

Bestemmingsplan

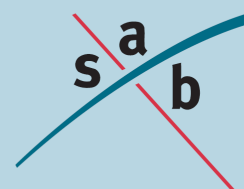
Princenweg, Weert

Gemeente Weert

Datum: 15 maart 2013

Projectnummer: 120421

ID: NL.IMRO.0988.BPPrincenwegong-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Het plan	5
2.1	Planbeschrijving	5
3	Haalbaarheid van het plan	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Overheidsbeleid	7
3.3	Milieu	9
3.4	Waterparagraaf	12
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	13
3.6	Flora en fauna	15
3.7	Verkeer en parkeren	15
3.8	Economische uitvoerbaarheid	16
4	Wijze van bestemmen	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Dit bestemmingsplan	19
5	Overleg en zienswijzen	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Overleg	21

1 Inleiding

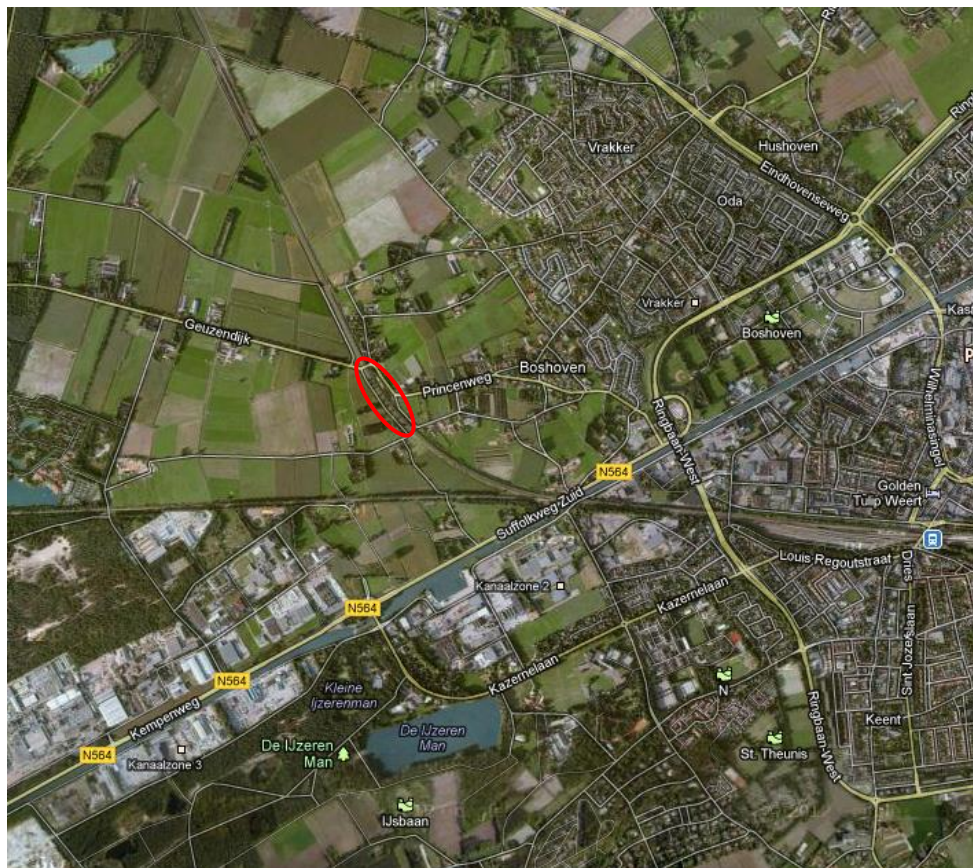
1.1 Aanleiding

Piante di Domani is een tuinplanten groothandel, gevestigd aan de Princenweg te Weert. Het perceel waarop de groothandel is gevestigd is langwerpig en ingeklemd tussen de spoorlijn Weert-Eindhoven en de Princenweg. De eigenaar is van plan een kas te realiseren en het gehele terrein doelmatiger in te richten.

