

**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van Projectbesluit
nieuwe fabriek Peelterbaan (Hoco beton) te Weert - status definitief -**

Datum 19 april 2011
Referentie 20100220-10

Referentie 20100220-10
Rapporttitel Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van Projectbesluit
nieuwe fabriek Peelterbaan (Hoco beton) te Weert - status definitief -

Datum 19 april 2011

Opdrachtgever Hoco Groep International B.V.
Postbus 168
6000 AD WEERT

Contactpersoon De heer J. Holtackers

Behandeld door De heer drs. R.J.A. Savelkoul
Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV
St. Annalaan 60
6217 KC MAASTRICHT
Postbus 480
6200 AL MAASTRICHT
Telefoon 043-3467878
Fax 043-3476347

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Plangebied	3
1.2	Het vigerende bestemmingsplan	5
1.3	Status Ruimtelijke Onderbouwing	6
2	Beleid	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid.	8
3	Project (planvoornemen)	10
3.1	Planvoornemen	10
3.2	Ruimtelijke en functionele effecten	11
3.2.1	Hoogte betoncentrale	13
3.2.2	Begrenzing zuidwestzijde	15
3.2.3	Portiersloge	16
3.2.4	Overig	16
3.2.5	Verbeelding planvoornemen	17
3.3	Parkeerbalans	17
3.4	Duurzaamheid	17
4	Milieuhygiëne	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Bodemkwaliteit	19
4.3	Geluidhinder	20
4.3.1	Verkeerslawaaï	20
4.3.2	Industrielawaai	20
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.6	Flora en Fauna	23
4.7	Kabels en leidingen	24
4.8	(Externe) veiligheid	24
4.9	Water	25
5	Haalbaarheid	26
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid en afweging belangen	26
5.3	Conclusie	27
6	Verbeelding	28

Bijlagen

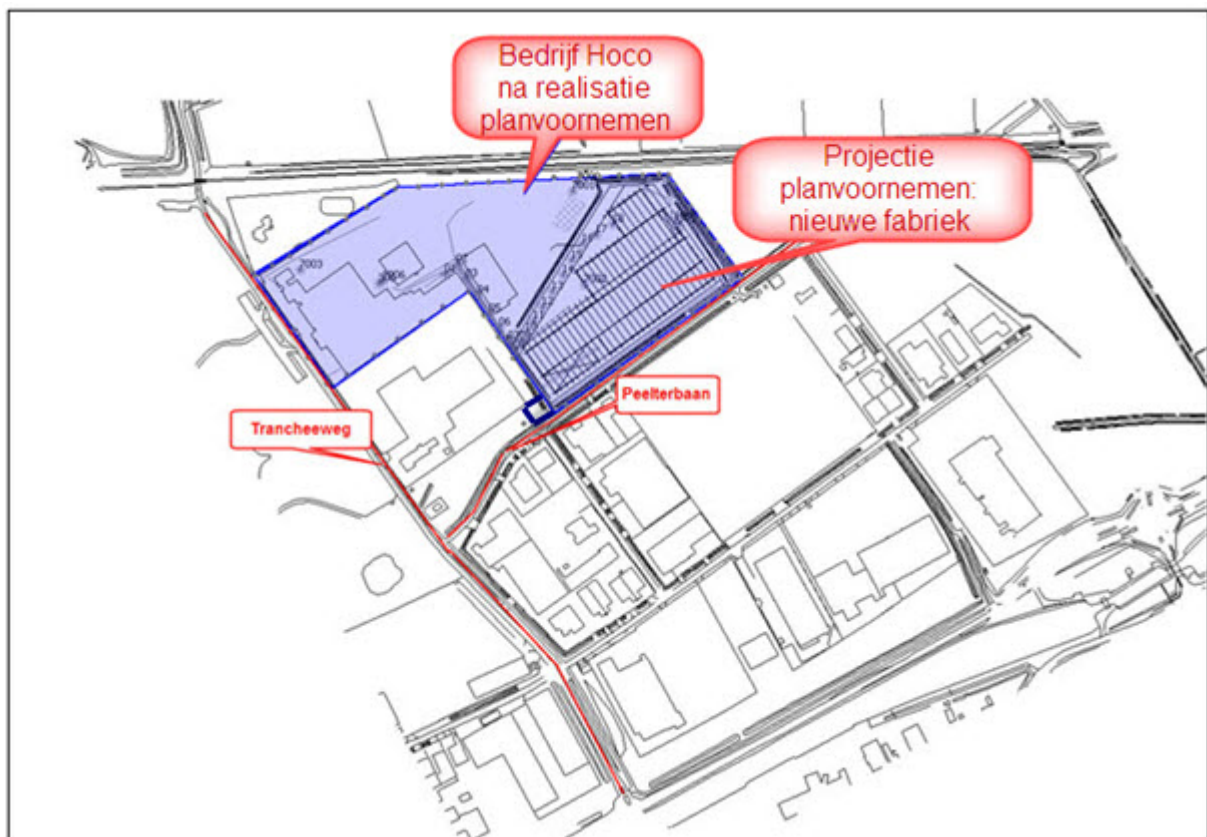
Bijlage I	Verbeelding
-----------	-------------

1 Inleiding

1.1 Plangebied

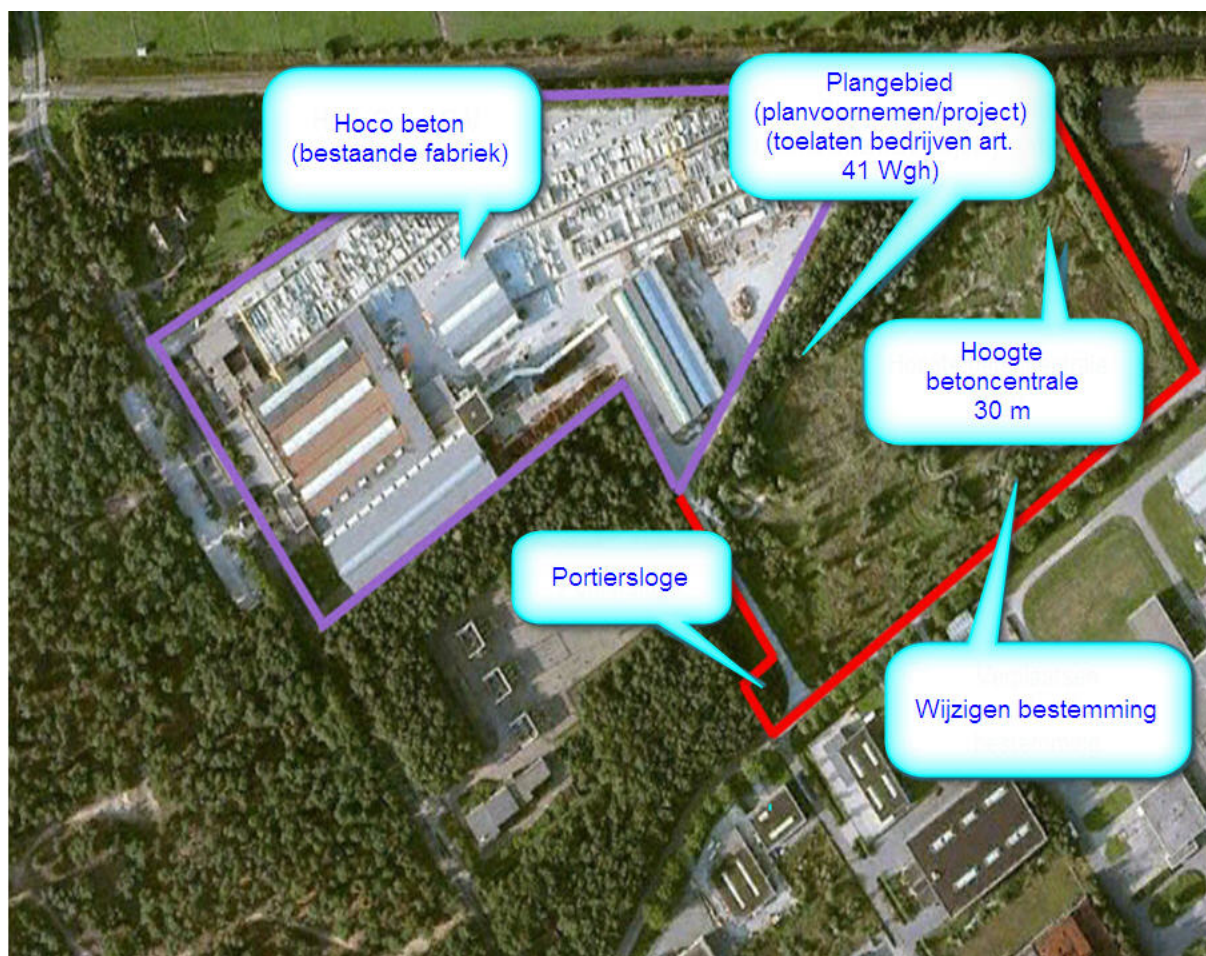
Hoco Groep International B.V. (verder genoemd: Hoco), gesitueerd aan de Trancheeweg 16-18 te Weert is een fabriek voor het produceren van prefab betonelementen. Hoco is voornemens haar bedrijfsactiviteiten uit te breiden met een volledig nieuwe fabriek voor de productie van zogenaamde IQ-woningen (merknaam). Het perceel van de nieuwe fabriek grenst aan het bestaande perceel (zuidzijde). Het betreft een perceel van circa 3,75 ha, gesitueerd aan de Peelterbaan, direct ten zuiden van de bestaande hoogspanningslijn.

