

Bestemmingsplan

Randweg West leisurekwadrant

Gemeente Nederweert



Bestemmingsplan

Randweg West leisurekwadrant

Gemeente Nederweert

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1 : 1000

Vastgesteld:

05-02-2019

Datum:

13-02-2019

Projectgegevens:

TOE03-0253958-01A

REG03-0253958-01A

TEK03-0253958-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0946.BPRandwegwleis2018-VA01

Datum vrijgave

13-02-2019

Opsteller(s)

WB

Projectleider

CS

Vrijgave



croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburos.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburos.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	4
2.1	Historische ontwikkeling	4
2.2	Plangebied	5
2.3	Ontsluiting	7
3	Planbeschrijving	8
3.1	Ontwikkelingsplan	8
3.2	Functieprogramma	10
3.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	10
4	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	26
5	Milieu- en omgevingsaspecten	32
5.1	Bodem	32
5.2	Archeologie & cultuurhistorie	33
5.3	Akoestiek	35
5.4	Watertoets	35
5.5	Flora & Fauna	41
5.6	Luchtkwaliteit	44
5.7	Externe veiligheid	48
5.8	Bedrijven- en milieuzonering	55
5.9	Geurhinder	57
5.10	Verkeer & parkeren	60
5.11	Kabels & leidingen	63
5.12	Besluit milieueffectrapportage	64
6	Juridische planbeschrijving	68
6.1	Juridische planopzet	68
6.2	Bestemmingsomschrijving	68
7	Uitvoerbaarheid	71
7.1	Financieel	71
7.2	Maatschappelijk	71

Bijlage 1:	Verkendend bodemonderzoek, Archimil, d.d. 28 november 2016;
Bijlage 2:	Verkendend asbestonderzoek, Archimil, 13 juni 2018;
Bijlage 3:	Nader asbestonderzoek, Archimil, 12 september 2018;
Bijlage 4:	Archeologisch bureauonderzoek, Antea Group, d.d. 27 juni 2017;
Bijlage 5:	Verkendend archeologisch onderzoek, Antea Group, d.d. 5 december 2018;
Bijlage 6:	Selectiebesluit Archeologie, gemeente Nederweert
Bijlage 7:	Watertoets, Antea Group, d.d. 30 oktober 2018;
Bijlage 8:	Ecologische quickscan, CroonenBuro5, d.d. 16 mei 2017;
Bijlage 9:	AERIUS-berekening, Antea Group, d.d. 2 mei 2018;
Bijlage 10:	Onderzoek Luchtkwaliteit, Antea Group, d.d. 9 mei 2018;
Bijlage 11:	Steenmarterprotocol, CroonenBuro5, d.d. 22 juni 2017;
Bijlage 12:	Nader onderzoek vleermuizen, CroonenBuro5, d.d. 29 november 2017;
Bijlage 13:	Externe veiligheid, Antea Group, d.d. 6 juni 2018;
Bijlage 14:	Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord, d.d. 5 oktober 2018;
Bijlage 15:	Parkeeronderzoek, Antea Group, d.d. 10 januari 2019;
Bijlage 16:	Verslag vooroverlegreacties, d.d. 6 november 2018.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Rosvelt Onroerende Zaken B.V. (verder: de initiatiefnemer) is voornemens het leisurecluster in de oksel van de A2 bij Nederweert uit te breiden. In 2006 sloten de gemeenten Nederweert en Weert het convenant 'Pannenberg/Kampershoek-Noord/Stadspoort Weert/Nederweert' (verder: het convenant). In dit convenant is afgesproken welke functies en voorzieningen worden gerealiseerd rondom de ontsluiting nabij de A2. Het kwadrant ter plaatse van het gebied aan de Randweg West bij Nederweert is bestempeld als leisurekwadrant. De locatie is sinds die tijd door de initiatiefnemer verder ontwikkeld tot leisuregebied met onder andere een bowling, casino en diverse snelweggeoriënteerde horecavoorzieningen.

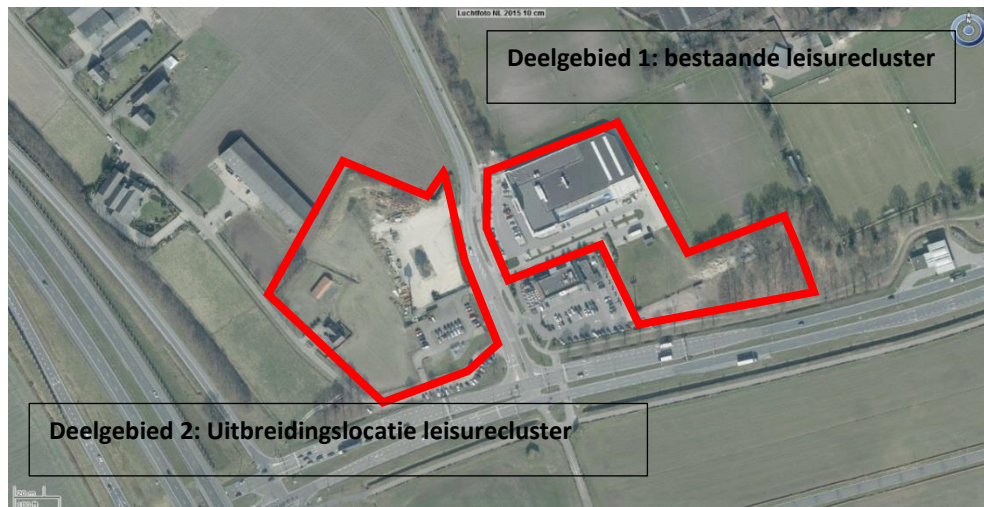
In 2011 is aansluitend op het convenant een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een hotel van 169 kamers met aanvullende faciliteiten zoals leisure en vergaderzalen. Vanwege de toen ongunstige marktomstandigheden is deze ontwikkeling niet onmiddellijk gerealiseerd. Toen de economische crisis omstreeks 2015 voorbij leek, wilde de initiatiefnemer alsnog tot realisatie van het hotel overgaan. Dat werd echter geblokkeerd doordat in datzelfde jaar de gemeente Weert te kennen gaf, in afwijking van het convenant, vergunning te willen verlenen voor de bouw van een hotel met soortgelijke voorzieningen op het voor bedrijven en kantoren bestemde terrein Kampershoek 2.0. Dit terwijl al jaren bekend was dat er geen markt is voor twee soortgelijke hotels met dezelfde voorzieningen op slechts 400 meter van elkaar. Dit is opnieuw bevestigd door recent in opdracht van de Provincie uitgevoerd marktonderzoek, waaruit blijkt dat er in Midden-Limburg naast de bestaande en reeds geplande voorraad geen nieuwe hotelkamers meer kunnen komen. Thans wil de initiatiefnemer de verleende vergunning alsnog verzilveren.

