

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN

SCHOUTLAAN ONG.

**Bestemmingsplan
'Schoutlaan ong.'
Gemeente Weert**

status: vastgesteld
datum: 30 mei 2012
projectnummer: 404369R.2001
adviseur: Nkr/Bwe



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

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

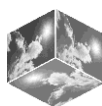
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



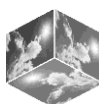
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

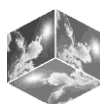


Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Toekomstig bestemmingsplan	6
2	Beleid	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Rijksbeleid	8
2.3	Provinciaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	10
3	Projectprofiel	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Het planvoornemen	11
3.3	Gebiedsbeschrijving	12
3.4	Projectbeschrijving	14
3.5	Parkeerbehoefte berekening	14
3.6	Privacy	15
3.7	Duurzaamheid	15
4	Sectorale aspecten	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	17
4.3	Flora en fauna	17
4.4	Bodem	18
4.5	Externe veiligheid	18
4.6	Geluid	20
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.9	Geurhinder	22
4.10	Water	22
4.11	Kabels en leidingen	24
4.12	Molenbioptoop	25
5	Juridische opzet	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Uitgangspunten	26



6	Haalbaarheid	28
6.1	Economische en financiële haalbaarheid	28
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	29
6.3	Conclusie	29
7	Procedure	30
7.1	De te volgen procedure	30
7.2	Watertoets	30
7.3	Kennisgeving voorbereiding	30
7.4	Vooroverleg	30



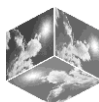


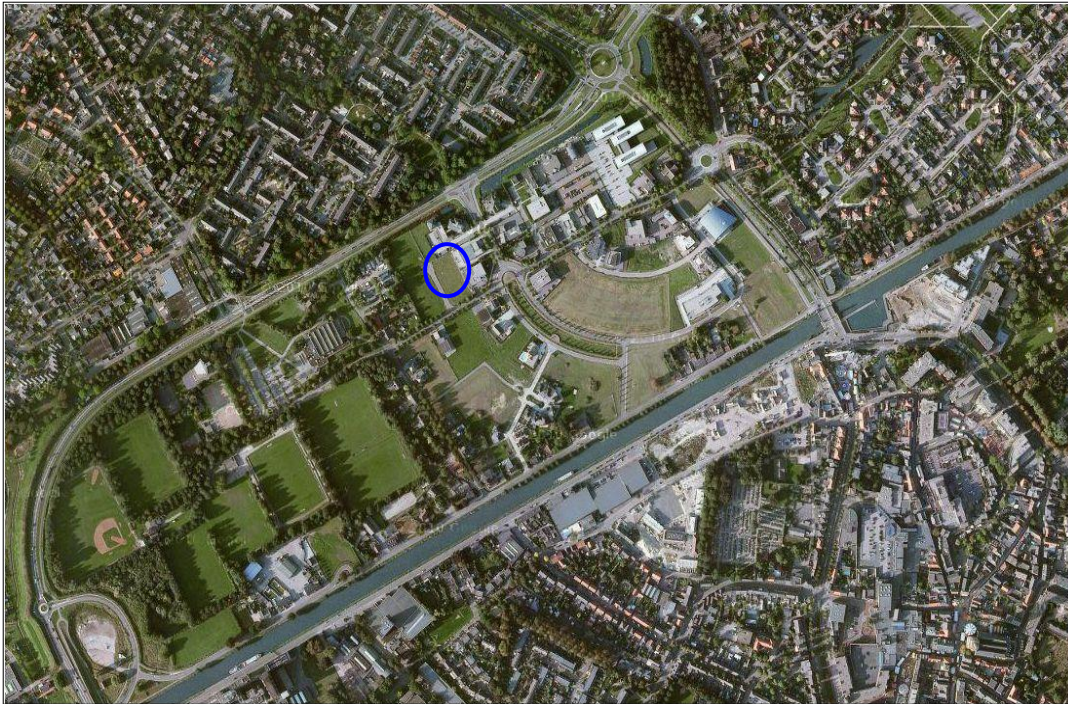
Belangrijke straatnamen

Schoutlaan

Gouverneurlaan

Ringbaan-Noord





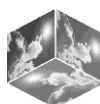
luchtfoto met locatie aanduiding plangebied