De voorgestelde herinrichting van het terrein en de bouw van een kas zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan, Buitengebied 1998, niet mogelijk. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, hierin wordt de herinrichting van het plangebied planologisch juridisch worden geregeld..

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van Weert, tussen het buurtschap Oud-Boshoven en de spoorlijn Weert-Eindhoven. Dit gebied kenmerkt zich door agrarische percelen met aan de linten relatief veel bebouwing. Aan het einde van de Princenweg bevindt zich de inrit naar het plangebied. De Princenweg/Witvennenweg maakt hier een hoek van bijna 90 graden en ligt daarmee parallel aan de spoorlijn. Het plangebied is tussen de spoorlijn en de Princenweg gelegen waardoor het plangebied een langwerpige vorm heeft.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth



Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', vastgesteld 29 april 1999 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de Provincie Limburg op 14 december 1999. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Niet-agrarische bedrijven met nadere aanduiding tuincentrum. Daarnaast geldt op het plangebied de dubbelbestemming Leiding-Straalpad. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om het perceel te herinrichten en een kas te bouwen. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud en het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen; hierin wordt uiteengezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Tenslotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

2 Het plan

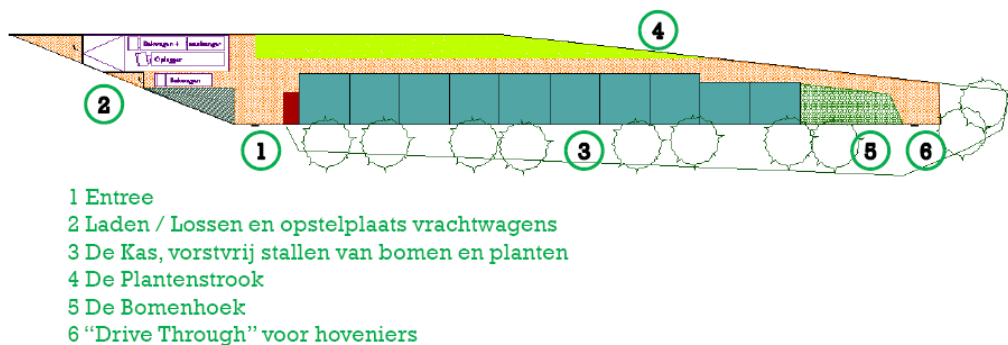
2.1 Planbeschrijving

2.1.1 Huidige situatie

In de huidige situatie staat er op het terrein een aantal tunnelkassen. Deze tunnelkassen zijn van mindere kwaliteit en zonder vergunning gebouwd. Door de inrichting van het terrein is het echter niet mogelijk hierin een overzichtelijke indeling in de uitstalling van planten en bomen te realiseren. Ook bieden de tunnelkassen geen mogelijkheid bomen en planten vorstvrij te laten overwinteren. Logistiek is het lastig op het terrein de in gebruik zijnde vrachtwagens goed te laden, te lossen en te overladen. De uitstraling van het terrein naar buiten toe laat te wensen over, de bestrating en de afstrating zijn aan vervanging toe. Derhalve is een plan voor herinrichting van het perceel gemaakt wat al deze problemen oplost.