De initiatiefnemer is met de gemeente Nederweert overeengekomen het hotel van maximaal 169 kamers te realiseren aan de overzijde van de Randweg West en hiermee het bestaande leisurecluster in westelijke richting uit te breiden. Het hotel wordt hiermee gesitueerd op een betere zichtlocatie vanaf de A2 en vormt met een toren van ongeveer 60 meter hoog de stadspoort van Nederweert. De nieuwe locatie biedt daarnaast meer mogelijkheden met betrekking tot de parkeercapaciteit. Ook vanuit het oogpunt van de verkeersveiligheid is dit een wenselijke ontwikkeling, omdat hiermee een gevaarlijk kruispunt door kruisend langzaam en snel verkeer bij de oprit van het bestaande leisurecluster niet verder wordt belast. Daarnaast wordt met voorliggend bestemmingsplan de mogelijkheden voor leisure en horeca vergroot, zodat marktinitiatieven die passen binnen het leisurekwadrant kunnen worden gefaciliteerd. Uitbreiding van het leisurecluster sluit bovendien aan op de nieuwe gebiedsvisie voor de sport- en recreatiezone van het naastgelegen sportpark De Bengel en belevenispark De Uijtwijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen naast de westelijke contouren van de dorpskern van Nederweert, nabij de A2 en de provinciale weg N275.

Het plangebied bestaat uit (grotendeels) het bestaande leisurecluster (deelgebied 1) en de uitbreidingslocatie (deelgebied 2) aan de overzijde van de Randweg West. De Randweg West die het plangebied doorkruist behoort niet tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Het plangebied wordt oostelijk begrensd door sportpark De Bengel. Op dit sportpark zijn verschillende functies gevestigd zoals een voetbalclub, een sporthal, een kinderdagopvang en een basisschool. In het oosten en zuiden wordt het plangebied begrensd door de Ouwijk en de Randweg Zuid en in het noorden door de overgang naar het buitengebied van Nederweert. Aan de overzijde van de Randweg Zuid ligt het bedrijventerrein Pannenberg.

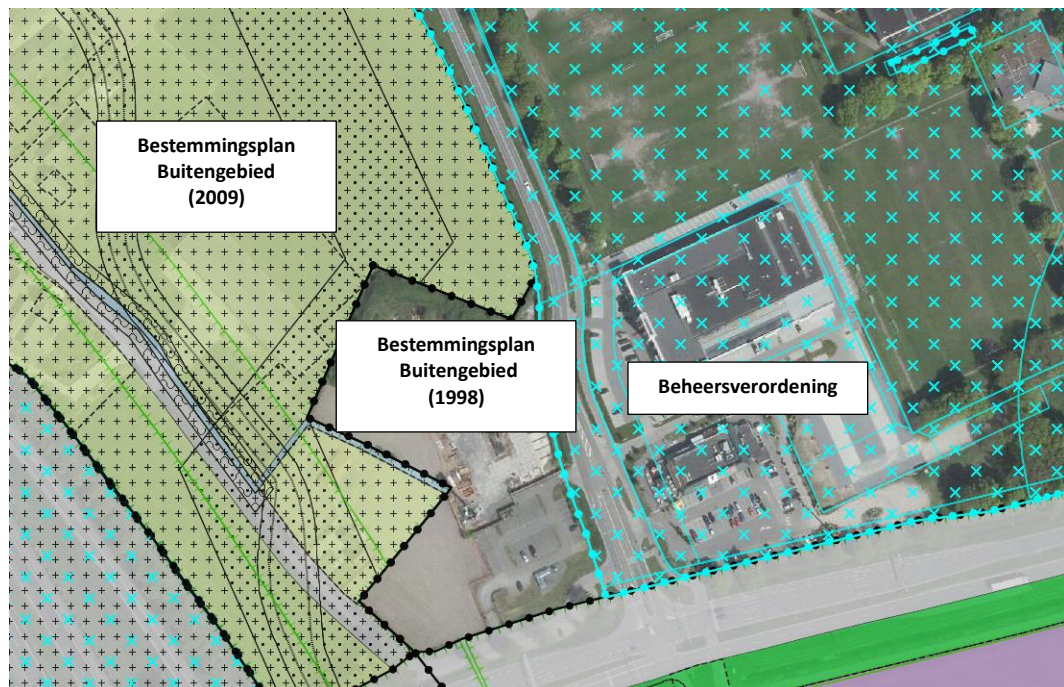


Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de volgende regelingen

1. 'Beheersverordening Nederweert, Budshop, Eind, Ospeldijk en Pannenweg-Oost', vastgesteld 18 april 2017.
2. 'Buitengebied Nederweert, vastgesteld op 24 november 2009 (1^e herziening d.d. 24 april 2012 en 2^e herziening d.d. 13 mei 2015).
3. Buitengebied Nederweert 1998.

Uitsnede www.ruimtelijkeplannen.nl

Het voert te ver om in dit bestemmingsplan de diverse vigerende juridisch-planologische regelingen volledig uit te schrijven. De strekking van de verschillende planologische regelingen luidt als volgt:

Beheersverordening Nederweert, Budshop, Eind, Ospeldijk en Pannenweg-Oost

Het bestaande leisurecluster is bestemd als 'Gemengd' en voorzien van een ruim bouwvlak waarbinnen de bestaande voorzieningen zijn gebouwd c.q. planologisch mogelijk zijn. Binnen deze bestemming zijn de bestaande horecafuncties met relatie tot de autosnelweg toegelaten, alsmede een hotel, leisure, dienstverlening, bedrijven tot milieucategorie 2 en solitaire kantoren tot een maximum brutovloeroppervlak van 2.000 m². Op de verbeelding zijn bouwregels weergegeven voor maximum bouwhoogtes en bebouwingspercentages.

Daarnaast is binnen het bestemmingsvlak een aantal dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- 'Waarde – Archeologie 2 hoog';
- Veiligheidszone – LPG effectzone 160 meter;
- Vrijwaringszone – Weg.

Buitengebied Nederweert 2009

Dit deelgebied is overwegend bestemd als 'Agrarisch met waarden – Estdorpen' en ter plaatse van een gedempte watergang als 'Water – Watergang'. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Estdorpen' staat agrarisch grondgebruik toe. Bebouwing is niet toegestaan, behoudens ter plaatse van de functieaanduiding 'Wonen'. Daarnaast kent dit deelgebied de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen:

- Leiding – Gas;
- Leiding – Leidingstrook;
- Waarde – Archeologie;
- Waterstaat – Beschermingszone watergang;
- Milieuzone – Boringsvrije zone;
- Vrijwaringszone – weg.

Buitengebied Nederweert 1998

In 2009 is het voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert (vastgesteld in 1998) geactualiseerd. Locaties waar ontwikkelingen werden voorzien, zijn niet meegenomen in de actualisatie. Dit geldt ook voor de uitbreidingslocatie van het leisurecluster.

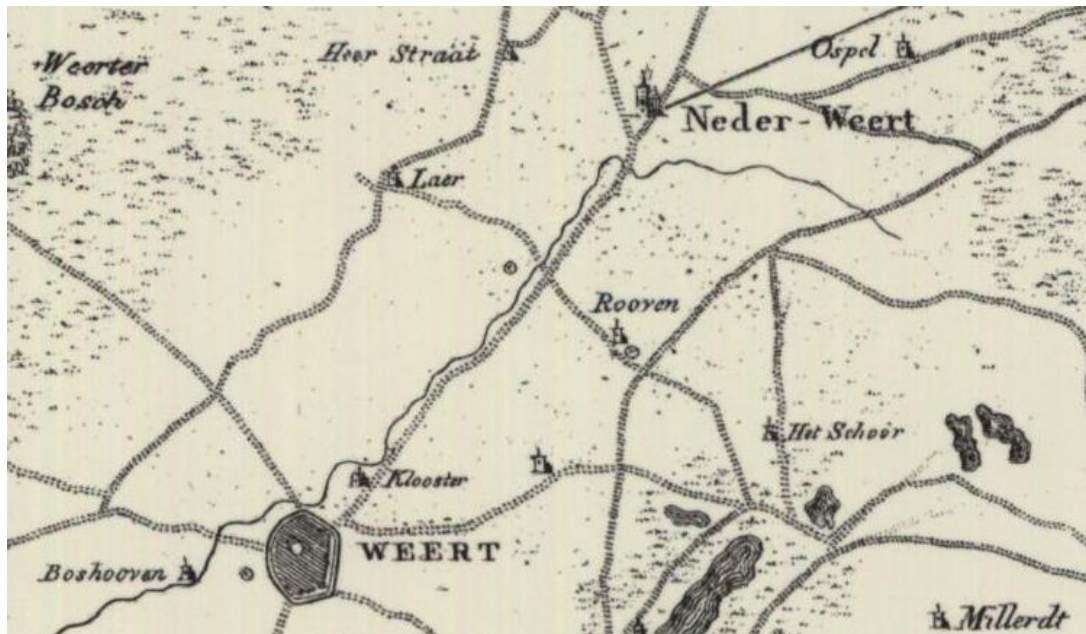
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan gaat in op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het ontwikkelingsplan toegelicht. Hoofdstuk 4 gaat in op het relevante beleid en hoofdstuk 5 op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens de juridische opzet van voorliggend bestemmingsplan toegelicht. Ten slotte, hoofdstuk 7 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Nederweert is in de 14^e eeuw ontstaan als voormalig schepenbank van Weert. Nederweert heette oorspronkelijk "Merefelt", hetgeen betekent "te midden van meren" dat later is verbasterd tot Nederweert. Van oudsher is het een agrarische nederzetting. Bebouwing was lange periodes gefragmenteerd gesitueerd langs doorgaande wegen. Van een echte kern was lange tijd geen sprake, de kerk vormde het middelpunt van de samenleving.



Nederweert e.o. anno 1815

Inmiddels ligt Nederweert op een kruispunt van wegen en kanalen. In 1825 was de aanleg van de Zuid-Willemsvaart gereed. Deze ontwikkeling is van grote invloed geweest op de verstedelijking van Nederweert. Met name aan de westzijde van het kanaal vond geleidelijk verdichting plaats en nam het voorzieningenaanbod toe. Langs de Zuid-Willemsvaart werden wegen aangelegd, waarmee Nederweert beter werd ontsloten. Deze wegenstructuur breidde zich steeds verder uit. Binnen de contouren van deze wegen vond verdichting van het woongebied plaats.



Nederweert omstreeks 1850



Nederweert omstreeks 1920

Door de ligging van de Zuid-Willemsvaart vond de natuurlijke groei van Nederweert sindsdien plaats in westelijke richting. In 1970 werd ten westen van Nederweert de A2 in de richting van

Kelpen-Oler aangelegd. Hiermee kwam Nederweert beter in verbinding met haar achterland. In 1993 werd de verbinding van de A2 in noordelijke richting doorgetrokken, waarmee een snelle verbinding met de regio Eindhoven tot stand kwam. Deze ontwikkeling heeft er toe geleid dat rondom de op- en afrit veel dynamiek is ontstaan door de steeds verdere uitbreiding van het bedrijvenweg Pannenweg.



Nederweert omstreeks 1995



Nederweert anno 2017

In 2006 is de potentie van de dynamiek op deze locatie herkend door de gemeenten Nederweert en Weert. Hiertoe is het convenant 'Pannenweg/Kampershoek-Noord/Stadspoort Weert/Nederweert' vastgesteld. In dit convenant zijn voor de bedrijventerreinen en ontwikkelingslocaties rondom de aansluiting met de A2 zorgvuldige afspraken gemaakt over de verdeling van functies en voorzieningen. Het gebied aan de Randweg West bij Nederweert is hierbij aangewezen als gebied dat wordt ontwikkeld als stadspoort voor leisurefuncties.

2.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden die worden doorkruist door de Randweg West. Hieronder volgt een nadere beschrijving van beide deelgebieden. Daarnaast is in 2011 een vergunning verleend voor een hotel in het oostelijk deel van het bestaande leisure- en horecacluster. De details van deze vergunning worden nader toegelicht.

Bestaand leisurecluster

Het bestaande leisurecluster aan de oostelijke zijde van de Randweg West bestaat uit een casino, bowlingcentrum en een drietal snelweggeoriënteerde horecavoorzieningen. De bestaande horeca betreft een McDonalds, Subway en een 'Atlantis Wereldrestaurant'. De McDonalds is solitair gelegen aan de voorzijde van het gebied, de overige voorzieningen zijn hier naast geclusterd in een massief gebouw.



Voorzieningen horecacluster

Vanwege de verkeersaantrekkende werking van deze functies is het leisurecluster voorzien van ruime parkeercapaciteit. De totale capaciteit bedraagt ongeveer 280 parkeerplaatsen. Tevens is naast de linkerzijde van het leisure- en horecapand een antennemast van 40 meter hoog gesitueerd.

Uitbreidingslocatie

De uitbreiding van het leisurecluster vindt plaats aan de overzijde van de Randweg West. Dit terrein is in de huidige situatie onbebouwd en ook deels onverhard. De locatie is in het (recente) verleden grotendeels gebruikt als carpoolplaats en als opslagterrein voor bouwmaterialen. In afwachting van onderhavig initiatief is deze carpoolplaats reeds verplaatst, zijn bouwmaterialen verwijderd en is de grond bouwrijp gemaakt. Daarnaast staat in het midden van dit gebied een reclamemast. Tevens is een burgerwoning gelegen aan de westelijk rand van het plangebied.

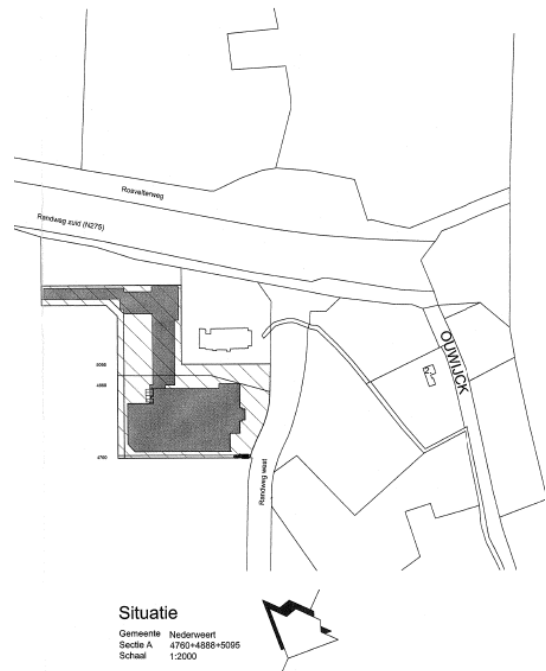


Bestaande situatie uitbreidingslocatie

Vergunning hotel

In 2011 is aan de initiatiefnemer door de gemeente Nederweert een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een hotel met 169 kamers inclusief zakelijke voorzieningen, wellness en leisurecentrum. Het perceel van 12.348 m² is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. De verleende omgevingsvergunning maakt de bouw van een hotel met een hoogte van 35 meter mogelijk. Het bruto vloeroppervlak van het hotel inclusief leisure is 14.320 m² en de bruto inhoud bedraagt 34.880 m³. Daarnaast bevat het bouwplan een uitbreiding van het leisurecentrum met 934 m². Functies die hierbij zijn toegelaten betreffen sport, wellness en vergaderruimtes. In totaal zou conform dit bouwplan 51,4% van het perceel dat in eigendom is van de initiatiefnemer worden bebouwd. De resterende ruimte is overwegend ingericht als parkeerruimte.

In de vigerende beheersverordening zijn de resterende gebruiks- bouw mogelijkheden voor het hotel en leisurecentrum positief bestemd.



Bron: Hertroijs Architecten, d.d. 30 september 2010

2.3 Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de N275 (Randweg Zuid) en de Randweg West. De N275 verbindt Nederweert met Weert en de A2 en is ingericht op grote verkeersdoorstroming. Het leisurecluster kan worden bereikt via de uitvoegstroken met stoplichten.



Ontsluiting via N275

De Randweg West is in beide richtingen een eenbaansweg. Ten behoeve van de oprit naar het bestaande leisure- en horecacluster zijn drie in-/uitritten gerealiseerd waarmee het bestemmingsverkeer voor de verschillende functies wordt verdeeld. Parallel aan de Randweg West loopt een fietspad. Het afslaande autoverkeer kruist dit fietspad.



Ontsluiting via Randweg West

3 Planbeschrijving

3.1 Ontwikkelingsplan

De initiatiefnemer is voornemens de regionale potentie van het gebied als gevolg van de goede bereikbaarheid beter te benutten. Hiermee wordt een vervolg gegeven aan de realisatie van dit kwadrant met als thema leisure conform het convenant tussen de gemeenten Nederweert en Weert, welke wat betreft de overige kwadranten al voor een deel is gerealiseerd en voor een deel nog in uitvoering is. De ontwikkeling geeft een nieuwe impuls aan de entree van Nederweert en het voorzieningenniveau langs de A2. Daarnaast is het leisure- en horecacluster als onderdeel van het burgerinitiatief voor een nieuwe sport- en recreatiezone aan de rand van Nederweert van toegevoegde waarde. Er wordt beoogd de verblijfsduur van bezoekers te verlengen en combinatiebezoeken te stimuleren.

Het is de ambitie van de initiatiefnemer en de gemeente om de functies en bebouwing vraaggestuurd te ontwikkelen. Het hotel zal als vliegwiel dienen voor de verdere uitbreiding van het voorzieningenaanbod van het leisurecluster. Een exacte invulling van het plangebied is daarmee niet op voorhand te bepalen. Om marktinitiatieven te faciliteren is voorliggend bestemmingsplan derhalve flexibel van aard. Daarnaast zijn enkele ruimtelijke aspecten zoals leidingstroken van invloed op de inrichting van het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan is daarom flexibel en legt de maximale mogelijkheden aan functies en bebouwing vast, rekening houdend met de relevante ruimtelijke aspecten.

Door de initiatiefnemer is een globaal vlekkenplan opgesteld voor de inrichting van de uitbreidingslocatie van het leisurecluster. Het vlekkenplan betreft een voorkeursinvulling, maar is geen blauwdruk. Voor de positionering van het hotel is hierin de optimale locatie gekozen voor de zichtbaarheid vanaf de A2 en de ontsluiting van het gebied.



Vlekkenplan uitbreiding leisurecluster

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat het hotel wordt ontwikkeld met een toren van 60 meter. Deze toren dient als markering van het leisure- en horecacluster en de entree van Nederweert. Deze ontwikkeling past bij de regionale dynamiek rondom het leisurecluster en het bedrijventerrein Pannenweg aan de overzijde van de Randweg Zuid, alsmede de bedrijventerreinen Kampershoek aan de overzijde van de A2.



Sfeerimpressie uitbreiding leisurecluster



Impressie zichtbaarheid vanaf A2

3.2 Functieprogramma

Het bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden. Voor het bestaande leisurecluster worden de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden overgenomen. Ter plaatse van het uitbreidingsgebied wordt een regeling opgenomen waarmee naast het hotel ook de mogelijkheden voor leisure en horeca worden vergroot. In de planregels is gewaarborgd met onder andere een voorwaardelijke verplichting dat in het gehele plangebied maximaal één hotel en één speelautomatenhal kunnen worden gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan maakt de volgende functies en bebouwing mogelijk:

- Binnen het plangebied is maximaal één hotel toegestaan van maximaal 169 kamers. Het betreft een hotel voor zowel de zakelijke markt als recreatie met de mogelijkheid tot aanvullende faciliteiten zoals een restaurant, vergader- en conferentiezalen en wellness. Het hotel voorziet daarmee tevens in de door de omringende bedrijvigheid groeiende behoefte aan vergaderaccommodaties en kan ook bezoekers van meerdaagse conferenties logies verschaffen. In beperkte mate kan het hotel ook gebruikt worden door (professionele) sportverenigingen die gebruik maken van de faciliteiten op Sportpark De Bengel. Het heeft de voorkeur van de initiatiefnemer het hotel te realiseren op de uitbreidingslocatie. De omgevingsvergunning voor het hotel ter plaatse van het bestaande leisurecluster dient te worden ingetrokken voordat er een nieuwe omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit wordt gewaarborgd in een voorwaardelijke verplichting en is tevens opgenomen in de anterieure overeenkomst.
- Op de uitbreidingslocatie is het toegestaan dat een toren van maximaal 60 meter hoog wordt gerealiseerd. Het hotel heeft een maximum oppervlak van 14.320 m² overeenkomstig de huidige vergunning. Op de uitbreidingslocatie van het leisurecluster mag het hotel tot 6.600 m² bvo hoger dan 18 meter worden gebouwd. Conform het hotelmarktonderzoek van de provincie Limburg (zie paragraaf 4.2.3) is er behoefte aan hotels met (grootschalige) aanvullende voorzieningen op het gebied van horeca en leisure. Op de uitbreidingslocatie wordt voldoende ruimte geboden om een hotel met aantrekkelijke aanvullende c.q. ondersteunende voorzieningen te realiseren. Voor de gronden van het bestaande leisure- en horecacluster blijven overigens de vigerende toegestane bouwhoogtes van kracht.
- In beide delen van het plangebied wordt leisure toegestaan. Onder leisure wordt verstaan voorzieningen voor vrijetijdsbesteding in de vorm van sport, spel en ontspanning die qua aard en omvang niet passend en wenselijk zijn in het centrumgebied. Activiteiten die buiten plaatsvinden en hinderlijk zijn voor de omgeving en het milieu, zoals outdoor leisure met gemotoriseerde voertuigen, zijn niet toegestaan.
- In het uitbreidingsgebied wordt evenals bij het bestaande leisure- en horecacluster uitsluitend snelweggeoriënteerde horeca toegestaan als zelfstandige functie.
- De maximale invulling met leisure en/of snelweggeoriënteerde horeca ter plaatse van de uitbreidingslocatie betreft maximaal 3 vestigingen met een maximale omvang van 2.000 m². In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee leisure met een groter vloeroppervlak mogelijk kan worden gemaakt indien een marktinitiatief zich aandient op deze locatie. De maximale bouwhoogte is 18 meter.

3.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan wordt in de wijze van bestemmen een onderscheid gemaakt in het bestaande leisurecluster en het uitbreidingsgebied. Voor het bestaande cluster wordt de wijze van bestemmen die is toegepast in de 'Beheersverordening Nederweert, Budshop, Eind, Ospeldijk en Pannenberg-Oost' zo veel mogelijk overgenomen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het reeds vergunde hotel zijn afgestemd op de vergunning. Dit gebied is bestemd als 'Gemengd -1', waarbij conform de huidige bestemming naast leisure en de (bestaande) snelweggeoriënteerde horeca ook dienstverlening, bedrijven tot en met milieucategorie 2 en solitaire kantoren tot 2.000 m² bvo mogelijk zijn. Er is in de beheersverordening één ruim bouwvlak opgenomen, voorzien van specifieke bouwvoorschriften en maximale bebouwingspercentages. Om de flexibele inrichting van

het plangebied blijvend te faciliteren is in onderhavig bestemmingsplan hetzelfde bouwvlak overgenomen. De bouwvlakken zijn gesitueerd op 5 meter van de perceelgrens. De reeds toegestane bouwhoogtes zijn weergegeven op de verbeelding.

Ter plaatse van de gronden waar de uitbreiding van het leisurecluster plaatsvindt is de bestemming 'Gemengd-2' opgenomen. Deze bestemming maakt in afwijking van de bestemming 'Gemengd-1' uitsluitend functies mogelijk die direct raakvlak hebben met de afspraken omtrent het leisurekwadrant, te weten een hotel, leisure en snelweggeoriënteerde horeca. Daarnaast is ook de bestaande mast met reclame uitingen positief bestemd, waarbij de situering afhankelijk van de werkelijke inrichting kan plaatsvinden. Vanwege de zichtbaarheid vanaf de A2 heeft deze mast een hoogte van maximaal 40. De maximum oppervlakte van de (digitale) beeldvlakken bedraagt tezamen 190 m², waarbij de breedte per beeldvlak maximaal 5 meter mag bedragen. Er wordt gesproken over een projectmast, omdat deze mast uitsluitend is bedoeld voor beeldmerken die overeenkomen met de functies en activiteiten die plaatsvinden binnen het plangebied. Om een flexibele en marktgestuurde invulling van dit deelgebied te waarborgen is een ruim bouwvlak opgenomen. De bouw mogelijkheden zijn begrensd met een maximum bebouwingspercentage en voorschriften voor toegestane hoogtes en oppervlaktes. Hierbij mag bij de bouw van een hotel met een toren worden gerealiseerd tot 60 meter hoog. Het hotel mag een maximum bruto vloeroppervlak van 14.320 m² bevatten.

Het is absoluut de bedoeling dat één hotel wordt gerealiseerd in het plangebied. Dit is op meerdere manieren gewaarborgd. In de bestemmingen 'Gemengd -1' en 'Gemengd - 2' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat binnen het plangebied maximaal één vergunning wordt verleend ten behoeve van de bouw van een hotel en dat uitsluitend een omgevingsvergunning kan worden verleend nadat het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning uit 2011 (met kenmerk B2 2010005, besluit d.d. 6 juli 2011) onherroepelijk is geworden. In de algemene regels van het bestemmingsplan is gewaarborgd dat er in het gehele plangebied maximaal één hotel en maximaal 169 hotelkamers en één speelautomatenhal worden gebouwd c.q. in gebruik mogen worden genomen.

Bebouwing is niet mogelijk ter plaatse van vrijwaringszones van wegen en de beschermingszones van leidingstroken. Ter plaatse van het bestaande leisurecluster zijn de gronden niet vrijgegeven van agrarische waarden. Ter bescherming van deze waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Daarnaast bevat onderhavig bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen op het gebied van waterberging, veiligheid en verkeer, zodat in dit flexibele bestemmingsplan deze aspecten voldoende zijn gewaarborgd.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter kan worden benut. Provincies en gemeenten krijgen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Relevantie voor het plangebied

In de SVIR is het mogelijk maken van het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied benoemd als economische opgave van nationaal belang. In het Barro heeft het Rijk reserveringsgebieden vastgelegd voor deze te realiseren infrastructuur. Deze beoogde buisleidingstrook loopt deels door het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De leidingstrook dient daarom conform de regeling die het Barro voorschrijft bestemd c.q. beschermd te worden in onderhavig bestemmingsplan. In de volgende paragraaf wordt beschreven hoe de regels uit het Barro zijn doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.2 Barro

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Relevantie voor het plangebied

In hoofdstuk 2 van het Barro zijn de opgaven van nationaal belang geduid en zijn beschermende planologische voorschriften opgenomen. In artikel 2.9.1 is bepaald dat buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen conform de voorschriften van het Barro worden bestemd en beschermd. Hieronder vallen ook de zogenaamde voorkeurstracés. Een dergelijk voorkeurstracé loopt deels door het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.



Voorkeustracé nabij plangebied

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die zijn gelegen binnen het voorkeustracé laat, ten opzichte van het op het moment van aanwijzing van dat voorkeustracé geldende bestemmingsplan, geen nieuwe activiteiten toe die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang. Onder belemmerende activiteiten worden onder andere verstaan het bouwen van bouwwerken, het aanleggen van (ondergrondse) infrastructuur en de aanleg van watergangen. De reserveringsstrook inclusief voorschriften zijn doorvertaald in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' sluit bebouwing en andere belemmerende activiteiten binnen het zoektracé uit. Daarmee wordt voldaan aan de voorschriften van het Barro.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de Ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de Ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de Ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikelid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en tot slot afwegen of de ontwikkeling negatieve ruimtelijke gevolgen tot gevolg kan hebben.

Relevantie voor het plangebied

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Ingeval van globale bestemmingen, zoals de bestemming ‘Gemengd-2’ bij onderhavig bestemmingsplan, moet de laddertoets formeel gaan over de maximale planologische mogelijkheden.

De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State heeft in jurisprudentie¹ bepaald dat onbenutte planologische mogelijkheden die in het voorgaande bestemmingsplan bij recht waren voorzien in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat opnieuw getoetst moet worden aan de Ladder. Daarnaast heeft de Afdeling geoordeeld dat verplaatsing van een functie die reeds is toegestaan binnen een gebied, waarbij het planologische maximum niet toeneemt, geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft². Dit betekent dat wat betreft het bestaande leisurecluster geen toetsing aan de Ladder aan de orde is, omdat de bestaande planologische rechten worden overgenomen. Wat betreft het reeds vergunde hotel kan tevens worden geconcludeerd dat dit geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Het hotel van 169 kamers is reeds harde plancapaciteit en het vergunde oppervlak is ook op de uitbreidingslocatie gelimiteerd tot 14.320 m² in voorliggend bestemmingsplan. In het hotelmarktonderzoek van de provincie Limburg (d.d. februari 2018) is voorliggend initiatief eveneens bestempeld als harde planvoorraad. Er vindt enkel een verplaatsing van de bouwmogelijkheid plaats, zodat de zichtbaarheid ontsluiting, verkeersveiligheid en parkeermogelijkheden worden verbeterd. Dit is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Overigens wordt hiermee wel ingespeeld op de vraag van de markt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in paragraaf 4.2.3 op basis van dit provinciaal onderzoek onderbouwd dat dit hotelplan voorziet in een behoefte. In het hotelmarktonderzoek van de provincie Limburg (d.d. februari 2018) is voorliggend initiatief bestempeld als harde planvoorraad. De conclusie uit het hotelmarktonderzoek dat er in de omgeving van Weert-Nederweert marktruimte is voor maximaal één hotel. De provincie doet echter een nadrukkelijk beroep op het principe van de Ladder dat ‘bouwen voor leegstand’ moet worden voorkomen. Voorliggend bestemmingsplan voldoet hieraan door te waarborgen dat maximaal één hotel wordt gebouwd conform de afspraken tussen Weert en Nederweert volgens het convenant. Nieuwe hotel initiatieven in de omgeving voldoen dus per definitie niet aan dit ladderprincipe.

¹ AbRvS, 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503

² AbRvS, 24 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2316

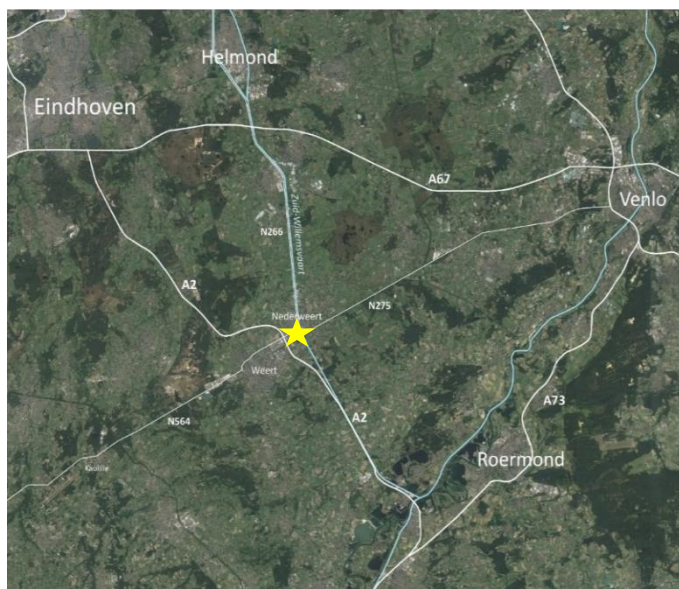
Behoefte

In het kader van de Ladder dient de behoefte aan leisure en snelweggeoriënteerde horeca die de bestemming 'Gemengd-2' van voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt te worden aangetoond. Het betreft een globaal bestemmingsvlak dat leisure en horeca toestaat tot een voetafdruk van 2.000 m² bvo met een maximum van 3 vestigingen leisure en/of horeca. Voor beide type voorzieningen wordt de maximum planologische invulling getoetst op basis van ontwikkelingen in de branche en relevant beleid. Hiertoe dient ten eerste een verzorgingsgebied te worden afgebakend en vervolgens de ontwikkelingsruimte binnen dit gebied te worden aangetoond. De behoefte dient zowel in kwantiteit als in kwaliteit te worden onderbouwd.

Snelweggeoriënteerde horeca

Snelweggeoriënteerde horecafuncties, ook wel *fastservice* of *high traffic* locaties, profiteren van de trend waarbij Nederlanders steeds vaker buiten de deur eten. Consumptie vindt steeds vaker onderweg plaats als gevolg van behoefte aan gemak, tijdswinst en beleving³. Dit geldt voor zowel werk- als weekenddagen en bovenal op locaties waar het prettig is om te verblijven, werken en vergaderen. De Nederlandse consument gaf in 2017 gemiddeld 1.115 euro uit aan eten en drinken buiten de deur, in 2018 jaar zal dat bedrag naar verwachting oplopen tot 1.163 euro per persoon⁴. De branche profiteert daardoor optimaal van het veranderende consumentengedrag. Locatie wordt daarbij steeds belangrijker om tot een succesvolle exploitatie te komen.

De locatie van het plangebied is vanwege de ligging bij de A2 en de N275 optimaal gesitueerd om in de behoefte van 'consumenten onderweg' te voorzien. Het betreft een centrale locatie middenin het web van de steden Venlo, Roermond, Weert, Eindhoven en Helmond. Bovendien betreft het een grensregio, waardoor ook de marktpotentie vanuit België en Duitsland benut wordt.



Regio & Bereik

15 min.	65.000 mensen
30 min.	755.000 mensen
60 min.	3.000.000 mensen

Bron: Nationale bereikbaarheidskaart

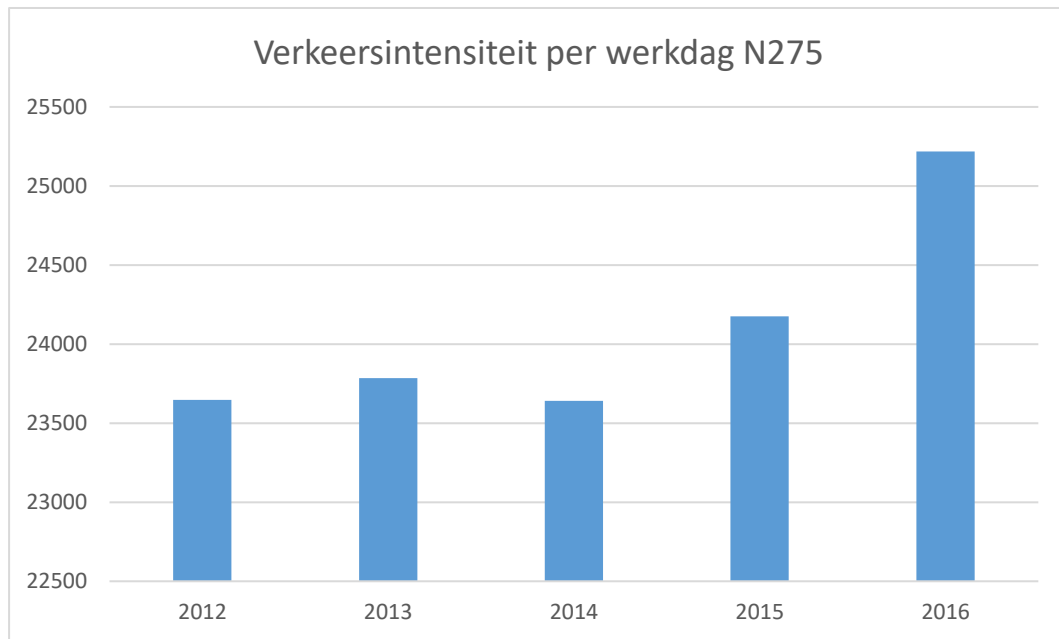
Ligging plangebied in de regio met bereik per 15, 30 en 60 minuten

Ter illustratie: op basis van de Verkeersmonitor van de provincie Limburg kan worden geconcludeerd dat sinds 2012 het aantal verkeersbewegingen over de N275 per etmaal met ca. 1.600 bewegingen per werkdag is toegenomen. Daarnaast is in de afgelopen 10 jaar de gemiddelde verkeersintensiteit per etmaal op de A2 ter hoogte van Nederweert met 13,2% toegenomen.

³ Rabobank Cijfers & Trends, Brancherapport 'Eetgelegenheden' 2016/2017, <https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=eetgelegenheden>

⁴ Foodservice Instituut Nederland (FSIN)

De uitbreiding van het aantal vestigingen van snelweggeoriënteerde horeca vindt derhalve plaats op een locatie waar, bij gelijkblijvende omstandigheden, de behoefte hieraan naar verwachting verder toe zal nemen. Gezien de ligging van Nederweert aan de A2-as tussen belangrijke economische groeipolen zoals Brainport Eindhoven en de drie innovatiecampussen van Zuid-Limburg (Chemelot *Campus* in Sittard-Geleen, de Maastricht Health *Campus*, de Smart Services *Campus* in Heerlen) zal behoefte naar dit type horecafuncties op dit traject in de toekomst naar verwachting verder toenemen. Ook uitbreiding van het leisurekwadrant op zichzelf draagt bij aan het draagvlak voor dergelijke horecavoorzieningen.



Verkeersintensiteiten N275 bij Nederweert

De uitbreiding van de mogelijkheden voor snelweggeoriënteerde horeca heeft geen gevolgen voor de horecavoorzieningen in het centrum van Nederweert of Weert. Voorzieningen in lokale centra richten zich bovenal op de eigen inwoners en/of mensen uit de directe omgeving. Horecavoorzieningen op high-traffic locaties profiteren van publiektrekkende functies (zoals leisure) in de directe nabijheid of van passanten die elders woonachtig zijn. De bestaande vestigingen in de omgeving zullen bij uitbreiding van het aanbod snelweggeoriënteerde horeca mogelijk nadelige omzetteffecten ervaren. Anderzijds zullen deze vestigingen ook profiteren van de publieksaantrekkende werking van een hotel of leisurefunctie(s). Indien in het uiterste geval en tegen de verwachting in elders leegstand ontstaat als gevolg van onderhavig bestemmingsplan dan is ingevolge jurisprudentie bepaald dat dit niet in strijd is met de Ladder. Door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) is bepaald⁵ dat in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking uitsluitend relevant is of er sprake is van 'duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau'. De schaal en aard van de verdere ontwikkeling van het leisure- en horecacluster zal een dergelijke ontwrichting niet veroorzaken.

Leisurefuncties

Verzorgingsgebied

Indoor leisurefuncties tot 2.000 m² omvang worden doorgaans bestempeld als relatief kleinschalig. Het verzorgingsgebied van dit type voorzieningen voor dagrecreatie bestaat hoofdzakelijk uit een markt tot circa 15 autominuten reistijd⁶. De drie beoogde functies hebben dus overwegend een

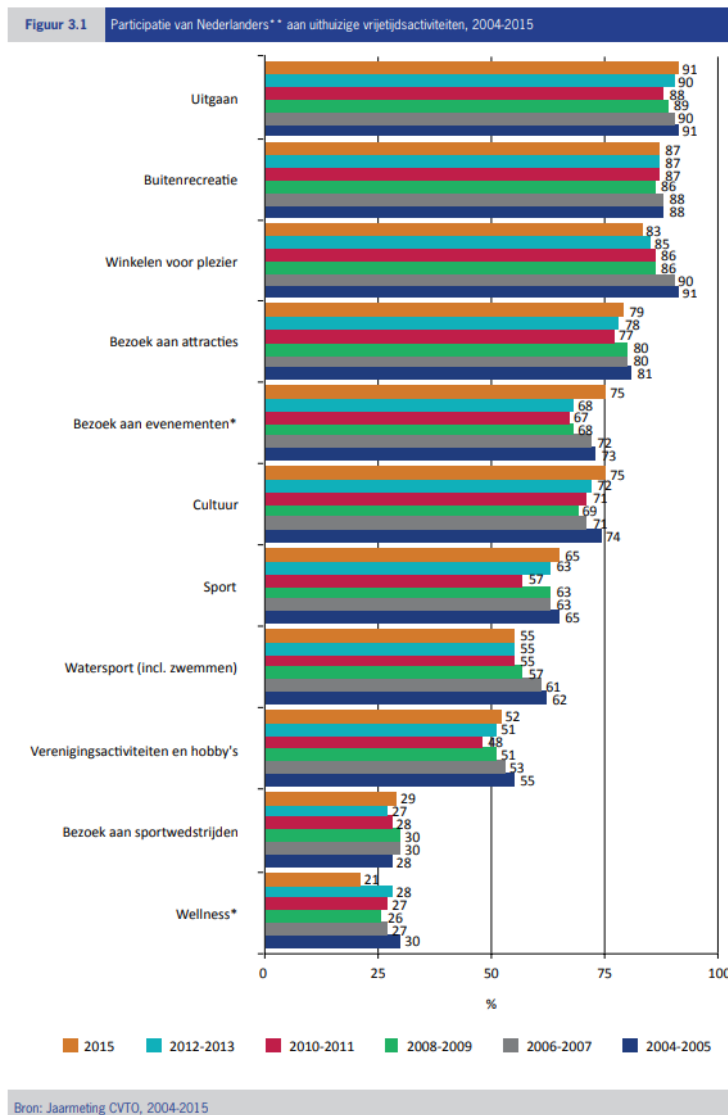
⁵ uitspraak van 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192

⁶ NRIT Media, Trendrapportage Toerisme, Recreatie en Vrije tijd 2015

lokaal verzorgingsgebied. De eigen gemeente is bovendien de populairste locatie voor het ondernemen van vrijetijdsactiviteiten buitenshuis⁷. Aanvullend hierop geldt voor high-traffic locaties dat zij ook profiteren van passanten en de goede bereikbaarheid, dit is echter geen primaire doelgroep. Omdat met een wijzigingsbevoegdheid grootschaligere voorzieningen mogelijk worden gemaakt met een groter verzorgingsgebied, is één van de wijzigingsvoorwaarden dat wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voor voorliggend bestemmingsplan volstaat de constatering dat de locatie van het plangebied vanwege de goede bereikbaarheid de potentie heeft grootschaligere functies te huisvesten.

Leisurebehoefte

Voorliggend bestemmingsplan is flexibel en wordt op basis van marktinitiatieven ingevuld. Het is dus niet doelmatig specifieke functies binnen deze heterogene branche te onderzoeken. Een kwantitatieve onderbouwing op hoofdlijnen volstaat derhalve. De frequentie per type activiteit verschilt, mede door kosten en sociaalmaatschappelijke aspecten. Desalniettemin kan worden geconcludeerd dat vrijetijdsactiviteiten de afgelopen jaren onverminderd populair zijn gebleven.