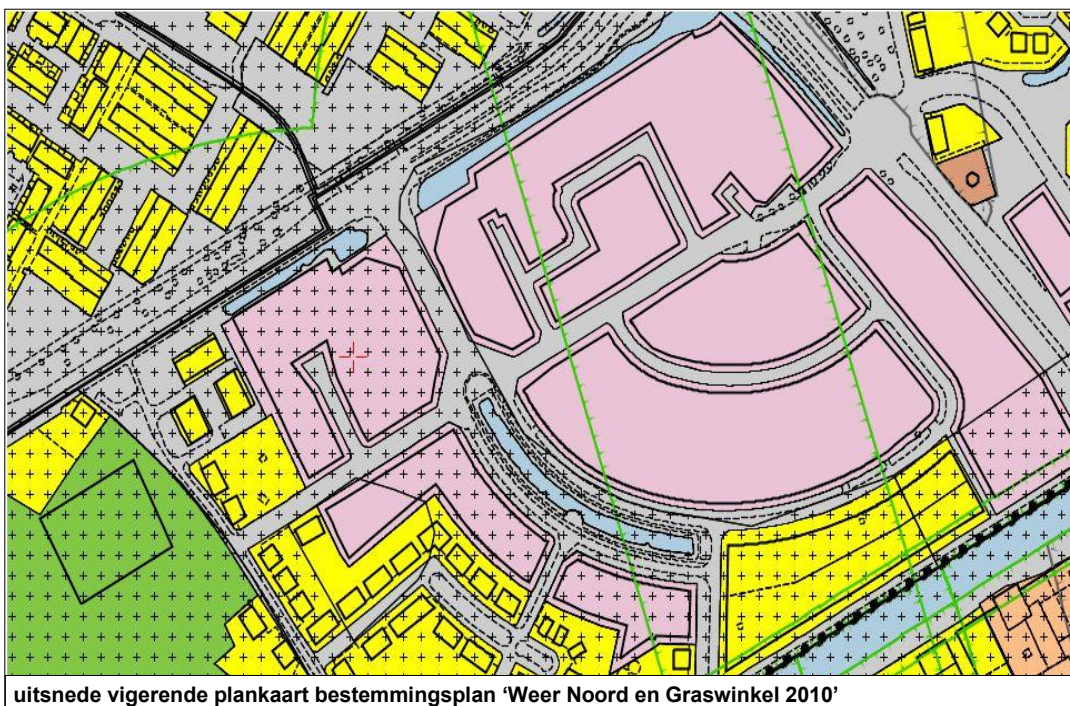
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Weert is een verzoek binnengekomen om in het kantorenpark Centrum-Noord, aan de Schoutlaan ongenummerd te Weert, een zelfstandig kantoor te realiseren in aansluiting op het reeds bestaande bedrijf van de initiatiefnemer. In het gebouw worden naast een kantoor, een showroom en werkplaats gerealiseerd. Het nieuwe bedrijf richt zich op de ontwikkeling van duurzame LED verlichting. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de nieuwe bedrijfsactiviteiten te ontplooiën op de onderhavige locatie, voor wat betreft de showroom en de werkplaats.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering van 5 juli 2011 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan, gelet op de aard van de omgeving (vergelijkbare ondernemingen), de geringe planologische afwijking en de meerwaarde die het bedrijf zal hebben voor het kantorenpark Centrum Noord. Met de onderhavige bestemmingsplanherziening dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie, naast kantoor, ook geschikt is voor het gebruik als showroom en werkplaats.





1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het kantorenpark Centrum-Noord aan de Schoutlaan ongenummerd te Weert, gemeente Weert. Ten noorden van het plangebied is de Ringbaan-Noord gelegen.

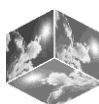
Het planvoornemen heeft betrekking op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie N, nummer 6006. Dit perceel vormt het plangebied voor het op te stellen bestemmingsplan 'Schoutlaan ong.'.

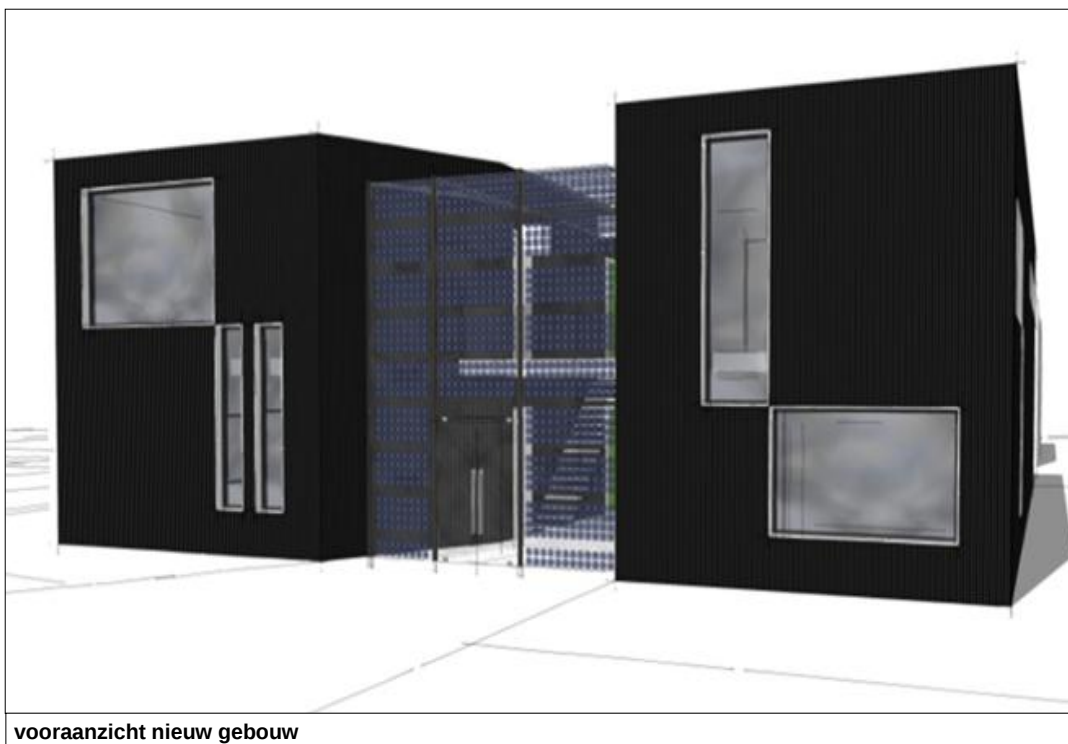
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Weert Noord en Graswinkel 2010', dat door de raad is vastgesteld op 16 maart 2011 en in werking getreden op 13 mei 2011. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk.

Het plangebied heeft de bestemming 'Kantoor' in het vigerende bestemmingsplan. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor zakelijke en maatschappelijke dienstverlening in kantoren, waarvan de uitoefening in beginsel niet plaatsvindt in een direct contact met publiek, met dien verstande dat de bedrijven representatief van aard dienen te zijn. Verder zijn de gronden bestemd voor openbare nutsvoorzieningen, groen- en parkeervoorzieningen.

Voorts heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zodat het plangebied mede bestemd is voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De verwachtingswaarde is middelhoog.





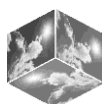
vooraanzicht nieuw gebouw

Tot slot is het plangebied gelegen binnen een zone ter bescherming van de molenbiotoop. Ongeacht hetgeen in de regels voor de op deze gronden rustende bestemming is bepaald, mag er ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' niet worden gebouwd voor zover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetast.

De bedrijfsactiviteiten van het nieuw te vestigen bedrijf passen niet volledig binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, voor wat betreft het gebruik van het perceel ten behoeve van een showroom en werkplaats. Om medewerking te kunnen verlenen moet derhalve het bestemmingsplan op dit punt herzien worden.

1.4 Toekomstig bestemmingsplan

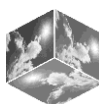
Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van het onderhavige perceel aan de Schoutlaan ongenummerd te Weert ten behoeve van een kantoor/bedrijfsruimte van het nieuw te vestigen bedrijf mogelijk gemaakt, voor wat betreft de showroom en werkplaats. De vigerende bestemming 'Kantoor' kan worden behouden, maar om het planvoornemen mogelijk te maken zal in de regels behorende bij de kantoorbestemming worden opgenomen dat een werkplaats ondergeschikt en inherent aan de kantoorfunctie is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'. Tevens wordt opgenomen dat een showroom ondergeschikt aan en inherent aan de kantoorfunctie is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.



De verbeelding behorende bij deze toelichting is opgesteld conform IMRO2008. De vigerende bestemming wijzigt niet. Wel worden ondergeschikte gebruiksmogelijkheden door middel van twee functieaanduidingen toegevoegd. De regels zijn afgestemd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en voldoen aan de SVBP2008.

Concreet zijn de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- de bestemming 'Kantoor';
- de functieaanduiding 'bedrijf';
- de functieaanduiding 'detailhandel';
- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie ; en
- de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'



2 Beleid

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

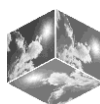
2.2.1 Nota Ruimte

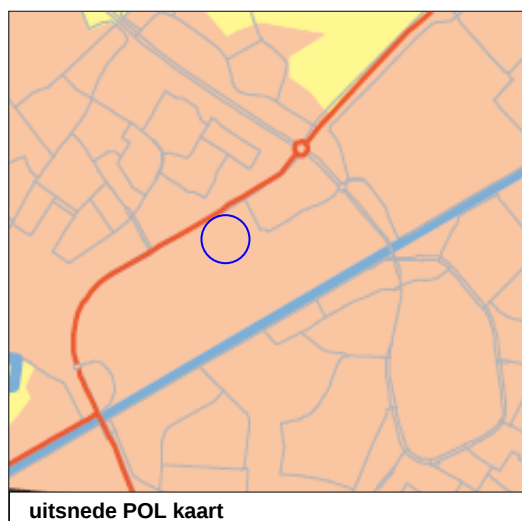
De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De Nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Bundeling van economie en verstedelijking staat centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen. Bundeling betekent in deze dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd moet worden gelokaliseerd, dat wil zeggen in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het planvoornemen betreft de vestiging van een bedrijf, dat zich richt op de ontwikkeling van duurzame LED verlichting, binnen het bestaande kantorenpark Centrum-Noord te Weert. Het gebouw wordt onderverdeeld in een kantoorruimte, showroom en werkplaats. Er worden geen extra bouw mogelijkheden gecreëerd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en de bebouwing wordt aansluitend aan bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de hoofddoelstelling krachtige steden en een vitaal platteland. Op de borging en ontwikkeling van belangrijke waarden (flora en fauna, bodem, geluid en water) wordt in hoofdstuk 4 'Sectorale aspecten' verder ingegaan.





Legenda	
■	P1 Ecologische hoofdstructuur
■	P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen
■	P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen
■	P4 Vitaal landelijk gebied
■	P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
■	P5b Dynamisch landbouwgebied
■	P5a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg
■	P5b Plattelandskern Zuid-Limburg
■	P7 Corridor
■	P8 Stedelijke ontwikkelingszone
■	P9 Stedelijke bebouwing
■	P10 Werklandschap
■	Contour plattelandskern Zuid-Limburg
■	Grens stedelijke dynamiek
■	Internationaal verbindend wegennet
■	Regionaal verbindend wegennet
■	Regionaal verbindend wegennet gepland
■	Spoorweg
■	Water
■	Provinciegrens

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 'Ruimte voor Limburg'

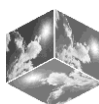
Het beleid van de provincie is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 'Ruimte voor Limburg' (POL2006), dat voor het laatst is geactualiseerd in 2010.

Het plangebied is volgens de perspectievenkaart van het POL2006 opgenomen in het perspectief 9: Stedelijke bebouwing.

Het perspectief stedelijke bebouwing omvat de bestaande stedelijke bebouwing binnen de grens stedelijke dynamiek. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk binnen dit perspectief opgelost te worden. Hierbij moet wel gelet worden op het watersysteem van het stedelijke gebied. Verder dient er met speciale aandacht gekeken te worden naar centrumgebieden en levendige gebieden met een sterke menging van functies. Dit vanwege de grote variatie in leef- en werkmilieus, maar ook vanwege de milieukwaliteit, die afgestemd dient te worden op de aard en functie van het deelgebied.

Het feit dat deelgebieden verschillen qua aard en functie en dat daardoor ook de milieukwaliteit verschilt, geeft aan hoe belangrijk het is om een gedegen bestemmingsplan op te stellen. Binnen het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en normen gesteld worden met betrekking tot de milieukwaliteit. In verband met eventuele hinder, externe veiligheid en de volksgezondheid is het noodzakelijk dat dit duidelijk vastgelegd is.

Het onderhavige planvoornemen past binnen dit provinciaal beleid. Het gaat om de vestiging van een bedrijf binnen een bestaand kantorenpark, ten behoeve waarvan een kantoorruimte, showroom en werkplaats worden gerealiseerd in één gebouw. Er wordt geen extra bouwvolume gecreëerd ten behoeve van het bedrijf ten opzichte van het vigerende planologische regime en de bebouwing wordt aansluitend aan bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. Daarmee past het planvoornemen binnen het provinciale beleid. Op het aspect milieukwaliteit wordt verder ingegaan in hoofdstuk 4 'Sectorale aspecten'.



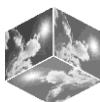
2.4 Gemeentelijk beleid

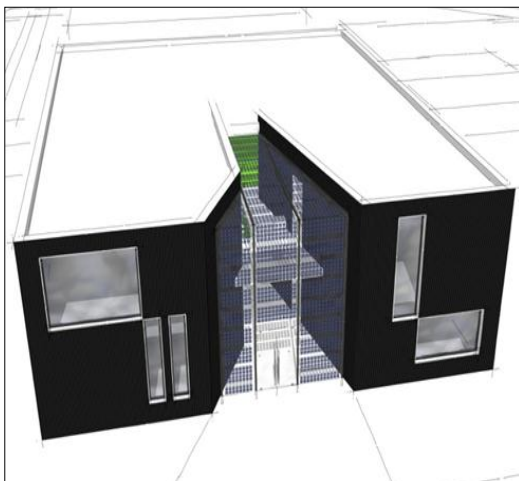
2.4.1 Structuurvisie fase 1-document

De Structuurvisie fase 1-document is op 18 maart 2009 vastgesteld. In het fase 1-document zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van diverse beleidsterreinen, waaronder bedrijventerreinen.

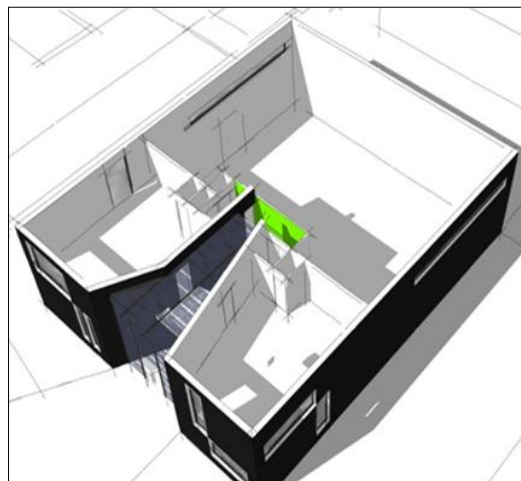
Op het gebied van economisch beleid en economische structuurversterking wordt samengewerkt met de buurgemeenten Nederweert, Cranendonck en Leudal. Het regionaal bedrijventerreinenbeleid, meer bepaald het locatie- en uitgiftebeleid voor bedrijventerreinen in het Land van Weert en Cranendonck, kan als volgt samengevat worden. In een zogenaamde oplegnotitie is geformuleerd wat de relevante kenmerken zijn van de verschillende bedrijventerreinen in het Land van Weert en Cranendonck, in hoeverre de terreinen zich van elkaar onderscheiden en welke factoren van belang zijn in het kader van de uitgifte van bedrijfskavels op de terreinen. Aan de oplegnotitie liggen twee rapporten van het ETIN ten grondslag, die door de gemeenteraad van Weert voor kennisgeving zijn aangenomen.

De bedrijvigheid in het Hoge Dunk-gebied is zeer gevarieerd. Er is geen sprake van één of enkele dominante spelers, zoals in veel andere gemeenten/regio's het geval is en die aan die gemeente/regio een bepaalde herkenbaarheid geven. Een ander gegeven is dat 80-90% van de bedrijven die een locatie betrekken, verplaatsers vanuit eigen regio zijn. Anders gezegd: tot nu toe vormt een groot deel van de bedrijven die zich melden voor een andere vestigingslocatie een gevarieerde populatie en dwingt ons als het ware tot het openstaan voor alle bedrijfssectoren. Dat betekent voor een locatiebeleid dat we niet méér moeten segmenteren dan strikt noodzakelijk. Alleen voor het Duurzaam Industriepark Cranendonck, het gebied Stadspoort Weert-Nederweert, bedrijventerrein De Kempen en kantorenpark Centrum-Noord acht de gemeente Weert benoeming van segmenten wenselijk. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het kantorenpark Centrum-Noord. Het betreft hier het segment kantoren waar kantoren met daaraan ondergeschikte en inherente functies mogen worden gevestigd, zoals showrooms en werkplaatsen. Het planvoornemen past derhalve binnen de Structuurvisie fase 1-document.





voor- en bovenaanzicht nieuw gebouw



bovenaanzicht nieuw gebouw

3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

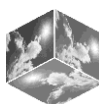
In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume en de gebruiksfunctie van het project.

3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de vestiging van een kantoorruimte met showroom en werkplaats aan de Schoutlaan ongenummerd te Weert, in aansluiting op het reeds bestaande bedrijf van de initiatiefnemer aan de Gouverneurlaan 3. De activiteiten bestaan uit de ontwikkeling van duurzame LED verlichting. Ten behoeve van het bedrijf wordt een gebouw bestaande uit een kantoorruimte, showroom en werkplaats gerealiseerd. Het bedrijf zal op termijn circa 50 werknemers in dienst hebben. Het geplande gebouw is 20 meter breed, 25 meter diep en circa 7 meter hoog.

Aan de entreezijde heeft het gebouw over een diepte van 10 meter twee verdiepingen met kantoorfunctie, daarachter is het gebouw over 15 meter diep 7 meter hoog (showroom/werkplaats). Het is ontworpen als één massa in één gevelmateriaal. Centraal in de voorgevel ligt een twee lagen hoge glazen entree. Het glas van de entree, zowel de gevel als het dak, is volledig voorzien van fotovoltaïsche cellen. De achtergevel van het gebouw ligt op de erfgrens en de linker- en rechtergevel liggen op respectievelijk 6 en 9 meter van de erfgrens. Aan de voorzijde ligt het gebouw in de voorgeschreven rooilijn.

Ten behoeve van het planvoornemen moet het bestemmingsplan herzien worden, zodat de showroom en werkplaats inherent en ondergeschikt aan de kantoorfunctie planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden op het perceel Schoutlaan ongenummerd te Weert.





plangebied met directe omgeving



doodlopende ontsluitingsweg t.b.v. plangebied



Isodorus en Prolight

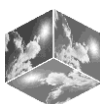


advocatenkantoor zijde Ringbaan-Noord N275

3.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied van circa 1.150 m² is momenteel braakliggend en gelegen binnen de bebouwde kom van Weert, in het kantorenpark Centrum-Noord. Het kantorenpark ligt aan de Zuid-Willemsvaart, tussen sportvelden en de woonwijken Molenakker en Boshoven. Het centrum van Weert is op korte afstand aan de overzijde van de Zuid-Willemsvaart gelegen. Het plangebied is gelegen aan het deel van de Schoutlaan dat de doodlopende zijtak van de ontsluitingsweg met dezelfde naam vormt. Deze zijtak vormt de ontsluitingsweg voor het onderhavige plangebied.

Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door percelen waarop kantoorpanden gevestigd zijn. Aan de noordoostzijde is een advocatenkantoor gevestigd aan de Gouverneurlaan 5, ten behoeve waarvan momenteel een nieuw kantoor in aanbouw is. Ten oosten van het plangebied, aan de Gouverneurlaan 3, is het reeds bestaande bedrijf 'Prolight' van de initiatiefnemer gevestigd en de 'Maatman Zorggroep' aan de Gouverneurlaan 1A. Ten zuidoosten is het kantoorpand van het bedrijf 'Isodorus' gevestigd aan de Schoutlaan 18.





Schoutlaan / onsluitingsweg zuidzijde



bedrijfswoning zuidzijde



entree kantorenpark

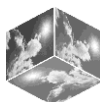


entree richting plangebied

Verder wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door braakliggende, nog uit te geven, percelen die onderdeel uitmaken van het kantorenpark Centrum-Noord. Tussen deze percelen en het plangebied is de doodlopende zijweg van de Schoutlaan gelegen.

Op de braakliggende percelen kunnen kantoren worden gevestigd op grond van het vigerende bestemmingsplan. Er is ruimte voor in totaal 6 kantoren rondom de zijweg van de Schoutlaan. Ten westen van de voornoemde braakliggende percelen is een woonwagenlocatie en een aantal burgerwoningen gelegen. Het plangebied wordt voorts aan de zuidzijde begrensd door de Schoutlaan. Ten zuiden van de Schoutlaan zijn bedrijven met bedrijfswoningen gelegen die op hun beurt aan de zuidkant worden begrensd door een woongebied met circa 30 burgerwoningen. Deze burgerwoningen zijn op meer dan 100 meter afstand van het plangebied gelegen.

Verder zijn in de nabijheid van het plangebied twee molens gelegen. De ene molen is gelegen aan de Eindhovenseweg en de andere molen aan de Suffolkgweg. Hierop wordt verder ingegaan in hoofdstuk 4 'Sectorale aspecten', paragraaf 4.12.



3.4 Projectbeschrijving

Door middel van dit bestemmingsplan wordt het gebruik van het plangebied ten behoeve van een showroom en werkplaats, ondergeschikt en inherent aan de kantoorfunctie, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer wil zijn huidige bedrijf, dat zich bezighoudt met het adviseren over en inrichten van projectverlichting business-to-business, uitbreiden met een tweede tak die gericht is op de ontwikkeling van duurzame LED verlichting. De nieuwe activiteiten zullen plaatsvinden, direct aansluitend aan het perceel waarop het bestaande bedrijf is gevestigd. Het planvoornemen betreft de bouw van een gebouw met circa 500 m² bebouwingsoppervlak en circa 800 m² vloeroppervlak.

3.5 Parkeerbehoefte berekening

3.5.1 Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied voor het bepalen van de parkeerbehoefte beperkt zich tot de begrenzing van het plangebied. In het onderzoeksgebied zijn een kantoorruimte (600 m²) en een werkplaats/showroom (200 m²) voorzien.

3.5.2 Parkeernormen

De parkeernormen zijn gebaseerd op de ASVV 2004. Voor het plangebied is uitgegaan van de stedelijke zone: rest bebouwde kom/sterk stedelijk. Bij de berekening van de noodzakelijke parkeerplaatsen is voor de verschillende functies steeds uitgegaan van de gemiddelde parkeernormen omdat de betreffende functies gerelateerd zijn aan de schaal van het bestaande kantorenpark en derhalve niet meer dan gemiddeld bezocht zullen worden met de auto.

De parkeernormen voor de beoogde functies bedragen:

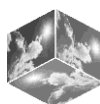
- | | |
|--|-----------------------|
| ▪ werkplaats (per 100 m ² bvo) | min 1,7 pp/max 2,2 pp |
| ▪ showroom (per 100 m ² bvo) | min 1,2 pp/max 1,4 pp |
| ▪ kantoor zonder baliefunctie (per 100 m ² bvo) | min 1,2 pp/max 1,9 pp |

3.5.3 Parkeerbehoefte

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

- | | | |
|-----------------------|------------------------|----------------------|
| ▪ showroom/werkplaats | $200/100 \times 1,6 =$ | 3,2 parkeerplaatsen |
| ▪ kantoor | $600/100 \times 1,6 =$ | 10,0 |
| ▪ totaal | | 13,2 parkeerplaatsen |

Op basis van deze berekening kan geconcludeerd worden dat 13 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.





centrale parkeerplaats kantorenpark

3.5.4 Parkeerbalans

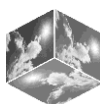
Het te realiseren gebouw heeft een bebouwingsoppervlak van circa 500 m² en het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.150 m². Dit betekent dat voor de realisatie van parkeerplaatsen circa 650 m² overblijft. Derhalve is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte. Mochten onder bepaalde omstandigheden meer dan 13 parkeerplaatsen nodig zijn, dan kan worden uitgeweken naar de centrale parkeerplaats van het kantorenpark die is gelegen aan de Schepenlaan op een afstand van ongeveer 300 meter van het plangebied.

3.6 Privacy

De privacy voor omwonenden is niet in het geding. Het plangebied is gelegen binnen een bestaand kantorenpark en grenst niet direct aan percelen waarop zich de woonwagenlocatie en de burgerwoningen bevinden. De percelen waarop de woonwagenlocatie en de daarbij liggende burgerwoningen zijn gelegen, liggen op circa 50 meter afstand van de grens van het plangebied. De burgerwoningen die ten zuiden van het plangebied zijn gelegen, bevinden zich op meer dan 100 meter afstand van de grens van het plangebied. Bezwaarlijke (licht)hinder of verslechtering van de huidige situatie met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omwonenden is derhalve niet aan de orde.

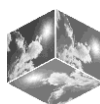
3.7 Duurzaamheid

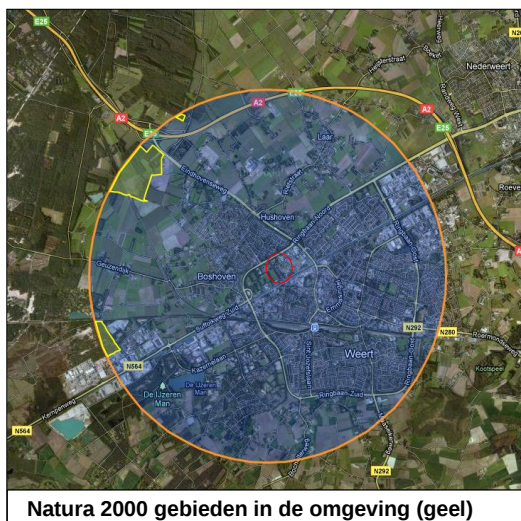
Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met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



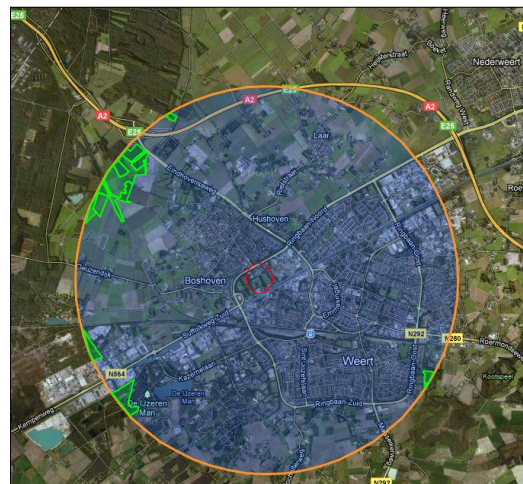
Het nieuwe bedrijf wordt gevestigd binnen het bestaande kantorenpark Centrum-Noord. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit de ontwikkeling van duurzame LED verlichting, zodat wordt bijgedragen aan een duurzame samenleving.

Het nieuwe kantoor/bedrijfsruimte dient minimaal een 7,5 te scoren bij de toetsing aan de Gemeentelijke Prestatierichtlijnen voor Gebouwen. Tevens dient het nieuwe gebouw te voldoen aan het Woonkeur. Bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal hieraan worden getoetst.





Natura 2000 gebieden in de omgeving (geel)



EHS gebieden in de omgeving (groen)

4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

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

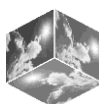
4.2 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

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

4.3 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.





Het plangebied is reeds bouwrijp gemaakt voor de ontwikkeling van het kantorenpark Centrum Noord. Momenteel is het plangebied (tijdelijk) in gebruik als wei/grasland en wordt regelmatig onderhouden. Een quickscan flora en fauna wordt derhalve niet nodig geacht. Er zijn geen natuurwaarden in het geding gezien de ligging in het stedelijk gebied.

Op circa 3 kilometer ten noordoosten van het onderhavige plangebied ligt het Natura 2000-gebied, de 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven'. Het plangebied zelf maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Wel liggen op circa 3 kilometer afstand van het plangebied enkele EHS-gebieden. Deze gebieden vormen echter geen belemmering voor het planvoornemen gezien de grote afstand. Andersom geldt dat het planvoornemen geen nadelige invloed heeft op de waarden van de omliggende Natura-2000 en EHS-gebieden.

4.4 Bodem

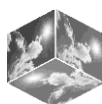
Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

De onderhavige grond is door de gemeente Weert in het kader van de ontwikkeling van het kantorenpark bouwrijp gemaakt en als schone grond aan Pro Light bv verkocht. Een verkennend bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport.





Ringbaan-Noord N275

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

4.5.2 *Risicovolle inrichtingen*

Bij het raadplegen van de Risicokaart is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Omgekeerd geldt tevens dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichting is voorzien die risico voor de omgeving met zich meebrengt.

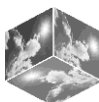
4.5.3 *Kwetsbare objecten*

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kwetsbare objecten gelegen.

4.5.4 *Vervoer gevaarlijke stoffen*

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. In 2006 en 2007 zijn landelijk nieuwe tellingen verricht. Ter voorbereiding van het Rijksbasisnet zijn de Rijkswegen met het nieuwe rekenmodel en met de gegevens van deze tellingen opnieuw berekend. Onlangs zijn de stukken voor het basisnet Weg en het basisnet Water naar de Tweede Kamer gegaan. De conclusies zijn samengevat in de Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de nabijheid van het plangebied is de N275 (Ringbaan-Noord) gelegen. Dit is een provinciale weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de N275 is een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar aanwezig. Dit geldt voor zowel de huidige transportcijfers als voor toekomstige prognoses. De overschrijding bedraagt minder dan 0,1 van de oriëntatiewaarde.

Het planvoornemen maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk waardoor een stijging van het groepsrisico te verwachten is, omdat de persoonsdichtheid toeneemt door de realisatie van een kantoor met showroom en werkplaats. Het groepsrisico hoeft echter in het kader van het onderhavige bestemmingsplan niet meer verantwoord te worden. Het groepsrisico is reeds verantwoord bij de ontwikkeling van het kantorenpark. Daarbij is van belang dat de kantoorfunctie en bouwmogelijkheden van het onderhavige plangebied niet wijzigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Voorts leiden de functies die door middel van het onderhavige bestemmingsplan worden toegevoegd, te weten een showroom en werkplaats, er niet toe dat er meer mensen aanwezig zijn in het plangebied dan reeds mogelijk was in verband met de vigerende bestemming 'Kantoor' en de daarbij behorende gebruiks- en bouwmogelijkheden.

Daarnaast is ten noorden van het plangebied een gasleiding gelegen, maar het plangebied is niet gelegen in het veiligheidsgebied van deze gasleiding. Het planvoornemen heeft derhalve geen nadelige effect op de gasleiding en andersom heeft de gasleiding geen nadelige gevolgen voor het plangebied.

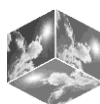
4.6 Geluid

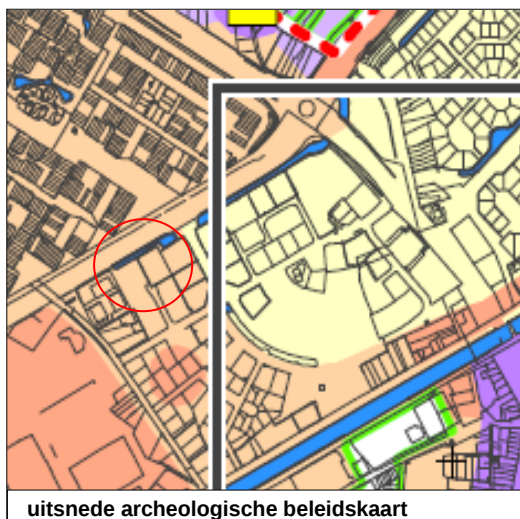
Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen.

Bij een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. In nieuwe, nog geheel open situaties dient voldaan te worden aan de normen zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Een kantoor- c.q. bedrijfsruimte is echter geen geluidgevoelige object in het kader van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek in het kader van weg- of railverkeerslawaai wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.7 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.





Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium ≥ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en ≥ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Voor alleen kantoren geldt een 3% criterium van maximaal 100.000 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) bij een eenzijdige verkeersontsluiting en maximaal 200.000 m² BVO bij een tweezijdige ontsluiting.

Voor plannen die niet bestaan uit louter kantoren en/of woningen, de zgn. gemengde programma's met bijv. winkels en (agrarisch)bedrijven, biedt de wet (art. 5.16 Wm, eerste lid, onder c) de mogelijkheid om het aannemelijk te maken dat die plannen in niet-betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

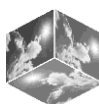
Uitgaande van het 3% criterium van het Besluit NIBM en de meest recente juridische inzichten is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het betreft hier slechts een toename van 800 m² BVO. Tevens is het aspect 'luchtkwaliteit' reeds in voldoende mate onderbouwd in het kader van de ontwikkeling van het kantorenpark Centrum Noord, waarvan het onderhavige plangebied onderdeel uitmaakt. Op grond van artikel 5.16 Wet milieubeheer hoeft het planvoornemen niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden.

Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart volgt dat het plangebied in een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5) ligt.



Voor deze zones geldt een onderzoeksplicht wanneer de bodemingreep dieper is dan 40 cm en het te onderzoeken oppervlakte groter is dan 2.500 m². Het oppervlak van het perceel is kleiner dan 2.500 m². Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Als gevolg van de aanwezige middelhoge archeologische verwachtingswaarde wordt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen in de planregels. Daarmee wordt het aspect archeologie in voldoende mate gewaarborgd in het bestemmingsplan.

4.8.2 Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee molens aanwezig die cultuurhistorisch waardevol zijn. Deze zijn op meer dan 300 meter afstand van het plangebied gelegen. Het planvoornemen heeft geen consequenties voor de cultuurhistorische waarde van deze molens.

4.9 Geurhinder

Dit aspect is niet aan de orde gezien de afstand tot het buitengebied.

4.10 Water

4.10.1 Vooroverleg met het watertoetsloket

Aangezien de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied kleiner is dan 2.000 m² is vooroverleg met het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei niet noodzakelijk.

4.10.2 Gemeentelijk waterplan

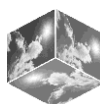
In december 2006 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

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

Het gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen in dat schoon- en vuilwaterstromen zoveel als mogelijk binnen nieuwe en bestaande gebieden gescheiden moet 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 zo nodig middels effectgerichte maatregelen worden voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging wordt.





centrale watervoorziening kantorenpark



watervoorziening noordzijde kantorenpark

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.

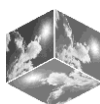
Indien infiltratie van schoon hemelwater min of meer gecentraliseerd moet plaatsvinden, dient transport naar deze voorziening zoveel mogelijk via het maaiveld en middels open voorzieningen te gebeuren (water moet zichtbaar zijn). Indien alleen ondergrondse voorzieningen uitkomst bieden, dienen deze in de vorm van een infiltratietransport riool (IT-riool) te worden aangelegd.

4.10.3 Waterhuishoudkundige situatie en Waterkaarten Peel en Maasvallei

In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Het plangebied is ook niet gelegen in een beschermingsgebied. Op de waterkaarten van het Waterschap Peel en Maasvallei zijn verder geen aandachtspunten aangegeven waar het planvoornemen rekening mee moet houden. Ook komt naar voren dat de ondergrond van het plangebied infiltratie mogelijk maakt.

4.10.4 Invloed van het planvoornemen

Aangezien het onderhavige perceel bebouwd wordt zal het verhard oppervlak toenemen en heeft het planvoornemen gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Het verhard oppervlak bedraagt 1.150 m². Voor het planvoornemen geldt dat bij een bui van T=100 (84 mm) een bergingscapaciteit gerealiseerd moet worden van ongeveer 97 m³.





Wilhelmus-Hubertusmolen



Odamolen

Het regenwater zal opgevangen en geïnfiltreerd worden op eigen terrein. Hiervoor wordt een noodzakelijke infiltratievoorziening aangelegd met een nuttige inhoud van 20 mm x het aangesloten bebouwd en verhard oppervlak. Aan alle door de gemeente Weert aan toestemming voor infiltratie gestelde milieuhygiënische randvoorwaarden wordt voldaan. Afkoppeling van het hemelwater is dus mogelijk. Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, moet de infiltratievoorziening boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) worden aangelegd.

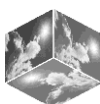
Bij zeer ernstige regenval, dienen de watervoorzieningen die zijn aangelegd ten behoeve van het gehele kantorenpark als overstort. Bij de aanleg van het kantorenpark is namelijk reeds voorzien in de waterhuishoudkundige situatie. Nu de functie van het onderhavige plangebied en de bouwmogelijkheden niet wijzigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan voor het kantorenpark, kunnen de bestaande watervoorzieningen als overstort fungeren.

4.10.5 Riolering

Het plangebied wordt aangesloten op het in de omgeving aanwezige gemengde rioolstelsel. Het vuil water wordt aangesloten op het gemeentelijk riool en afgevoerd naar de regionale rioolwaterzuiveringsinstallatie. Op het terrein zelf wordt echter een rioolstelsel in de vorm van een gescheiden stelsel aangelegd.

4.11 Kabels en leidingen

Ten noorden van het plangebied is een gasleiding gelegen, maar het plangebied is niet gelegen in het veiligheidsgebied van deze gasleiding. In of nabij het plangebied zijn verder geen kabels gelegen. Gezien het voorgaande zijn er geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.



4.12 Molenbiotoop

In de nabijheid van het plangebied liggen twee windmolens, te weten de Odamolen, gelegen aan de Suffolkweg, en de Wilhelmus-Hubertusmolen aan de Eindhovenseweg.

Beide molens moeten de mogelijkheid behouden om op oorspronkelijke wijze te kunnen draaien. Om naar behoren te kunnen draaien is voldoende wind nodig. Derhalve is ter plaatse een molenbiotoop van kracht. Dit betekent vanwege de windvang dat eisen moeten worden gesteld aan de bouwhoogte van op te richten bebouwing en aan de hoogte van bomen en heesters. Aan de hand van een berekeningsmethode wordt bij een molenbiotoop de maximaal toegestane hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting in de directe omgeving van de molen berekend. De molenbiotoop van 500 m is op de verbeelding aangeduid waarbij de toegestane bouwhoogten en hoogte van bomen en heesters in de regels terug te vinden zijn. De bouwhoogte van het nieuwe gebouw bedraagt 7 meter en voldoet daarmee aan de toegestane bouwhoogten. Daarnaast is in de directe omgeving reeds bebouwing aanwezig die hoger is dan 7 meter en dus maatgevend is.



5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door aan de gronden de vigerende bestemming en functieaanduidingen toe te kennen. 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.

5.2 Uitgangspunten

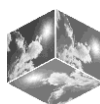
5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de als 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.

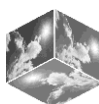
5.2.2 Planonderdelen aangepast

Het bestemmingsplan 'Schoutlaan ong.' 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 krijgt het plangebied de vigerende bestemming 'Kantoor'. Daarnaast wordt ten behoeve van de showroom de functieaanduiding 'detailhandel (dh)' en ten behoeve van de werkplaats de functieaanduiding 'bedrijf (b)' opgenomen. De juridische betekenis van de functieaanduidingen is terug te vinden in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. Veder wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' aan het plangebied toegekend en wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen. 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 bij dit bestemmingsplan behorende regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Voor het onderhavige plangebied blijven de regels gelden zoals neergelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Weert Noord en Graswinkel 2010' aangevuld met regels omtrent het ondergeschikte en inherente gebruik als showroom en werkplaats. De regels van het bestemmingsplan 'Schoutlaan ong.' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



6 Haalbaarheid

6.1 Economische en financiële haalbaarheid

6.1.1 *Particulier initiatief*

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Weert zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

6.1.2 *Planschade*

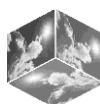
Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan realisatie van het planvoornemen niet rechtstreeks toestaat, bestaat de mogelijkheid dat derden een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente Weert. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt daartoe een planschadeovereenkomst afgesloten, waarbij de initiatiefnemer de verplichting op zich neemt om eventuele planschadeclaims als gevolg van de planologische wijziging voor zijn rekening te nemen.

6.1.3 *Exploitatieplan*

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De gemeente kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in die gevallen zoals vermeld in artikel 6.12 tweede lid Wro met een verwijzing naar artikel 6.2.1a Bro. Een van die gevallen is de situatie, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Daarnaast zijn er ook geen fasering of locatie-eisen noodzakelijk. Om die redenen is het vaststellen van een exploitatieplan niet vereist. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de anterieure overeenkomst beschikbaar.

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



6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de vestiging van een bedrijf dat is gericht op de ontwikkeling van duurzame LED verlichting aan de Schoutlaan ongenummerd te Weert. Ten behoeve van het bedrijf wordt een gebouw met kantoorruimte, showroom en werkplaats gerealiseerd. Gezien het feit dat het bedrijf zich vestigt in het kantorenpark Centrum-Noord, waar reeds diverse bedrijven kantoor houden en het plangebied op geruime afstand is gelegen van omliggende burgerwoningen, zal het planvoornemen naar alle waarschijnlijkheid niet op overwegende planologische bezwaren uit de omgeving stuiten.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

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

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met diensten van rijk en provincie (indien er een belang is)
Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

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

7.2 Watertoets

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft medegedeeld dat ruimtelijke ontwikkelingen met een verhard oppervlak minder dan 2.000 m² en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer ten behoeve van het vooroverleg hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Dit is in onderhavige situatie het geval.

7.3 Kennisgeving voorbereiding

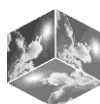
Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 4 januari 2012 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Schoutlaan ong.'

7.4 Vooroverleg

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn ten aanzien van de vestiging van het bedrijf op de onderhavige locatie wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Het bestemmingsplan is dan ook direct als ontwerp ter inzage gelegd.

7.5 Ontwerp

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp van 26 januari 2012 tot en met 7 maart 2012 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



7.6 Vaststelling

Op 30 mei 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld.