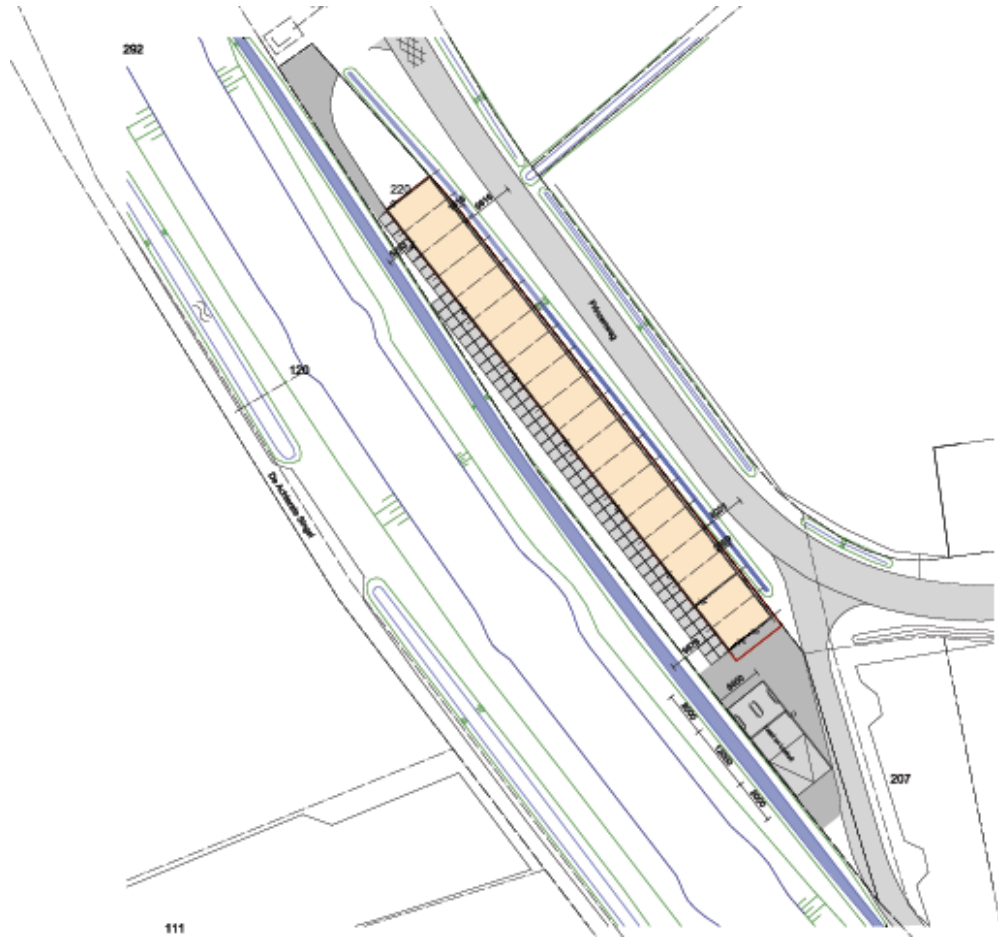
2.1.2 Nieuwe situatie

Bij het opnieuw inrichten van het terrein zijn een aantal dingen gewenst. Het makkelijker in- en uitladen en daarmee het overladen van de vrachtwagens van het eigen bedrijf. Daarnaast het overzichtelijker kunnen presenteren van de bomen en planten. Lokale hoveniers, die zelf hun planten komen halen, kunnen hierdoor makkelijker en sneller hun producten meenemen.



Schetsplan

In het schetsplan is te zien dat de vrachtwagens van Pianti di Domani een eigen opstelruimte krijgen aan de zuidzijde (links op de afbeelding) van het plangebied. Door de laadkuil wordt het overladen gemakkelijker gemaakt. Aan de zijde van de Princenweg komt de kas te staan. Hierin kunnen in de winter de planten overwinteren, vorstschade zoals deze de laatste jaren is opgetreden wordt hiermee voorkomen. Vanaf de Witvennenweg ziet men een strakke, glazen gevel met een rustige uitstraling.



Inrichtingsplan

De entree van het perceel wordt verfraaid, hier komen eventueel enkele vlaggenmasten en een reclame uiting. Verder wordt de toegang tot het terrein aangekleed met beplanting. De kas wordt aan de zijde van het middenpad zoveel mogelijk open uitgevoerd. Dit zorgt voor goede ventilatie en logistieke mogelijkheden. Achter de kas komt een ruimte voor het stallen van bomen. Aan de zijde van de spoorlijn komt de plantenstrook. Door een drive trough te creëren kunnen de klanten gemakkelijk aan de ene zijde van het perceel inrijden, de gewenste bomen en planten laden, en via de uitrit aan de andere zijde het perceel weer verlaten.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan voorziet in de herinrichting van het terrein van plantengroothandel Pianti di Domani. Daarnaast voorziet het plan in een actueel beherend planologisch kader voor de aanwezige functies. Hierbij is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 1989” en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied.

3.2 Overheidsbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Algemeen

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. In maart 2012 is de Structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;

- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen: Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

3.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), 'Ruimte voor Limburg'

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg POL2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het heeft wat weg van een streekplan, maar 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 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 be-

trekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. In het plangebied geldt het perspectief Stedelijke ontwikkelingszone.

P8 : Stedelijke ontwikkelingszone

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 soort 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. Het betreft hier echter een voorstel van de provincie, welk niet bindend is.

Belangrijke ambities op basis van de provinciale hoofdstructuur voor de stadsregio Weert-Nederweert zijn:

- stimuleren profilering op bovenregionale kenmerken;
- bereikbaarheid en goed aanbod aan vervoerssystemen;
- aanbod sociaal-culturele- en zorgvoorzieningen;
- zorg voor voldoende werklocaties;
- stedelijke herstructurering van verouderde wijken en werklocaties;
- balans rood, groen en blauw versterken.

Het herinrichten van de in de stedelijke ontwikkelingszone gelegen plantengroothandel past binnen het provinciaal beleid waarin de stadsregio Weert-Nederweert de ambitie heeft te zorgen voor voldoende werklocaties.

3.3 Milieu

3.3.1 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Omdat het gebruik van het terrein niet verandert is er geen bodemonderzoek noodzakelijk. Het terrein is immers al geschikt als plantengroothandel en zal dit ook in de toekomst zijn.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen bodemhygiënische redenen zijn die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de herinrichting van het terrein.

3.3.2 Geluid

Inleiding

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Onderzoek

Bij een plantengroothandel is geen sprake van een gevoelige functie. Omdat er geen nieuwe gevoelige functies worden toegestaan is een akoestisch onderzoek volgens de Wgh niet noodzakelijk.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet gekeken worden of het bedrijf geluidsoverlast veroorzaakt bij naastgelegen gevoelige functies. De dichtstbijzijnde geluidsgevoelige functie ligt op ongeveer 30 meter afstand. In de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering heeft een groothandel in bloemen en planten een richtafstand voor geluid van 30 meter. De afstand tussen de plantengroothandel en de dichtstbijzijnde gevoelige functie is daarmee voldoende.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

3.3.3 Luchtkwaliteit

Inleiding

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Afweging

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Het onderhavige project gaat over de herinrichting van een plantengroothandel in de gemeente Weert. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming' derhalve is het niet noodzakelijk te onderzoeken wat de luchtkwaliteit te plaatse is.

Wel dient er uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening bekeken te worden of de herinrichting van de plantengroothandel in betekende mate (IBM) of in niet betekende mate (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging in de omgeving. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen

zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningen is vastgesteld dat pas bij 1500 woningen en één ontsluitingsweg deze 3% van de grenswaarde wordt overschreden. Bij kantoren gaat het om 33.333m² bvo met één ontsluitingsweg. Hieruit blijkt dat de herinrichting van een plantengroothandel van 2500 m² ruim onder de 3% van de grenswaarde zal blijven, dit geval kan dus zonder toetsing aan de grenswaarde voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Situatie plangebied

Uit de kaart van risicokaart.nl blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen gevaar opleverende installaties te vinden zijn. Wel ligt aan de westzijde van de spoorlijn een buisleiding. Deze heeft een plaatsgebonden risicocontour van 12 meter, het plangebied ligt hier buiten. De spoorlijn zelf is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. In bijlage 4 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is voor het baanvak Eindhoven-Weert een maximale plaatsgebonden risicocontour van 5 meter opgenomen. Het plangebied ligt hier buiten.

Het plangebied wordt heringericht, hierbij neemt het aantal (beperkt) kwetsbare objecten niet toe. Het gebruik en het aantal m² blijft immers gelijk. Ondanks dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een aantal bronnen, de spoorlijn en de buisleiding, neemt het groepsrisico ter plaatse niet toe. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. Past de nieuwe bestemming in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Ad 1

Het betreft hier de herinrichting van een tuinplantengroothandel. De activiteiten in de nieuwe situatie zijn gelijk als de activiteiten in de oude situatie. De grootste richtafstand voor een groothandel in bloemen en planten, zoals genoemd in de uitgave Bedrijven en Milieuzonering van de VNG, geldt voor geluid. Deze is 30 meter. De dichtstbijzijnde gevoelige functie ligt op meer dan 30 meter afstand van de rand van het perceel. Het bedrijf past daarmee in zijn omgeving.

Ad 2

Op locaties waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, moet rekening worden gehouden met de hinder van omliggende bedrijven en bedrijfsactiviteiten. Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat er geen hinderlijke bedrijven (met milieuzoneringen) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Er worden dan ook geen bedrijven in hun bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe bestemmingen passend zijn in deze omgeving. Het plangebied valt niet binnen een milieuzonering. Conclusie is dan ook dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de realisatie van de appartementen.

3.4 Waterparagraaf

3.4.1 Beleid

In december 2006 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

- Integraal Waterplan Weert 2006-2011;
- Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007-2010.

Het nieuwe gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen in dat schoon- en vuilwaterstromen zoveel als mogelijk binnen nieuwe en bestaande gebieden gescheiden worden en dat 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater moet worden omgegaan. Het principe van eerst vasthouden, dan pas bergen en als laatste afvoeren van schoon hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ruimtelijk relevante plannen zal met dit uitgangspunt rekening moeten worden gehouden.

Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits "voorkomen, scheiden, zuiveren" rekening moeten worden gehouden. Dit betekent dat bij afkoppelen van schoon hemelwater de voorkeursvolgorde hergebruik van water, infiltratie, lozen op het oppervlaktewater en als laatste lozen op de riolering zal worden toegepast. Indien infiltratie wordt toegepast zal met behulp van bronmaatregelen en zonodig middels effectgerichte maatregelen worden voorkomen dat het afgekoppelde

water een diffuse bron van verontreiniging wordt. Het watersysteem moet in principe zichtbaar worden en een wezenlijk onderdeel vormen van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat overtollig schoon hemelwater zoveel mogelijk via oppervlaktevoorzieningen (goten, greppels, sloten, wadi's, retentiebekkens en beken) wordt vastgehouden, geborgen en, indien niet anders mogelijk, wordt afgevoerd. Hergebruik van water is, onder voorwaarden, een belangrijk uitgangspunt.

Indien infiltratie van schoon hemelwater min of meer gecentraliseerd moet plaatsvinden, dient transport naar deze voorziening zoveel mogelijk via het maaiveld en middels open voorzieningen te gebeuren (water moet zichtbaar zijn). Indien alleen ondergrondse voorzieningen uitkomst bieden, dienen deze in de vorm van een infiltratietransport riool (IT-riool) te worden aangelegd. Het gemeentelijk beleid, afgeleid van het landelijk en provinciaal beleid, zoals verwoord in het Integraal Waterplan Weert 2006-2011 en het Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007-2010 is uitgangspunt bij de waterparagraaf.

3.4.2 Afweging

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding in het gebied. Gezien het feit dat de ontwikkeling voorziet in een nieuwe inrichting van het plangebied waarbij alleen voor de te realiseren kas een minimale fundering moet worden gerealiseerd zijn er geen effecten op de waterhuishouding te verwachten. Het verhard oppervlak neemt niet toe en de ingrepen in de bodem hebben geen invloed op de grondwaterstromen. Daarnaast bevindt het plangebied zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

3.4.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Op navolgende afbeelding is de archeologische beleidkaart van de gemeente Weert opgenomen. Het plangebied is weergegeven in het rood gestippelde kader.



5	gebieden met verwachtingswaarde middelhoog (WR-Amh)	> 40 cm?	> 2500m²?	
		nee	-	geen onderzoeksplicht
		ja	nee	geen onderzoeksplicht

Uitsnede archeologische beleidskaart

Bron: Gemeente Weert

Op grond van de beleidskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit bestemmingsplan voorziet in de herinrichting van het plangebied. Bij grondverstorende activiteiten dieper dan 40 cm en groter dan 2500 m² is een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk. Het perceel krijgt op de verbeelding de dubbelbestemming archeologie.

Conclusie

Op basis van het archeologiebeleid van de gemeente Weert vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden wordt in deze subparagraaf kort ingegaan op het aspect cultuurhistorie in relatie tot deze ontwikkeling.

Afweging

Het plangebied is in de huidige situatie deels bebouwd met een tunnelkas. Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in, of in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Door het herinrichten van het plangebied worden geen cultuurhistorische waarden in, of in de omgeving van het plangebied verstoord. Dit aspect vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.6 Flora en fauna

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld te zijn gebracht.

3.6.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) moet getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in of nabij de (P)EHS en Natura2000-gebied. Door de beperkte omvang van het plan en de afstand tot beschermde gebieden zijn geen negatieve effecten op de (P)EHS en/of de Natura 2000-gebieden te verwachten.

3.6.2 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Het plangebied betreft een in cultuur gebracht perceel. De planten en bomen die in het plangebied aanwezig zijn worden telkens vervangen. Het plangebied is daarom ongeschikt voor eventuele beschermde soorten, deze zijn dan ook niet te verwachten in het plangebied. De bomen die direct om het plangebied staan zouden eventueel wel van belang kunnen zijn voor beschermde soorten. Deze blijven behouden.

3.6.3 Conclusie

Door de ongeschiktheid van het plangebied als vaste rust- of verblijfplaats voor beschermde soorten vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

3.7 Verkeer en parkeren

Door het herinrichten van het terrein wordt er ruimte gemaakt voor het stallen van de eigen voertuigen op het terrein. Door het aanleggen van de drive trough voor klanten zal eventuele overlast van kerende voertuigen op de openbare weg verminderen. Wel wordt voor deze oplossing de uitrit aan de noordzijde van het plangebied intensiever gebruikt. Dit is een bestaande uitrit. Het effect hiervan zal echter minimaal zijn, de verkeersveiligheid en doorstroming op de Princenweg zal hierdoor niet in gevaar komen.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

De kosten in verband met de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer Pianta di Domani. Aan dit bestemmingsplan zijn geen kosten voor de gemeente verbonden. De kosten in verband met de bestemmingsplanprocedure worden via de gemeentelijke legesverordening doorberekend aan de initiatiefnemer.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een tweede bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In voorliggend plan zijn een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Bij de keuze van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1998" en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied. Het bestemmingsplan maakt een herinrichting van het terrein met oprichting van een kas mogelijk. De vigerende regelingen omtrent gebruik zijn in dit bestemmingsplan dan overgenomen, de regels omtrent het realiseren van bouwwerken zijn aangepast aan de gewenste situatie.

Dit bestemmingsplan kent de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas' en 'Waarde – Archeologie'..

Bedrijf

Binnen de bestemming bedrijf is geregeld dat hier bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten mogen worden gevestigd. Tevens is middels een specifieke functieaanduiding een groothandel in planten en bloemen toegestaan. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden, echter is een bedrijfswoning specifiek uitgesloten. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Leiding Gas

Langs de westzijde van het plangebied ligt een gastransportleiding. Deze heeft een zone waarbinnen de grond niet geroerd mag worden. Door middel van de dubbelbestemming Leiding – Gas wordt deze zone gevrijwaard van grondwerkzaamheden.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Ter bescherming van deze waarden moet voor bepaalde bouwwerken of werkzaamheden een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Bij alle grondverstorende ac-

tiviteiten, inclusief de aanleg van kabels- en leidingen gelden de bepalingen omschreven bij de dubbelbestemming archeologie.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Overleg en zienswijzen

5.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Artikel 1.3.1 Bro Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een ontwikkeling worden gepubliceerd. Aan deze verplichting is voldaan met een publicatie van het voornemen in het huis-aan-huis blad.

5.2 Overleg

In het kader van dit bestemmingsplan is geen vooroverleg noodzakelijk. De betrokken instanties krijgen de mogelijkheid te reageren op het bestemmingsplan.