Bron: Trendrapportage toerisme, recreatie en vrijetijd 2018

⁷ Trendrapportage toerisme, recreatie en vrije tijd 2018, samengesteld door: PleasureWorld NRIT, Centraal Bureau voor de Statistiek, NBTC Holland Marketing en CELTH, Centre of Expertise Leisure, Tourism & Hospitality

De bestedingen in de vrijetijdsindustrie zijn fors. Nederlandse huishoudens geven rond de 20% van hun besteedbare inkomen uit in deze sector. De bestedingen aan recreatie en toerisme in Nederland zijn tussen 2012 en 2016 gegroeid van 65,5 miljard naar 75,7 miljard euro. De kwalitatieve behoefte is door het toenemende aanbod steeds belangrijker. Aanbieders moeten zich blijven onderscheiden. De succesfactoren zijn onder andere brancheverbreding, beleving bieden en doelgroepsegmentatie. Hiermee creëert aanbod ook zijn eigen vraag.

Ook onder buitenlandse toeristen neemt de populariteit van Nederland toe. In Limburg bedroeg het aantal buitenlandse toeristen in 2017 circa 1,2 miljoen, dit betroffen hoofdzakelijk Belgen en Duitsers. De afgelopen jaren groeit dit aantal gestaag. Landelijk wordt ingezet op het kopellen van verschillende gebieden in Nederland. Er wordt hierbij gespeeld met de perceptie van afstand en reistijd. De reistijden binnen Nederland zijn voor internationale bezoekers zo klein dat ze vergelijkbaar zijn met die binnen grote wereldsteden. Hierdoor raken toeristen in Amsterdam steeds meer verspreid over de rest van Nederland. Eenmaal gearriveerd in Nederland, kiezen veel buitenlandse toeristen voor de auto om zich verder te verplaatsen binnen ons land. Dit biedt tevens kansen voor het leisurecluster langs de A2 in Nederweert.

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte van het initiatief schuilt bovenal in een versterking van het toeristisch-recreatieve imago en uitstraling van Nederweert. In de Samenwerking Midden-Limburg is concreet afgesproken dat men op zoek gaat naar economische versterking van de leisuresector en nieuwe impulsen waarmee dit deel van de provincie jaarrond aantrekkelijker wordt. In de structuurvisie van de gemeente Nederweert is de ambitie geformuleerd het entreegebied van Nederweert bij de A2 te versterken. De gemeente wil de 'Stadspoort' van allure voorzien door een gecombineerde invulling van bedrijvigheid, kantoren en leisure. Onderdeel van deze visie is bovendien dat een eyecatcher langs de A2 wordt gerealiseerd. Het leisure- en horecacluster met hotel is deze wenselijke eyecatcher. De gehele uitbreiding van het leisure- en horecacluster sluit aan op deze (kwalitatieve) ambitie van de regio en gemeente.

Door de competitieve markt is de trend dat steeds meer bedrijven een samenwerking aangaan met andere waardoor voorzieningen worden geclusterd. Daarnaast profiteren naar verwachting bestaande verblijf- en dagrecreatie van de uitbreiding van het leisurekwadrant, omdat meer combinatiebezoeken worden gestimuleerd en de verblijfsduur in de regio wordt verlengd. Hierbij versterken de voorzieningen binnen het leisurecluster niet alleen elkaar, maar ook de toeristische aantrekkingskracht van de regio.

Het aanbod

Bevordering van recreatie en toerisme in de breedste zin van het woord is een van de speerpunten van de gemeente Nederweert. Over het algemeen beschikt de regio over een bovengemiddeld aanbod recreatievoorzieningen.

Tabel: Recreatievoorzieningen per 1.000 inwoners

Locatie	Recreatievoorzieningen (SBI-klasse 932) per 1.000 inwoners
Nederland	0,48
Limburg	0,41
Midden-Limburg	0,53

Bron: CBS Statline

Lokale en regionale dagrecreatie, waar de toegestane leisurefuncties binnen dit planvoornemen zich op toespitsen, is een zeer heterogene branche. Een nadere blik op het aanbod specifieke functies binnen het totaalaanbod recreatievoorzieningen geeft derhalve een gedifferentieerde weergave van het bestaande aanbod.

Ter illustratie, het aanbod van twee type functies die niet inpasbaar zijn in stad- en dorpscentra 'Bowlen, Kegelen, biljarten e.d.' (SBI-klasse 93144) en 'Pret- en themaparken' (SBI-klasse 93211, met name overdekte speelruimte voor kinderen) is het aanbod zeer beperkt. Het zijn juist deze voorzieningen die goed inpasbaar zijn binnen het plangebied van onderhavige ontwikkeling. De prognose is dat de komende jaren het aantal bezoekers blijft toenemen, mede vanwege de groeiende groep buitenlandse recreanten. Anderzijds sluit de definitie 'leisure' die in dit bestemmingsplan wordt gehanteerd voorzieningen uit die ook inpasbaar zijn in centrumgebieden. Er vindt dus een passende afweging plaats in de behoefte waarin wordt voorzien.

Naast de herkenbare leisurefuncties biedt het plan vanwege de flexibele definitie van het begrip leisure ook de ruimte voor de vestiging van vernieuwende initiatieven. De laatste trends zoals de toepassing van virtual reality en digitale innovaties, de opkomst van multigeneratie uitstapjes en de meerwaarde van maatschappelijke thema's zoals duurzaamheid en onderwijs worden steeds belangrijker. Voor de toekomstbestendigheid van de recreatiesector in Nederweert is het van belang dat nieuwe initiatieven zich kunnen ontplooiën. De branche voor dagrecreatie raakt vanwege de groeiende bestedingen ook steeds meer verzadigd, waardoor vernieuwing, specialisatie en differentiatie van leisure concepten steeds belangrijker wordt. Het bestemmingplan biedt vanwege de flexibele en marktgerichte ontwikkelingsmogelijkheden de ruimte voor vernieuwende initiatieven die een aanvulling zijn op het bestaande aanbod.

Conclusie

Het concrete planvoornemen voor de uitbreiding van het leisure- en horecacluster speelt in op de actuele kwantitatieve behoefte en benut de potentie die de locatie op een knooppunt van steden en wegen te bieden heeft. De aard en schaal van de planologische mogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan biedt, maximaal 3 vestigingen van 2.000 m², sluiten aan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte ontwikkelingen in de branche. De samenstelling van de uitbreiding van het leisure- en horecacluster sluit bovendien aan op de kwalitatieve ambities van de gemeente Nederweert en zal naar verwachting een positief effect hebben op andere toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en voorzieningen in de omgeving. De uitbreiding van leisure- en horecacluster voorziet dus zowel in een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de ruimtelijke ontwikkeling bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*".

De beoordeling of een locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied hangt af van de omstandigheden per geval: enerzijds wordt gekeken naar de specifieke ligging, de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Anderzijds is ook het vigerend planologisch-regime van belang.

Specifieke ligging, feitelijke situatie en aard van de omgeving

Het plangebied is gelegen nabij een knooppunt van bovenregionale wegen met een hoge verkeersintensiteit. Het betreft een uitbreiding van het bestaande leisure- en horecacluster, direct grenzend aan de dorpsrand van Nederweert en het groeiende bedrijventerrein Pannenberg. Het achterland van het gebied is de overgangszone naar het buitengebied van Nederweert. Vanwege de

hoge verkeersintensiteit, bedrijfsactiviteiten in de omgeving en naastgelegen recreatieve functies ter plaatse van het bestaande leisurecluster zijn omstandigheden die een buitengebied kenmerken niet aan de orde. