aan de plaatsgebonden risiconorm wordt voldaan.

Het groepsrisico is voor de A2 en de N275 berekend. Als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein neemt het groepsrisico toe maar blijft wel onder de oriëntatiewaarde. Vanwege de toename van de hoogte van het groepsrisico dient er een verantwoording plaats te vinden (zie hiervoor paragraaf 7.5.7).

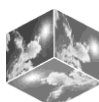
Uit de eindrapportage voorstel basisnet weg blijkt dat voor de A2 een plasbrandaandachtsgebied geldt van 30 m vanaf de snelweg, gemeten vanaf de rand van het asfalt. Deze zone wordt in het bestemmingsplan vrijwel geheel vrijgehouden van bebouwing door realisatie van een groenstrook en watergang langs de A2. Voor een klein deel valt deze zone binnen de bestemming Bedrijventerrein, echter niet binnen het bouwvlak. Bovendien is het plasbrandaandachtsgebied geheel gelegen binnen de 50 m van de vrijwaringszone van de weg (A2), die vrij van bebouwing moet blijven.

7.5.5 Buisleidingen

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico. Hiermee is het vergelijkbaar met het Bevi.

Aan de oostkant van de A2, in de gemeente Nederweert, liggen 2 aardgastransportleidingen in een nationale leidingenstrook. Deze aardgastransportleidingen hebben de volgende kenmerken:

- leiding 1 (leiding rechterkant) druk 66 bar, diameter 36 inch, diepteligging 1,90 m;
- leiding 2 (leiding linkerkant) druk 66 bar, diameter 42 inch, diepteligging 1,70 m.



Uit berekeningen met CAROLA blijkt dat beide leidingen geen $PR\ 10^{-6}$ /jaar contour hebben, aan de plaatsgebonden risiconorm wordt voldaan. Het GR is eveneens middels Carola berekend. Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde en neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe. Gelet op de ligging binnen het invloedsgebied geldt conform het Bevb een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (zie hiervoor paragraaf 7.5.7).

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan worden de GR-contouren niet opgenomen. PR-contouren worden normaliter wel opgenomen, maar liggen in dit geval buiten het plangebied en zijn derhalve niet zichtbaar op de verbeelding.

7.5.6 Advies Brandweer Limburg Noord

Op 3 december 2010 heeft de gemeente Weert het definitieve advies van de brandweer Limburg Noord ontvangen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 en de N275 zorgt voor risico's voor de omgeving en voor objecten binnen Kampershoek-Noord. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt door de brandweer Limburg Noord het volgende geadviseerd:

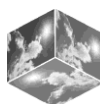
- de vestiging van BEVI bedrijven uitsluiten in het bestemmingsplan of alleen toestaan op voorwaarde dat het plaatsgebonden risico binnen de terreingrens blijft;
- de afstand tussen de kantoorstoren en de A2 en N275 maximaal te houden en de afstand tussen de gebouwen en de N275 ook maximaal te houden;
- aan de noordzijde van het bedrijventerrein een calamiteitenontsluitingsweg aan te leggen;
- een bluswatervoorziening te realiseren zodat een totale bluswatercapaciteit van 108 m³/uur beschikbaar is;
- secundaire bluswatervoorziening per bouwwerk of een bluswaterriool te realiseren.
- bij de realisatie van de gebouwen de uitgangspunten te hanteren zoals aangegeven in het advies van de brandweer;
- bij de realisatie van de gebouwen de ontwerpuitgangspunten te hanteren zoals aangegeven in de bijlage van het brandweer advies;
- een WAS-paal te plaatsen.

7.5.7 Verantwoordingsparagraaf.

Omdat het planvoornemen leidt tot een toename van het groepsrisico voor zowel de A2, de N275 en het planvoornemen is gelegen binnen het invloedsgebied van de aardgas-transportleidingen dient verantwoording van het groepsrisico te worden afgelegd. Zowel het rapport van Oranjewoud als het advies van de Brandweer Limburg Noord geven mogelijkheden en maatregelen om het groepsrisico te beperken.

1. Aanwezige dichtheid van personen in de invloedsgebieden

Het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Kampershoek-Noord wordt grotendeels conform de huidige planologische situatie opgesteld. De enige verandering die relevant is voor personendichtheden in het plangebied is de komst van de kantoorstoren langs de A2.



2. De omvang van het groepsrisico

Zowel in de huidige (vigerende) situatie als de toekomstige situatie ligt de groepsrisicocurve onder de oriëntatiewaarde.

3. De voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico bij de bron

Bronmaatregelen hebben het meeste effect, aangezien deze ervoor kunnen zorgen dat de kans op een mogelijk ongeval (aanzienlijk) kleiner wordt, respectievelijk uiteindelijk wordt weggenomen. Het gaat dus om maatregelen ter voorkoming van een ongeval. Brongerichte maatregelen kunnen zijn:

- a. routing aanpassen van de Ringbaan-Noord;
- b. verlaging van de snelheid (hierdoor neemt de kans op ongelukken af);
- c. verdiepte aanlegging;
- d. signaleringslinten boven de aardgasleiding aanbrengen;
- e. gronddekking boven de aardgasleiding vergroten of de leiding afschermen met betonmatten. Maar gezien de hoogte van het groepsrisico zijn deze maatregelen niet noodzakelijk.

Deze bronmaatregelen vallen allen onder andere wettelijke kaders en bevoegdheden en zijn niet te treffen in het kader van onderhavige ruimtelijke procedure. Bronmaatregelen zijn in het kader van het bestemmingsplan niet aan de orde.

4. Voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in het ruimtelijk besluit

Risicobeperkende maatregelen in het ruimtelijk besluit zijn:

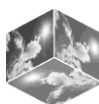
- a. het meer scheiden van de risicobron en ontvangers;
- b. geen risicobronnen toelaten;
- c. geen bedrijventerrein realiseren;
- d. geen kantoortoren ontwikkelen.

a. Scheiden van risicobron en ontvangers

Voor het bestemmingsplan heeft de gemeente Weert er bewust voor gekozen om een groenstrook en watergang langs de snelweg en de Ringbaan-Noord te leggen en als zodanig te bestemmen. Gelet op het aankomende Basisnet wordt een afstand van 30 meter (plasbrandaandachtsgebied) vrijgehouden van bebouwing. In het uiteindelijke plan varieert deze afstand van 30 tot 50 meter. Voor de specifieke ligging van het kantoorgebouw wordt het houden van afstand als uitgangspunt gehanteerd naast het belang van een zichtlocatie.

b. Geen risicobronnen toelaten

Nieuwe Bevi-inrichtingen worden niet rechtstreeks toegelaten. De vestiging van Bevi-inrichtingen is mogelijk via afwijking waarbij deze getoetst moet worden aan externe veiligheid.



c. Geen bedrijventerrein realiseren

Er heeft een maatschappelijke afweging plaatsgevonden waaruit is gebleken dat deze locatie het meest geschikt is voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Het vigerende bestemmingsplan laat bedrijven reeds toe.

d. Geen kantoorstoren ontwikkelen

De gemeenten Weert en Nederweert werken samen aan de Stadpoort waarvoor de realisatie van twee kantoorgebouwen mogelijk moet worden gemaakt. Deze kantoorgebouwen vormen het visitekaartje van de Stadspoort. Voor het plan is het wenselijk dat de torens langs de A2 en de Ringbaan-Noord worden gerealiseerd.

5. De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Het bedrijventerrein is via twee ontsluitingen op de Ringbaan-Noord en via de Ringbaan-Oost (aanrijroute brandweer) goed bereikbaar voor de brandweer. Voor de Ringbaan-Noord geldt dat deze weg in principe goed bereikbaar is over de Ringbaan-Oost of de Marconilaan.

De regionale brandweer adviseert daarnaast om aan de noordzijde van het bedrijventerrein een calamiteitenontsluitingsweg aan te leggen. Dit advies wordt overgenomen door het hier aanwezige fietspad zodanig uit te voeren dat het tevens de functie van calamiteitenweg kan hebben.

De regionale brandweer adviseert om langs de A2 en de Ringbaan-Noord een bluswatervoorziening te realiseren. Dit kan niet verankerd worden in het ruimtelijk besluit. Bij de verdere invulling van het plangebied wordt hiermee in overleg met de brandweer rekening gehouden.

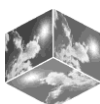
6. De mogelijkheden van personen om zichzelf in veiligheid te brengen

De regionale brandweer constateert in haar advies dat het plangebied onvoldoende sirenedekking heeft van de WAS-installatie (Waarschuings-Alarm-Systeem). Dit betreft een punt dat niet in het kader van het ruimtelijk besluit kan worden verankerd. Bij de realisatie van het plan zal een WAS-paal worden geïnstalleerd zodat de sirenedekking voldoende is.

Binnen het plangebied zijn voldoende wegen aanwezig om te kunnen vluchten van de bron af, zonder dat hulpverlening en vluchtende mensen elkaar in de weg hoeven te lopen.

Op het bedrijventerrein worden geen specifiek functies toegestaan met verminderd zelfredzame personen.

Omdat het uitschakelen van mechanische ventilatie een relatief zeer eenvoudig te treffen maatregel vormt, zal aan initiatiefnemers verzocht worden deze voorziening te treffen, afdwingen is echter niet mogelijk.



7. De maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst

In de rapportage is conform de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van december 2009 geanticipeerd op het in ontwikkeling zijnde beleid van het Basisnet als onderdeel van het Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV)

8. Restrisico

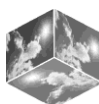
Op basis van bovenstaande verantwoording concluderen Burgemeester en Wethouders van de gemeente Weert dat de risico's vanwege het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010" aanvaardbaar zijn. Het veiligheidsrisico laat zich niet wegnemen zolang de risicobronnen aanwezig zijn, maar de kans op een incident is klein. De kans op een incident verandert ook niet vanwege het bestemmingsplan. Het groepsrisico neemt wel toe. Bij de aanvaarding is mede in overweging genomen:

- de harde normen (grenswaarden) voor het plaatsgebonden risico worden nergens in het plangebied overschreden;
- knelpunten met het plaatsgebonden risico worden ook in de toekomst voorkomen; binnen de in het kader van het basisnet beoogde robuuste veiligheidszone (plasbrandaandachtsgebied) komt geen bebouwing. Hierdoor wordt voorkomen dat een toename of verandering van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 in de toekomst leidt tot knelpunten met het plaatsgebonden risico;
- het groepsrisico blijft ook in de toekomstige situatie onder de maatgevende ijkwaarde voor ruimtelijke ontwikkelingen, de oriëntatiewaarde.

Het bovenstaande samenvattend wordt de toename van het groepsrisico in verband met onderhavig bestemmingsplan acceptabel geacht. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Weert verklaren dan ook dat ze de verantwoordingsplicht hebben ingevuld en het restrisico accepteren.

7.5.8 Bestemmingswijziging Wonen

Aan een perceel in de noordwesthoek van het plangebied is de bestemming Wonen toegekend. Dit perceel is momenteel in gebruik als landbouwgrond. De wijziging van landbouw naar wonen met tuin heeft geen toe- of afname van het aantal kwetsbare objecten tot gevolg. Externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de bestemmingswijziging.



8 Juridische aspecten

8.1 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.

8.1.1 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 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

8.1.2 Planonderdelen

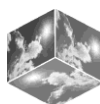
Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

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 aanduidingen 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 'Kampershoek-Noord' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

8.1.3 Verwezenlijking in de naaste toekomst

Bij een bestemmingsplan kunnen, voor zover het gronden betreft waarvan het gebruik afwijkt van het plan, een of meer onderdelen worden aangewezen ten aanzien waarvan de verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht. Dit staat in artikel 3.4. van de Wet ruimtelijke ordening.



Voor de realisering van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 is het in verband met de integrale kwaliteit van het werk, een efficiënte uitvoering en mogelijke aanbestedingsvoordelen noodzakelijk dat de hoofdinfrastructuur in één keer kan worden aangelegd.

Omdat de gemeente nog geen eigenaar is van alle daarvoor benodigde gronden zullen deze gronden als zodanig in het bestemmingsplan worden aangewezen. Via minnelijke verwerving wil de gemeente vervolgens deze gronden in eigendom verwerven.

8.2 Inleidende regels

8.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

8.2.2 Wijze van meten

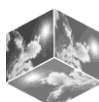
Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven.