In onderstaande figuur is de nieuwe fabriek ingetekend.



Daarnaast wordt ter plaatse van de inrit aan de Peelterbaan, direct aan de westzijde van de toegangsweg van Hoco beton een portiersloge voorzien.

Het plangebied, waarop deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een projectbesluit betrekking heeft, vormt het gebied ten zuiden van de hoogspanningsleiding en is in onderstaande figuur aangegeven.



Het plangebied is gelegen aan de Peelterbaan binnen het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Oost en West". De belangrijkste ontsluitingsroutes van het industrieterrein ter plaatse vormen:

- per as: via Trancheeweg en Peelterbaan naar de N564 (Kempenweg);
- per kanaal.

Ontsluiting van het plangebied vindt plaats per as via de Peelterbaan. Ook de bestaande fabriek van Hoco-beton wordt via deze weg ontsloten.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie L, nr 2059 (gedeeltelijk).

1.2 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Oost en West”, dat door de raad is vastgesteld op 18 september 2002 en door G.S. is goedgekeurd op 6 mei 2003.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemming:

- bedrijfsdoeleinden (Bb), met minimale categorie-aanduiding 4 en maximale categorie-aanduiding 5.
 - o binnen het plangebied loopt een beschermingszone Dh, zijnde een hoogspanningsleiding-tracé.
 - o binnen een beperkt deel van het plangebied is een groenstrook aanwezig (langs de Peelterbaan; ter plaatse van te realiseren portiersloge);
- bestemming water (H), het betreft een aanwezige sloot die in stand gehouden wordt.

De voorgestane realisering van het plangebied loopt in beperkte mate over “grenzen” van het vigerende bestemmingsplan en is derhalve niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan:

- in de fabriek wordt een betoncentrale gerealiseerd, met een hoogte van circa 29 m (= hoogte van de installatie). Voor wat betreft de hoogte van deze centrale (bouwwerken, geen gebouw zijnde) stelt het vigerende bestemmingsplan geen directe eisen. De hoogte van dergelijke installaties wordt begrensd vanuit de Bouwverordening van de gemeente Weert (15 m, met ontheffingsmogelijkheid). Uit esthetisch en milieutechnisch oogpunt wil Hoco deze centrale echter inpandig realiseren. De goothoogte van het gebouw, waarin de betoncentrale wordt gerealiseerd, bedraagt 30 m en wijkt af van het vigerende bestemmingsplan (maximale goothoogte = 15 m);
- ten gevolge van de fabriek aan de Peelterbaan is het huidige bestemmingsvlak bedrijfsdoeleinden aan de zijde van de Peelterbaan ontoereikend: Het terreindeel tussen het huidige bestemmingsvlak bedrijfsdoeleinden en de sloot, met de bestemming “verkeer en verblijf” kent in het planvoornemen daarom de bestemming bedrijfsdoeleinden. Daarbij wil Hoco direct langs de Peelterbaan een hekwerk plaatsen. Dit hekwerk dient binnen de bestemming “bedrijfsterrein” te vallen;
- ter plaatse van de groenstrook, aan de Peelterbaan, direct nabij de toegangsweg, wordt een portiersloge (< 50 m², 1 bouwlaag van 3.2 m hoog) voorzien. In het vigerende bestemmingsplan geldt de bestemming bedrijfsdoeleinden (Bb) met aanduiding groenstrook. Vanwege de aanduiding groenstrook is bebouwing ter plaatse niet toegestaan (behalve die gebouwen die in het bestemmingsplan zijn genoemd).

Daarnaast geldt dat de nieuwe fabriek deel uit gaat maken van de inrichting van Hoco beton. Hoewel de nieuwe fabriek op zich zelf beschouwd niet is aan te merken als een inrichting bedoeld in art. 2.4 van het inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer, maakt de fabriek wel deel uit van een inrichting die daartoe behoort, in casu de bestaande fabriek van Hoco. Derhalve is in het planvoornemen ook aan dit terrein de aanduiding als bedoeld in art. 6.1, sub b toegekend (bedrijven als bedoeld in art. 41 van de Wet geluidhinder (art. 2.1, lid 3 en Bijlage I van het Bor, voorheen: art. 2.4 van het inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer).

In hoofdstuk 3 is het planvoornemen nader uitgewerkt, waarbij de afwijkingen in detail beschreven zijn, alsmede zijn gemotiveerd vanuit een ruimtelijke en functioneel perspectief.

1.3 Status Ruimtelijke Onderbouwing

Onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing is opgesteld ter onderbouwing van het verzoek tot het nemen van een Projectbesluit ex art. 3.10 Wro, waarmee het hierboven beschreven planvoornemen, vooruitlopend op een wijziging van het bestemmingsplan, kan worden gerealiseerd.

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijke 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.

Het beleid kent 4 pijlers met betrekking tot basiskwaliteit:

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

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Voor het planvoornemen zijn met name de 1^e en 4^e pijler van belang. Het planvoornemen vindt plaats op het daartoe reeds bestemde industrieterrein en geeft daarmee invulling aan bundeling van de verstedelijking en economische activiteiten. Dit met inachtneming van de borging van de milieukwaliteit en externe veiligheid: de activiteit past binnen de aangegeven milieukwaliteitsklasse en houdt qua in-pasbaarheid rekening met de aanwezige hoogspanningszone. Vanuit het planvoornemen zijn geen andere specifieke elementen van externe veiligheid aan de orde.

Daarnaast wordt, ten gevolge van het planvoornemen indirect invulling gegeven aan de bundeling van vervoersstromen. Het IQ-concept leidt tot minder transportkilometers van leveranciers/werknemers naar bouwprojecten (zie 3.4 – duurzaamheid).

Het planvoornemen past derhalve in het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) is een integraal plan, vastgesteld door Provinciale Staten op 22 september 2006 en is laatstelijk geactualiseerd in januari 2010.

Actualisatie januari 2010 van pagina's en kaarten op basis van:

- POL-aanvulling Beëindiging Kalksteenwinning St.Pietersberg (PS: 6-3-2009)
- POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling Klavertje 4 (PS:-1-4-2009)
- POL-aanvulling Bedrijventerrein Holtum Noord III (PS: 10-7-2009)
- Provinciale Milieuverordening elfde tranche en wijziging par. 5.10 van POL (PS: 10-7-2009)
- POL-aanvulling Waterplan Limburg 2010-2015 (PS: 20-11-2009)
- POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (PS: 18-12-09)

Het POL2006 vervangt verschillende bestaande plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie, waaronder het streekplan.

Het plangebied ligt volgens “Kaart 1 Perspectieven” van het POL2006 binnen perspectief 9, Stedelijke bebouwing. In het POL2006 is aangegeven dat binnen dit perspectief in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte aanwezig is. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (watertoets). De milieukwaliteit in het gebied dient te worden afgestemd op de aard en functie van de deelgebieden

Dit perspectief omvat onder andere het aanwezige of als zodanig bestemde bedrijventerrein de Kempen. Het huidige planvoornemen is voor meer dan 99% gelegen binnen het bestemde bedrijventerrein en vormt derhalve geen structurele verandering ten opzichte van dit perspectief 9.

2.3 Gemeentelijk beleid.

Op 18 maart 2009 is de structuurvisie Fase-1 document vastgesteld door de gemeenteraad van Weert. De structuurvisie omvat een samenhangend overzicht van de ontwikkelingen en de ambities op de diverse beleidsterreinen binnen de gemeente Weert en vormt daarmee een kader voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente Weert.

In de structuurvisie is aangegeven (zie onderstaande afdruk uit de structuurvisie) dat de bedrijventerreinen Kanaalzone en De Kempen gehandhaafd blijven. Daarnaast is aangegeven dat uitbreiding van Leuken Noord en De Kempen moet worden nagestreefd.

In paragraaf 5.10 (Boshoven) is de uitbreiding van het industrieterrein De Kempen als doelstelling verankerd.

Het planvoornemen, gericht op het invullen van een thans nog braak liggend deel van het industrieterrein de Kempen, past volledig binnen de Structuurvisie.

Met betrekking tot parkeren/stallen van auto's en vrachtwagens in en om het bedrijf is de Parkeerbeleidsnota 2006 Weert (en nadere uitleg actualisatie parkeerbeleid Weert 2008) van toepassing. De parkeerbeleidsnota reguleert primair het parkeerbeleid voor de centrumzone en de schil hierom heen. Specifiek voor werkgebieden zijn de navolgende beleidsuitgangspunten gedefinieerd:

- parkeren bedrijfsauto's op eigen terrein;
- minimalisatie van benutting openbare ruimte voor parkeren. Benutting van de openbare ruimte door bezoekers en werknemers, die een auto nodig hebben voor de uitoefening van hun functie.

In paragraaf 3.3. is een parkeerbalans opgenomen. Hieruit blijkt dat het planvoornemen past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Weert.

2.9. Altweert, Kanaalzone en De Kempen

Een overzicht van het actieprogramma en de stand van zaken tot en met 2008 voor Altweert, Kanaalzone en De Kempen is in onderstaande tabel weergegeven.

Onderwerp	Gerealiseerd tot en met 2008	Opnemen in fase 1
Stadsrand Altweert	Dit is in onderzoek.	Ja
Ontwikkeling m.b.t. sport, recreatie, woningbouw, evenemententerrein in het complex St. Theunishof	Het gebied wordt herontwikkeld t.b.v. nieuwbouw van het Bisschoppelijk College, sporthal, sportschool, hockey, atletiek en schutterij.	Ja
Aanpassingen 30 km. zones (verkeersveiligheid)	De 30 km. zones zijn in de gehele gemeente ingevoerd. In 2004 in Altweert.	-
Zoekruimte begraafplaats	Er loopt een onderzoek naar een locatie voor een nieuwe algemene begraafplaats.	Ja
Afronding bedrijventerrein Kempenweg (omgeving Allied Signal)	Dit is nog in onderzoek en heeft een relatie met het Duurzaam Industrieterein Cranendonck (DIC).	Ja
Mogelijke uitbreiding De Kempen / natuurontwikkeling	De uitbreiding vindt aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein plaats.	Ja
Onderzoek verplaatsingsmogelijkheden bedrijven	Dit is niet meer actueel, er worden geen bedrijven verplaatst.	-
Onderzoek functionaliteit bedrijventerreinen	De bedrijventerreinen Kanaalzone en De Kempen blijft gehandhaafd.	-

De conclusie is dat het in het Structuurplan 1998 opgenomen actieprogramma voor Altweert, Kanaalzone en De Kempen wat betreft de projecten stadsrand Altweert, St. Theunis, zoekruimte begraafplaats en afronding/uitbreiding De Kempen nog in voorbereiding/uitvoering zijn.



Figuur: locaties fysieke ontwikkelingen Boshoven

3 Project (planvoornemen)

3.1 Planvoornemen

De huidige fabriek van Hoco wordt uitgebreid met een volledig nieuwe fabriek aan de Peelterbaan, waarin:

- betonelementen worden gegoten;
- de betonelementen worden samengebracht en volledig worden afgemonteerd tot een woning.

Dit concept is in de markt gezet als zogenaamde IQ-woningen (merknaam).

In deze nieuwe fabriek worden totale woningen opgebouwd, bestaande uit 6 subsamenstellingen (of modules). Deze modules hebben steeds een vaste maat. Hoco heeft hiervoor unieke stalen mallen ontwikkeld, waarin een module volledig in 1 stuk in beton wordt gegoten (vloer, plafond en zijwanden). In de fabriek worden de 6 subsamenstellingen/modules, waaruit een complete woning bestaat, naast elkaar opgesteld en volledig afgemonteerd tot een complete woning (3 modules voor de begane grond, 3 modules voor de 1^e verdieping). Daarnaast kan ook het dak (houten kap) worden vervaardigd. Alle materialen hiervoor worden in het magazijn verzameld, en waar nodig, op maat gemaakt. In een tijdsbestek van maximaal 4 dagen wordt de woning compleet afgemonteerd. Ter plaatse van de overgang tussen de modules (subsamenstellingen), worden koppelstukken/klemmen geplaatst. Voorts worden de 6 modules (en dakdelen) in afwachting van transport inpandig opgeslagen.

Met behulp van speciale vrachtwagens worden de units naar de bouwplaats getransporteerd. De verwachting is dat de woning daar ter plaatse binnen 1 dag wordt opgeleverd.

Met dit logistiek unieke concept wordt voorzien in de behoefte om de bouwtijd (en dus kosten) van woningen te verkorten en onvoorziene omstandigheden (neerslag, vorst etc.) te voorkomen. Door slimme toepassing van duurzame materialen en installaties (bijvoorbeeld Domotica) kan tevens het gewenste maatwerk voor de gebruiker geleverd worden, waarbij een woning ontstaat die aan de eisen van deze tijd voldoet (energiezuinig, met duurzame materialen, in een korte bouwtijd). Tevens kan snel geanticipeerd worden op aanpassingen, die de markt vraagt (bijvoorbeeld: toepassing van andere, duurzame materialen).

Binnen de nieuwe fabriek is het logistieke concept als volgt:

- er zijn 24 mallen aanwezig;
- deze mallen worden voorzien van de vereiste wapening en afgevuld met beton;
- na het uitharden worden de mallen hydraulisch verwijderd en schoongemaakt;
- de 24 modules (zijwanden, plafond, vloer) worden in de juiste positie gekanteld en in de assemblagehal geplaatst;

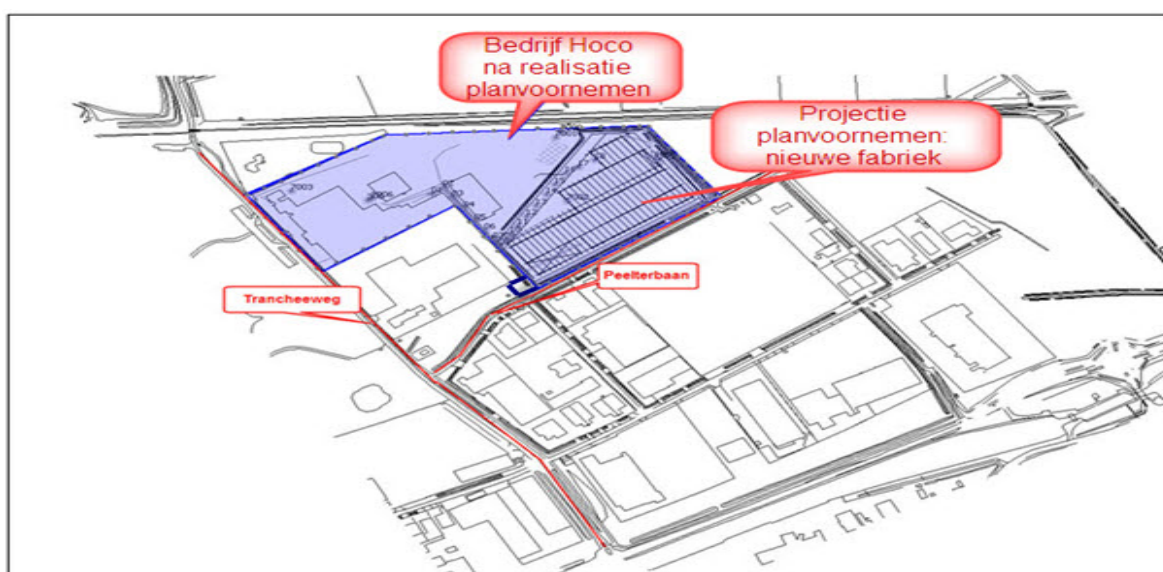
- in de assemblagehal worden steeds 6 modules bij elkaar gevoegd, om tot 1 woning te worden afgemonteerd. Dit proces duurt 4 dagen. Er zijn derhalve 4 “assemblagelijnen”, waarin steeds aan 4 woningen tegelijk wordt gewerkt in de volgende cyclus:
 - o assemblagelijijn 1: na 1 dag → circa 25% afgemonteerd;
 - o assemblagelijijn 2: na 2 dagen → circa 50% afgemonteerd;
 - o assemblagelijijn 3: na 3 dagen → circa 75% afgemonteerd;
 - o assemblagelijijn 4: na 4 dagen → woningen gereed; aftransport naar opslag;
 - o de modules, die dag 4 geproduceerd (storten beton, uitharden, kantelen) worden, worden ter plaatse van assemblagelijijn 4 geplaatst, waarbij het afmontageproces weer start;
- per dag komen 4 woningen gereed. In totaal kunnen 48 woningen op voorraad gemaakt worden, om dan ter plaatse van een bouwproject binnen te worden opgebouwd.

3.2 Ruimtelijke en functionele effecten

Door Hoco is uitgebreid onderzoek verricht naar de haalbaarheid van de nieuwe fabriek. Hierbij zijn onder meer aan de orde gesteld de ligging van de locatie, het benodigd productie-oppervlak in relatie tot productieruimten, logistieke processen en manoeuvreerruimten, en de inpassing van het proces bij de bestaande productiefaciliteiten binnen de Hoco Groep.

Ter plaatse van het bedrijfsterrein van Hoco, gelegen aan de Trancheeweg, ligt ten zuidwesten van de huidige productielocatie, onderhavig terrein braak. Dit terrein heeft een industriële bestemming en maakt deel uit van het bedrijventerrein. Complicerende factor is de aanwezigheid van een hoogspanningsleidingstracé, welke randvoorwaarde is in de planuitwerking.

Op basis van de projectuitgangspunten, de vereiste minimale maatvoering voor de diverse productiestappen, en de randvoorwaarden, die op basis van het vigerende bestemmingsplan gelden, is de nieuwe fabriek uitgewerkt. In onderstaande figuur is de nieuw te realiseren fabriek ingetekend in de bestaande situatie.



In het ontwerp is rekening gehouden met de beschikbare ruimte op het terrein, de aanwezigheid van het hoogspanningsleidingstracé en noodzakelijke productieruimte. De fabriek is ontworpen met de minimaal noodzakelijke productieoppervlakten. Met de realisatie van de nieuwe fabriek aan de Peelterbaan wordt maximale invulling gegeven aan een optimale synergie met de bestaande fabriek van Hoco beton:

- de bestaande fabriek is in 2008 uitgerust met een volautomatische las-/buigmachine, waarmee stalen matten en korven gemaakt kunnen worden. Deze productie-unit levert ook aan de nieuwe fabriek de benodigde matten en korven;
- de nieuwe fabriek maakt gebruik van het tasveld van de bestaande fabriek;
- de nieuwe fabriek maakt gebruik van de reeds aanwezige inrit voor de bestaande fabriek (dezelfde ontsluiting derhalve);
- de nieuwe fabriek maakt gebruik van de onderhoudsfaciliteiten van de bestaande fabriek.

Ook het toezicht kan vanuit de bestaande fabriek plaatsvinden.

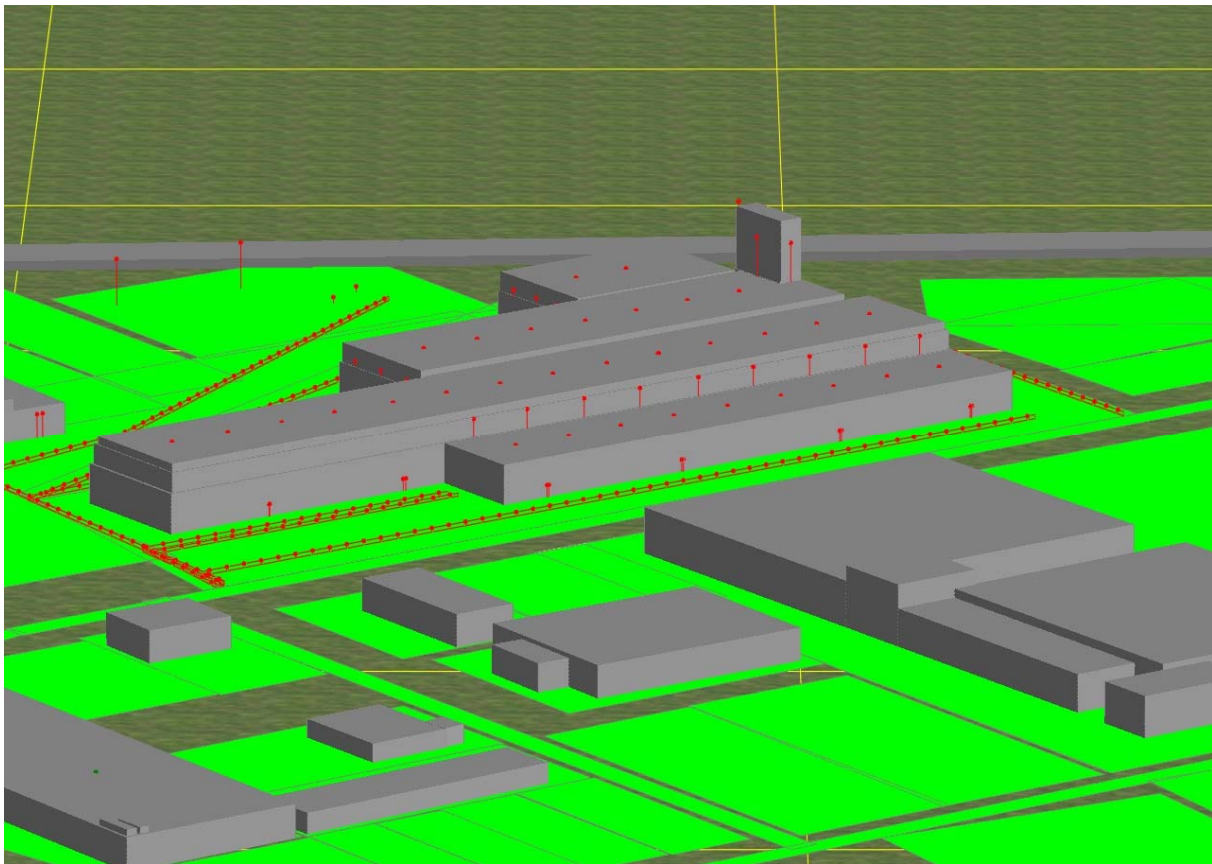
Het verder naar het noordwesten verschuiven van de fabriek is, gelet op de hoogspanningsleidingen, niet mogelijk, noch is verkleining van het productieoppervlak mogelijk. Vanuit de hierboven gemotiveerde invulling van de nieuwe fabriek, loopt het planvoornemen echter net over de "grenzen" van het vigerende bestemmingsplan. Hierbij wordt een klein deel van de groenstrook langs de Peelterbaan in gebruik genomen voor een portiersloge.

Effecten op de omgeving (ruimtelijke en functionele effecten):

Als aangegeven loopt het planvoornemen net over de grenzen van het vigerende bestemmingsplan. Daarom is in het ontwerp de ruimtelijke inpasbaarheid meegenomen:

- in de fabriek wordt een betoncentrale gerealiseerd, met een hoogte van circa 29 m (= hoogte van de installatie). Voor wat betreft de hoogte van deze centrale (bouwwerken, geen gebouw zijnde) stelt het vigerende bestemmingsplan geen directe eisen. De hoogte van dergelijke installaties wordt begrensd vanuit de Bouwverordening van de gemeente Weert (15 m, met ontheffingsmogelijkheid). Uit ruimtelijk oogpunt wordt deze centrale inpandig gerealiseerd. Als het ware wordt om de centrale een gebouwschil geplaatst. De situatie heeft ruimtelijk en visueel gezien een veel positiever effect in vergelijking tot een open centrale door het dak heen;
- ten gevolge van de te realiseren fabriek aan de Peelterbaan is het huidige bestemmingsvlak bedrijfsdoeleinden aan de zijde van de Peelterbaan ontoereikend: Het terreindeel tussen het huidige bestemmingsvlak bedrijfsdoeleinden en de sloot, met de bestemming "verkeer en verblijf" kent in het planvoornemen daarom de bestemming bedrijfsdoeleinden. De visuele en ruimtelijke impact is marginaal;
- teneinde de nieuwe fabriek van toezicht en controle te voorzien wordt een portiersloge geplaatst aan de westzijde van de inrit aan de Peelterbaan. De visuele en ruimtelijke impact is marginaal.

De ligging van de nieuwe fabriek, in casu het planvoornemen, is in onderstaande figuur ruimtelijk (3D) weergegeven, in perspectief met de directe omgeving. De verlaagde bouw langs de Peelterbaan vormt een logische aansluiting met omliggende bedrijven.



Functioneel leidt het planvoornemen niet tot een, van het vigerende bestemmingsplan, afwijkende situatie. Met het planvoornemen wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan:

- het invullen van de nog niet in gebruik zijnde gronden in het bestemmingsplan Bedrijfsterreinen Oost en West, met een aangewezen categorie bedrijven;
- toepassing van duurzame, energiezuinige technieken in de bedrijfsvoering (zie 3.4);
- er wordt geen afbreuk gedaan aan de gewenste groene inpassing in de richting van het ten westen van het industrieterrein gelegen natuurbeschermingsgebied;
- er wordt recht gedaan aan de aanwezige belemmeringen, in casu de beschermingszones ten gevolge van de hoogspanningsleiding.

Gelet op het bovenstaande wordt de nieuwe fabriek ruimtelijk en functioneel optimaal ingepast en leidt niet tot negatieve ruimtelijke aspecten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Per aspect is een en ander uitgewerkt en nader gemotiveerd in de navolgende paragrafen.

3.2.1 Hoogte betoncentrale

Onderstaande figuur geeft een visuele impressie van de nieuwe fabriek. Deze figuur geeft de compactheid van de te realiseren fabriek. Hal 2 kent een goothoogte van 16,5 m. Deze wordt gerealiseerd binnen de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden van het bestaande bestemmingsplan, als gereguleerd in voorschrift 19.1 van het vigerende bestemmingsplan (algemene vrijstellingsbevoegdheid):

- 19.1 *Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor :*
- Sub 1.: *het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsbepalingen, goothoogten, nokhoogten, bouwperceelsgrensafstanden, bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%.*

In onderhavige situatie is een vrijstelling van 10% verleend om de maximale goothoogte van 15 meter te verhogen met 1,5 meter.

Het gebouwdeel ter plaatse van de betoncentrale wordt uitgevoerd met een goothoogte van 30 m. Dit past niet binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan (en de daarin bepaalde vrijstellingsmogelijkheden).

De door Hoco te plaatsen centrale is een zogenaamde torencentrale en tevens ook de meest gebouwde centrale. De installatie is 30 meter hoog¹. In deze productiewijze worden de in te zetten grondstoffen in een continue proces op hoogte gebracht en vervolgens via het principe van zwaartekracht naar de menger van de betoncentrale getransporteerd. Vervolgens wordt het vloeibaar beton naar de mallen gebracht (eveneens onder vrije val condities (zwaartekracht)).

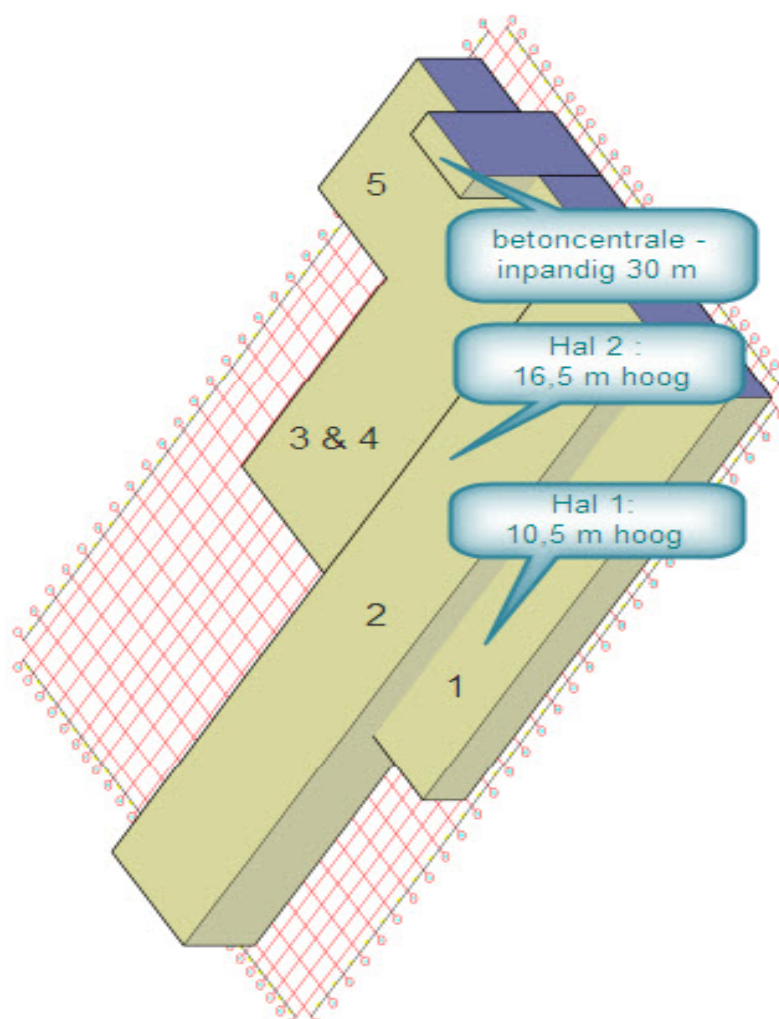
De installatie past binnen het vigerende bestemmingsplan. Evenwel leidt er toe dat vanuit het gebouw installaties "door het dak" naar buiten steken. Uit esthetisch oogpunt wordt de betoncentrale geïntegreerd in het gebouw. De totale gebouwoppervlakte van het bouwdeel van de betoncentrale bedraagt <1 % van het totale gebouwoppervlak en is daarmee niet beeldbepalend. Ook bij de bestaande fabriek van Hoco beton zijn de centrales in het gebouw geïntegreerd.

Het ruimtelijke effect van hoge gebouw is niet beeldbepalend en sluit aan bij het ruimtelijk beeld in relatie tot de bestaande fabriek, waarin hallen tot 16,5 m zijn gecombineerd met locale hogere bouwdeelen, gesitueerd om de betoncentrales. Daarmee heeft de gewenste invulling, ruimtelijk en visueel, de voorkeur: het gebouw maakt integraal deel uit van het totale ontwerp. Het visuele ongewenste direct zicht op een open centrale is weggenomen, het bijhorende bouwvolume is geminimaliseerd.

Het bijkomend effect van dit aspect van het project is:

1. vermindering geluidbronnen. Silo's, elevator, menger staan inpandig. Geen geluidemissie via een open dak. Realisatie van een open centrale leidt tot ongewenste geluidimmissies op de geluidzone. Dit zou kunnen betekenen dat de voorziene houtshredder/biomassacentrale niet gerealiseerd zouden kunnen worden (fase 2 – zie aanvraag milieuvergunning);
2. voorkomen van stofemissie. De silo's zijn voorzien van stoffilters. Deze hebben een restemissie van 5 mg/nm³. Deze emissie blijft inpandig en treedt niet naar buiten.

¹ Het alternatief, een lage installatie, is energetisch en onderhoudstechnisch vele malen ongunstiger, en zal tot een noodzakelijke hoogte van circa 23 m leiden.



De in de figuur opgenomen hoogtes zijn alle goothoogten. De bouwhoogte is hoger, omwille van het dakafschot ter afvoer van hemelwater.

3.2.2 Begrenzing zuidwestzijde

Zoals aangegeven is binnen het project rekening gehouden met de minimaal noodzakelijke afmetingen en oppervlakten. Dientengevolge overschrijdt het planvoornemen de bestemmingsgrens Bedrijfsdoeleinden²:

- het terrein tot aan de sloot (vigerende bestemming: verkeer en verblijf) krijgt de bestemming bedrijfsdoeleinden. Het betreft een strook van circa 5,5 m. Binnen deze bestemming kan tevens een hekwerk worden gerealiseerd³.

² Tevens wordt ten gevolge van het planvoornemen de voorgevelrooilijn overschreden. Hiervoor is vrijstelling verleend.

³ Hekwerk is te realiseren binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden. Een hekwerk mag voor de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd.

De strook van circa 5,5 m, die thans als verkeer en verblijf is bestemd, wordt bij de bestemming bedrijfsdoeleinden getrokken. Deze strook maakt een adequate ontsluiting van het magazijngebouw aan deze zijde mogelijk en heeft verder geen ruimtelijke consequenties. Het functionele gebruik blijft verkeer/verblijf ter ontsluiting van de gebouwen. Omwille van het noodzakelijk te plaatsen hekwerk dient de bestemming te worden gewijzigd.

3.2.3 Portiersloge

Direct aan de westzijde van de toegangsweg wordt een portiersloge gerealiseerd. Het betreft een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 50 m², in 1 bouwlaag van max. 3,2 m hoogte.

Het betreft slechts een beperkte wijziging van de bestemming bedrijfsdoeleinden met aanduiding groenstrook. Het realiseren van een gebouw is in strijd met het bestemmingsplan.

De portiersloge komt aan de toegangzijde van de beide fabrieken van Hoco en is noodzakelijk, omdat het aantal externen significant toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het betreft toeleveranciers van materialen en producten voor de IQ-woningen. Er is derhalve controle en toezicht noodzakelijk. De portiersloge dient te worden gerealiseerd bij de ontsluiting van het terrein. Dit betreft de inrit aan de Peelterbaan. Aan de oostzijde van de Peelterbaan ontbreekt echter de ruimte om een dergelijk bijgebouw te realiseren: De hier aanwezige niet bebouwde ruimte dient uit logistieke overwegingen vrij van bebouwing te blijven. Derhalve wordt de Portiersloge voorzien aan de westzijde van de inrit, binnen het terreindeel dat is bestemd voor bedrijfsdoeleinden met aanduiding groenstrook. Dientengevolge wordt ter plaatse voorzien in een voorgevelrooilijn. Deze staat alleen ten dienste van de te realiseren portiersloge.

Het karakter van de groenzone gaat met deze invulling niet verloren. De functie van de zone als zodanig blijft in stand. Ruimtelijk gezien is er sprake van een gebouw met een beperkte hoogte, waardoor het karakter van de groenstrook in stand blijft. Ruimtelijk en functioneel gezien heeft deze beperkte wijziging dan ook geen impact op de omgeving.

3.2.4 Overig

De nieuwe fabriek gaat deel uit maken van de inrichting van Hoco beton. Hoewel de nieuwe fabriek op zich zelf beschouwd niet is aan te merken als een inrichting bedoeld in art. 2.4 van het inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer, maakt de fabriek wel deel uit van een inrichting die daartoe behoort. Derhalve is in het planvoornemen ook aan dit terrein de aanduiding als bedoeld in art. 6.1, sub b toegekend (bedrijven als bedoeld in art. 41 van de Wet geluidhinder (art. 2.4 van het inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer)).

Het hele planvoornemen past binnen de vigerende geluidzone. Het betreft puur een aanpassing ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan, om een schijnbare begrenzing tussen de bestaande fabriek van Hoco en de nieuwe fabriek, weg te nemen.

Verdere ruimtelijke en functionele aspecten hiervan zijn niet aan de orde.

3.2.5 Verbeelding planvoornemen

In bijlage I is een verbeelding van het planvoornemen opgenomen.

3.3 Parkeerbalans

Aan de zuidwestzijde is een parkeerplaats voor 72 auto's voorzien. Ter plaatse van het terrein aan de Trancheeweg zijn nog 50 parkeerplaatsen beschikbaar. Tevens zijn aan de noordzijde van het bestaande kantoor aan de Trancheeweg nog 10 parkeerplaatsen aanwezig.

Ten gevolge van de nieuwe fabriek ontstaan 150 arbeidsplaatsen. Op basis van de ervaringen in de bestaande fabriek geldt dat 25% van het personeel met groepsvervoer komt (carpool), 20% met fiets en 3% met openbaar vervoer. Dit leidt tot het navolgend aantal noodzakelijke parkeerplaatsen:

Benodigd aantal parkeerplaatsen (1 parkeerplaats op 1 medewerker)	150
Af: 20% per fiets	- 30
Af: 25% per openbaar vervoer: 2 medewerkers in 1 auto = - 37 medewerkers = 19 auto's	- 19
Af: 3 % per fiets	- 5
Bij: 5% bezoekers (op 150 medewerkers)	+ 8
Totaal, benodigd (excl. Correctie voor bezettingsgraad van 85%)	104
Beschikbaar aantal parkeerplaatsen	132
Balans	+28

Hiermee wordt volledig voldaan aan het realiseren van de parkeerbehoefte vanwege de werknemers.

Het laden en lossen van materialen vindt geheel binnen de fabriek plaats.

Het parkeren van vrachtwagens, voor zover van toepassing, vindt volledig plaats op het eigen terrein.

3.4 Duurzaamheid

De woningen worden nagenoeg CO₂-neutraal geproduceerd:

- de fabriek wordt met duurzame materialen (betonnen wanden en daken) uitgevoerd. De voorzetwand aan de zuidzijde creëert een sluis, waarin lucht wordt opgewarmd in de zone tussen voorzetwand en wand. Middels ventilatievoorzieningen wordt deze lucht aan de bovenzijde in de productiehallen geleid;
- de betoncentrale wordt in pandig geïntegreerd in de fabriek. Met de vrijkomende warmte uit het betonproductieproces wordt voorzien in een groot deel van de warmtebehoefte (vlechthal, productiehal);
- de overige warmte wordt geleverd door een moderne stookinstallatie, die wordt gestookt met behulp van eigen biomassa (houtafval mattenproductie bestaande fabriek). De mogelijkheden hiertoe worden nader onderzocht;
- de platdakconstructie wordt dusdanig constructief uitgevoerd dat hier zonnepanelen kunnen worden geplaatst;

- het dakwater wordt geïnfiltreerd in combinatie met een vertraagde afvoer via de omliggende slo-ten;
- de vrachtauto's, waarmee de modules worden getransporteerd, zijn speciaal aangepaste vracht-wagens. Overwogen wordt deze vrachtwagens uit te rusten met een CO₂-arm brandstofsysteem, te weten aardgas (hogedruk aardgassysteem). Hiertoe wordt een aansluitpunt in de opslaghal voorzien.

De fabriek wordt dusdanig opgezet, dat al deze toepassingen achteraf mogelijk zijn.

- de integrale montage van de gehele woning maakt dat materialen efficiënt ingezet kunnen wor-den. Het restverlies wordt geminimaliseerd;
- de transportkilometers van de werkmensen, die normaliter op de bouw ter plaatse gedurende en-kele maanden per woning bezig zijn, wordt sterk verminderd. Er is een significante vermeden CO₂-emissie;
- de transportkilometers van de aan te voeren materialen naar de bouw, waarbij per onderdeel steeds materialen van diverse leveranciers aangevoerd worden, wordt eveneens verminderd en levert een significante CO₂-emissie. Tevens biedt dit de mogelijkheid om systemen van retourem-ballage en dergelijke te ontwikkelen.

NB: de hierboven genoemde 3 aspecten zijn kwalitatief beschreven. Een nadere kwantitatieve onder-bouwing zou zich baseren op aannamen, die in de praktijk mede worden bepaald door de ligging van de woningen en de vertreklocaties van toeleveranciers. Dit leidt tot onzekerheden. Evident is echter, dat op basis van het aangegeven principe, het aantal transport- en woon-werk-kilometers afneemt.

4 Milieuhygiëne

4.1 Algemeen

In ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen noodzakelijk. Milieudoelstellingen worden daarom integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken.

Voor onderhavig plan heeft veelvuldig afstemming plaatsgevonden met de gemeente Weert (Bouwen, Milieu) en de regionale brandweer, mede in relatie tot de noodzakelijke milieuvergunning en het uit te werken brandveiligheidsconcept (ten behoeve van zowel de milieuvergunning als de bouwvergunning).

Voor de inrichting van Hoco beton, inclusief de nieuwe fabriek aan de Peelterbaan, is in juli 2010 een milieuvergunning aangevraagd (Wet milieubeheer). Op 4 november 2010 is de milieuvergunning verleend. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder verwezen naar de aanvraag milieuvergunning en het brandveiligheidsconcept (dat onderdeel uitmaakt van de aanvraag milieuvergunning). Aan de gemeente Weert is een volledig exemplaar van de aanvraag Wm ter beschikking gesteld, ter verduidelijking van de bouwaanvraag en verdere onderbouwing van de ruimtelijke inpasbaarheid, als uitgewerkt in deze Ruimtelijke Onderbouwing. Deze rapporten zijn dan ook niet nogmaals bijgevoegd bij deze Ruimtelijke Onderbouwing. Het betreft de navolgende rapporten:

- Hoco B.V. aan de Trancheeweg 16-18 te Weert: Aanvraag revisievergunning in het kader van de Wet milieubeheer. Cauberg-Huygen rapportnr. 20100220-03 d.d. 25 juni 2010;
- IQ fabriek Hoco Beton Brandveiligheidsconcept. Cauberg-Huygen rapportnr. 20100172-09 d.d. 28 juni 2010

4.2 Bodemkwaliteit

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Milieutechnisch Adviesbureau Heel B.V, rapportnr. 296WRT/10/R1 d.d. 30 juni 2010). Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN-5740.

Uit de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de conclusie getrokken dat de locatie als onverdacht beschouwd mag worden. Het vooronderzoek naar asbest heeft ook uitgewezen dat de onderzoekslocatie asbestonverdacht is.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- de bodem voldoet aan de bodemfunctieklaas industrie;
- het grondwater geen beperking vormt voor de bestemming industrie;
- het perceel voor wat betreft de bodemkwaliteit als industrieterrein gebruikt kan worden.

Vrijkomende grond ten behoeve van het realiseren van het planvoornemen kan op de locatie hergebruikt worden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage VII opgenomen in de aanvraag milieuvergunning.

Het planvoornemen wordt gerealiseerd met inachtnaam van de bodembeschermende voorzieningen, als opgenomen in de NRB (Nederlandse Richtlijn Bodembeschermende voorzieningen).

4.3 Geluidhinder

4.3.1 Verkeerslawaaai

De aangrenzende wegen Trancheeweg en Peelterbaan zijn zone-plichtig. De locatie is tevens gelegen binnen de geluidcontour van de spoorweg Maastricht-Eindhoven.

Evenwel, het planvoornemen betreft de realisering van een niet geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder.

Een nadere akoestische beoordeling vanuit dit wettelijk kader is derhalve niet noodzakelijk.

4.3.2 Industrielawaai

Het project/planvoornemen maakt deel uit van het bestaande industrieterrein De Kempen. Dit industrieterrein is gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder.

De nieuwe fabriek is onlosmakelijk verbonden met de reeds bestaande productiefaciliteiten van Hoco Beton. In het kader van de aanvraag revisievergunning Wet milieubeheer is derhalve een integraal akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin zowel de bestaande activiteiten van Hoco Beton, alsook het planvoornemen zijn betrokken (Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V., rapportnummer 20100220-04 d.d. 25 juni 2010). Dit rapport maakt onderdeel uit van de aanvraag milieuvergunning (bijlage VI).

Uit het onderzoek blijkt dat geluiduitstraling van Hoco beton, inclusief de nieuwe fabriek aan de Peelterbaan, past binnen de geluidzone rondom het industrieterrein.

Gezien de aard van de bronnen en de afstand tot de woningen zal er geen sprake zijn van laag frequent geluid en/of trillingen.

4.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) van de gewijzigde Wet milieubeheer (hierna Wm), in werking getreden op 15 november 2007, heeft betrekking op de luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Titel 5.2 van de Wm wordt om die reden ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden, is geregeld in artikel 5.16 van de wet en kan als volgt worden samengevat:

- indien aannemelijk is gemaakt dat grenswaarden niet worden overschreden bij realisatie van het plan, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van dat plan, zelfs niet indien het voorgenomen plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- indien aannemelijk is gemaakt dat bij realisatie van het plan de concentraties in de buitenlucht per saldo verbeteren of tenminste gelijk blijven, vormt het aspect luchtkwaliteit evenmin een belemmering voor de realisatie van dat plan;
- indien één of meerdere grenswaarde(n) worden overschreden bij realisatie van het plan, dan kan het voorgenomen plan alsnog worden gerealiseerd indien het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de stof waarvoor grenswaarden worden overschreden;
- indien één of meerdere grenswaarde(n) worden overschreden bij realisatie van het plan en het plan wel in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de stof waarvoor grenswaarden worden overschreden, kan het plan alsnog worden gerealiseerd indien als gevolg van positieve effecten van het plan en/of als gevolg van met het plan samenhangende maatregelen, de kwaliteit van de lucht (elders) zodanig verbetert dat per saldo geen verslechtering optreedt (dit is de zogenaamde saldobenadering);
- indien een project genoemd of beschreven is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of als het betrekking heeft op een daarin genoemde ontwikkeling of voorgenomen besluit of daarbinnen past, of in elk geval niet in strijd is met het NSL, dan vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van dat plan.

In het kader van de aanvraag revisievergunning Wet milieubeheer is, om gelijke redenen als bij het akoestisch onderzoek, een integraal luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd, waarin zowel de bestaande activiteiten van Hoco Beton, alsook het planvoornemen zijn betrokken (Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, rapportnummer 20100220-05 d.d. 25 juni 2010). Dit rapport maakt onderdeel uit van de aanvraag milieuvergunning (bijlage VIII).

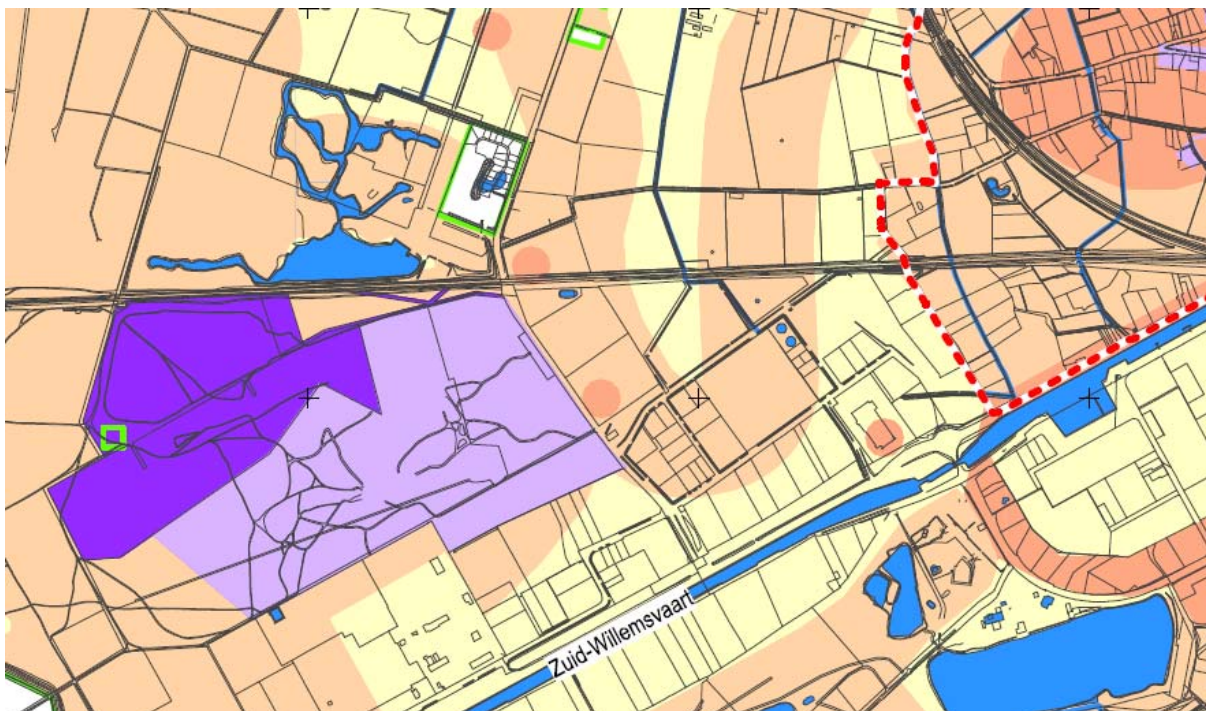
Uit het onderzoek volgt dat er geen sprake is van een overschrijding van de wettelijke grenswaarden voor fijn stof en NO₂ in 2010. Verder volgt uit het onderzoek dat indien er gerekend zou worden met de generieke gegevens van 2010 binnen alle redelijkheid geen grenswaarden worden overschreden voor de jaren 2011 en 2015.

Gelet op bovenstaande bevindingen vormt de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het planvoornemen/project omvat gronden die deel uit maken van het bestaande bedrijventerrein. Alle gronden hebben thans de bestemming bedrijfsterrein, uitgezonderd een smalle strook langs de sloot aan de Zuidoostzijde (met bestemming verkeer en verblijf). De bestemming wijzigt dan ook grotendeels niet.

Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan in 2003 zijn ter plaatse van het betreffende bestemmingsplan geen aspecten vanuit archeologie en/of cultuurhistorie gebleken, die een nadere beschouwing noodzakelijk maken.



Het plangebied heeft op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart gedeeltelijk een middelhoge verwachtingswaarde (categorie 5) en gedeeltelijk een lage verwachtingswaarde (categorie 6)⁴.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van een volledig nieuwe fabriek gelegen binnen zowel het gebied met de middelhoge als lage archeologische verwachtingswaarde. Voor het deel met de lage verwachtingswaarden kan geconcludeerd worden dat archeologisch onderzoek bij voorbaat niet noodzakelijk is. Voor het deel met de middelhoge verwachtingswaarde geldt dat op basis van het geldende bestemmingsplan de gronden reeds bebouwd worden bij aanvraag van een bouwvergunning. Er is een rechtstreekse bouwtitel waarbij het aspect archeologie niet nader wordt getoetst. Dit projectbesluit voorziet erin dat in afwijking van dit bestemmingsplan hoger gebouwd mag worden en dat voor een beperkt gebied de bestemming wijzigt. Dit betreft geen aspecten die in afwijking van het geldende bestemmingsplan consequenties hebben voor het aspect archeologie en waarvoor onderzoek noodzakelijk zou zijn. Derhalve wordt geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

⁴ Bron: Verhoeven, M., G.R. Ellenkamp, M. Janssens, Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert, RAAP rapportnr. 1877, 2009 Kortlang, F.P., Nota archeologisch beleid gemeenten Weert en Nederweert, ArchAeO rapportnr 0915, 2010 Bijlagen Uitsnede en legenda archeologische beleidskaart.

4.6 Flora en Fauna

De vogelrichtlijn (VR) beoogt de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de Lidstaten (art. 1, lid 1 van de VR). De Habitatrichtlijn (HR) heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biologische diversiteit door het instand houden van de natuurlijke habitatten en de wilde flora en fauna op het Europees grondgebied van de lidstaten (art. 2, lid 1 van de HR).

Beide richtlijnen kennen een tweeledig beschermingsregime:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming.

Op 1 februari 2009 is de "Wet van 29 december 2008, houdende wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998 in verband met de regulering van bestaand gebruik en enkele andere zaken" van kracht geworden. Met het van kracht worden van bovengenoemde wet vallen alle gebieden die voorkomen op de lijst van gebieden van communautair belang waaronder Vogelrichtlijngebieden en Habitatgebieden, bedoeld in artikel 4, tweede lid, derde volzin, van richtlijn 92/43/EEG, onder de Natuurbeschermingswet 1998. Tevens worden gebieden die als te beschermen gebied reeds zijn aangewezen, of in overweging wordt genomen deze aan te gaan wijzen in het kader van de Natuurbeschermingswet als Natura 2000-gebied beschouwd.

Op basis van het Natuurloket en het kilometerhok, waarin het plangebied is gelegen, zijn tussen 1993 en 2008 11 plant- en diersoorten aangetroffen die streng beschermd zijn of op de rode lijst voorkomen. Naar alle waarschijnlijkheid zijn dit planten en dieren, die in het Natura 2000-gebied zijn gelegen. Immers een deel van het kilometerhok is gepositioneerd in dit Natura 2000-gebied. Er is geen strijdigheid met enige bepaling in de Flora en Faunawet. Het plangebied bevindt zich immers op een daartoe bestemd industrieterrein, waar Flora en Fauna die bescherming genieten niet voorkomen, danwel als ze al voorkomen gedijen onder de invloed van de aanwezige bedrijvigheid.

Het plangebied is voorts gelegen nabij het Natura 2000-gebied "Weerter en Budelerbergen & Ringselven". Het dichtst bij het plangebied gelegen deelgebied betreft het Vogelrichtlijn-gebied Loozerheide en een deel van de Weerter- en Budelerbergen (VR). Voor de instandhouding en verbetering van dit gebied is met name de waterhuishouding van belang. Dit wordt nader beschouwd in het beheerplan, dat momenteel wordt opgesteld.

De invloed van het planvoornemen op de waterhuishouding is uitgewerkt in paragraaf 4.9. Door toepassing van de retentiemaatregelen, als daar beschreven, wordt een gedoseerde aanvoer aan water aan het VR-gebied gerealiseerd. Tevens vindt geen lozing van ge-eutrofiëerde waterstromen plaats. Derhalve heeft het planvoornemen geen negatieve effecten op de waterhuishoudingaspecten van het VR-gebied.

Ten gevolge van de bestaande en bestemde situatie (in casu de huidige bedrijfsvoering van Hoco en de voorziene industriële invulling van het plangebied) zijn er geen significante milieuhygiënische veranderingen vanwege de totale inrichting op de omgeving:

- de totale geluidsuitstraling vanwege de nieuwe inrichting van Hoco past binnen de beschikbare geluidruimte in de zone. Er is dientengevolge geen sprake van een additionele belasting van het Natura 2000-gebied;

- de wijziging omvat de bouw van een nieuwe fabriek. De opslag op de buitenterreinen wordt niet vergroot/neemt niet toe. Stofverspreiding/verwaaiing vanwege het buitenterrein, zijn niet anders dan in de huidige situatie;
- in de nieuwe fabriek vinden alle werkzaamheden inpandig plaats. Er is nauwelijks sprake van emissies naar buiten;
- uit het luchtkwaliteitsonderzoek (zie paragraaf 4.4) blijkt dat Hoco marginaal bijdraagt aan de berekende concentraties op de grens van de inrichting. Er is derhalve nauwelijks tot geen beïnvloeding van de omgeving.

Het planvoornemen heeft derhalve geen ongewenste effecten in en invloeden op het VR-gebied.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied is een hoogspanningsleidingstracé met beschermingszone aanwezig. Deze zone heeft in het bestemmingsplan een breedte van 20 m aan weerszijden van het hart van de hoogspanningsleiding. Deze zone wordt met het planvoornemen gerespecteerd. Met de beheerder van dit leidingstracé is de zone afgestemd, waarbinnen geen bouwwerken gerealiseerd mogen worden. Deze zone wordt met het planvoornemen gerespecteerd.

In deze zone kan, in geval van brand, geen brandweerauto opgesteld worden. In het brandveiligheidsconcept, dat in overleg met de regionale brandweer is opgesteld, is hiermee rekening gehouden.

4.8 (Externe) veiligheid

Uit de milieurisicokaart blijkt dat:

- nabij het plangebied –binnen een afstand van 200m- geen wegen/spoorlijnen aanwezig zijn die voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn aangewezen;
- in en nabij het plangebied geen bedrijven zijn gevestigd en/of activiteiten bekend die een onacceptabel extern veiligheidsrisico, voor wat betreft plaatsgebonden risico als voor het groepsrisico, opleveren;
- nabij het plangebied zijn ondergrondse buisleidingen aanwezig (gasleidingen). Hiervoor zijn in het vigerende bestemmingsplan zones opgenomen, waarbinnen geen activiteiten plaats mogen vinden. Deze buisleidingen hebben derhalve geen invloed op het planvoornemen;
- de aanwezige hoogspanningsleiding (zie 4.7) kent een vrije zone van 20 m aan weerszijden van het hart van de hoogspanningsleiding, die wordt gerespecteerd.

In aanvulling op de milieurisicokaart: Thans wordt in de omgeving het centraal magazijn van LIDL gebouwd. Ook vanwege dit bedrijf is er geen sprake van een onacceptabel extern veiligheidsrisico. De voorgenomen activiteit levert voor de omgeving ook geen veiligheidsrisico op.

Met betrekking tot het planvoornemen is een brandveiligheidsconcept opgesteld, dat is geaccordeerd door de regionale brandweer (IQ fabriek Hoco Beton Brandveiligheidsconcept. Cauberg-Huygen rapportnr. 20100172-09 d.d. 28 juni 2010).

Het brandveiligheidsconcept voorziet in bouwkundige voorzieningen (compartimentering) om branddoorslag of –overslag naar de omgeving tegen te gaan, alsook in repressieve maatregelen (brand-

blusvoorzieningen, bluswatervoorziening, opstelplaatsen en dergelijke). Het brandveiligheidsconcept maakt onderdeel uit van de aanvraag milieuvergunning en bouwvergunning. Het rapport is bijgevoegd als bijlage II.

4.9 Water

Neerslagwater dat binnen het plangebied valt, wordt vertraagd afgevoerd. De hiertoe benodigde voorzieningen zijn opgenomen in de bouwvergunning van 8 november 2010, alsmede in aanlegvergunning regenwateropvang van 29 oktober 2010.

5 Haalbaarheid

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

Hoco Groep International B.V heeft zich vergewist van de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan. De activiteiten passen binnen de investeringsdoelstelling van het bedrijf. De financiering van het totale project komt voor rekening van Hoco Beton B.V.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid en afweging belangen

Het planvoornemen betreft:

- een beperkte wijziging bouwhoogte binnen een reeds bestaande bestemming cat. 4/5 en;
- een beperkte wijziging van de bestemming verkeer en verblijf in bedrijfsdoeleinden;
- de realisatie van een portiersloge (50 m²);
- toelating van bedrijfsactiviteiten, als bedoeld in art. 41 Wgh.

De te realiseren fabriek loopt, uitgaande van de minimale randvoorwaarden, in combinatie met externe factoren (hoogspanningstracé), net over de grenzen van het vigerende bestemmingsplan. De betreffende plannen (industriële invulling) zijn reeds op hoofdzaken verankerd in het vigerende bestemmingsplan.

Aangenomen wordt dan ook dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Derhalve is er geen aanleiding te veronderstellen dat planschade worden geclaimd.

Deze ruimtelijke onderbouwing omvat mede een uitvoerige motivatie van het planvoornemen. Met het planvoornemen worden geen andere belangen geschaad:

- de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan is minimaal;
- de milieueffecten zijn positief (minder geluid, minder emissies);
- de afwijkingen worden gecompenseerd door een lager gebouw;
- het hoge gebouw ter plaatse van de betoncentrale geeft visueel een verbetering ten opzichte van een open centrale;
- er is geen (fysieke) aantasting van de omliggende functies (industrie);
- de ontsluiting vindt plaats via de Peelterbaan, welke daartoe ook in het bestemmingsplan is voorzien. Er is geen strijdigheid met het hoofdgebruik: industriecategorie 4 (minimaal) en 5 (maximaal): het planvoornemen wordt binnen dit hoofdgebruik gerealiseerd.

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

5.3 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.

6 Verbeelding

In bijlage I is het planvoornemen op kaart weergegeven.

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV



De heer drs. R.J.A. Savelkoul
Adjunct-directeur

Bijlage I

Verbeelding

oplossingen zijn ons vak