8.3 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.



Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.

8.3.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

8.3.2 Bouwregels

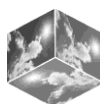
In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

8.3.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

8.3.4 Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Bij elke afwijking wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder afgeweken kan worden.



Het gaat hier om afwijkingen binnen specifieke bestemmingen. Indien afwijkingen mogelijk zijn voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

8.3.5 Specifieke gebruiksregels

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

8.3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via een afwijking geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

8.3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

Door het opnemen van een vergunningenstelsel kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

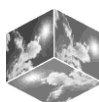
8.3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

8.3.9 Bestemmingen

Bedrijventerrein

De op het bedrijventerrein aanwezige bedrijvigheid wordt geregeld door middel van deze bestemming.



De gebruiksmogelijkheden worden geregeld door middel van een verwijzing naar de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze is toegesneden op de op het bedrijventerrein Kampershoek-Noord toe te laten bedrijfscategorieën. Op de bedrijven gerichte zelfstandige horeca wordt via de aanduiding 'horeca' toegelaten ter plaatse van het cultuurhistorisch waardevolle pand Sint Sebastiaanskapelstraat 34.

De bouwmogelijkheden zijn conform de beschreven bebouwingsstructuur door middel van aangeduide minimum en maximum bouwhoogten en maximale bebouwingspercentages vastgelegd. Met de aanduiding 'gevellijn' wordt vastgelegd waar uitsluitend voorgevels of representatieve zijgevels mogen worden gesitueerd.

De maximale omvang van de bedrijfsperven wordt deels bepaald door de omvang van de bestemmingsvlakken, deels door het vastleggen van de maximale omvang daarvan. Binnen de bestemmingsvlakken met een omvang groter dan 5 ha is door middel van een aanduiding de maximale omvang vastgelegd op 5 ha (westzijde plangebied) respectievelijk 15 ha (oostzijde plangebied).

Kantoor

De locatie voor de kantoortoren wordt onder deze bestemming gebracht. Ter plaatse is uitsluitend de realisering van zelfstandige kantoren in een toren toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn gesplitst in een deel met de eigenlijke toren van minimaal 60 en maximaal 100 m hoog en een deel met de 'plint' van de toren van maximaal 20 m hoog. Binnen de bestemming is vastgelegd dat de plint alleen gerealiseerd mag worden gelijktijdig met of nadat de toren is gerealiseerd.

Verkeer

Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

De groene randen rondom het bedrijventerrein, de zichtlijnen en de daarin gelegen wateroppervlakten worden binnen de verkeersbestemming geregeld door middel van de aanduiding 'groen'. Binnen deze aanduiding zijn uitsluitend groenvoorzieningen en waterbergende en infiltrerende voorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

Water

De bestaande of eventueel verlegde te handhaven A-watgangen binnen het plangebied, in beheer bij het waterschap, zijn onder deze bestemming gebracht. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.



Wonen

Deze bestemming regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aan de westelijke rand van het plangebied resterende bestaande burgerwoning. De mogelijkheden zijn afgestemd op handhaving van de bestaande situatie.

8.3.10 Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn overwegend een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is daarbij primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

Deze dubbelbestemming heeft als doel de door het plangebied lopende hoogspanningsleidingen en de daarbij behorende masten te regelen. Daartoe is een beschermingszone opgenomen met een breedte van 20 meter aan weerszijde van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding. Werkzaamheden binnen deze zone zijn alleen mogelijk na het onder voorwaarden afgeven van een aanlegvergunning.

Waarde - Archeologie

Voor het gehele plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Door middel van deze dubbelbestemming worden de in de betreffende gronden (mogelijk) aanwezige archeologische waarden beschermd. Eventueel aanwezige waarden mogen geen schade oplopen, dan wel dienen veilig te worden gesteld. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Voor het slopen beneden maaiveld is eveneens een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde – Cultuurhistorie

Binnen enkele delen van het plangebied is sprake van de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren. Door middel van deze dubbelbestemming worden deze waarden beschermd. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een aanlegvergunning noodzakelijk, voor het slopen van waardevolle bebouwing een sloopvergunning.

Waterstaat - Waterlopen

Door het plangebied lopen enkele A-watgangen, welke bijzondere bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Aan weerszijden van de waterkant dient een strook van 4 meter vrij gehouden te worden voor aanleg en onderhoud van de watgangen.

8.4 Algemene regels

8.4.1 Anti-dubbelregel

Een anti-dubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.



De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

8.4.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een bepaald maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitgegaan worden van de aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld). Dit geldt dan voor alle bestemmingen.

8.4.3 Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen. De volgende algemene aanduidingsregels zijn opgenomen:

- vrijwaringszone – molenbiotoop: beperken hoogte bebouwing binnen molenbiotoop;
- vrijwaringszone – weg: weren/beperken bebouwing in zone langs A2;
- milieuzone – geurzone: weren geurvoelige functies binnen geurzones.

8.4.4 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingen die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel afgeweken wordt en waarvoor.

8.4.5 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

8.4.6 Overige regels

In deze bepaling wordt aangegeven dat wettelijke regelingen dienen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

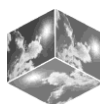
8.5 Overgangs- en slotregels

8.5.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

8.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.



9 Uitvoerbaarheid

9.1 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.

9.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Weert heeft een groot deel van de gronden van het te ontwikkelen bedrijventerrein Kampershoek-Noord in eigendom. Een beperkt deel is in eigendom van derden. Ten behoeve van een integrale en efficiënte planontwikkeling wenst de gemeente Weert alle gronden te verwerven. Echter indien derden een beroep doen op zelfrealisatie, dan is de inhoud van het bestemmingsplan en exploitatieplan daar op afgestemd. Zelfrealisatie-initiatieven zullen aan beide plannen worden getoetst.

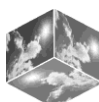
De economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen dient te worden getoetst op basis van een exploitatieopzet, die in dit geval deels uitgaat van gemeentelijke exploitatie en, ingeval sprake is van particuliere exploitatie, deels van een te ontvangen exploitatiebijdrage. De exploitatieopzet, zoals die voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord is opgesteld, laat zien dat het planvoornemen economisch uitvoerbaar is.

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat, in het geval kostenverhaal nog niet anderszins is verzekerd, tegelijk met het vaststellen van een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal en wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft. In het exploitatieplan is ook de exploitatieopzet voor de ontwikkeling van het gehele bedrijventerrein opgenomen.

9.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijke uitvoerbaar is. Daarom zal voor de ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze termijn worden ingediend.

Het plan betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein in een gebied dat nu grotendeels agrarisch is. Het vigerende bestemmingsplan staat echter reeds toe dat op de locatie een bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Hierdoor is de verwachting dat tegen het onderhavige bestemmingsplan, dat deels een aanpassing en verder een globale uitwerking betreft van het uit 2003 stammende moederplan, geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan.



Op basis van de inspraakverordening van de gemeente Weert is er uiteraard wel formele inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan komen onder het hoofdstuk 'procedure' nader aan de orde.



10 Procedure

10.1 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:

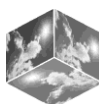
na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

e. Beroep:

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

Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt het exploitatieplan in procedure gebracht, dat in hoofdlijnen dezelfde procedure doorloopt.

In het kader van deze procedure is een inspraakprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar inspraakreactie (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken (voor het exploitatieplan vindt geen inspraak plaats). 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. Voor de instelling van beroep, de behandeling ervan en de uitspraak worden het bestemmingsplan en het exploitatieplan als één besluit aangemerkt.



10.2 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.

10.3 Uitkomsten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan op 15 december 2010 aan diverse instanties toegezonden. In vervolg daarop zijn van diverse instanties ook reacties ontvangen. De reacties van de provincie Limburg, de VROM inspectie (ministerie van Infrastructuur en Milieu) en het watertoetsloket zijn bijgevoegd in de bijlagen bij de toelichting. De uitkomsten van deze reacties en het gemeentelijk standpunt daarbij zijn verwoord in het Verslag vooroverleg. Dit verslag is als bijlage beschikbaar.

10.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 10 maart 2011 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 20 april 2011 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van zes weken zijn schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de reactie daarop van de gemeente Weert zijn vastgelegd in het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010. Het raadsbesluit is als bijlage beschikbaar.

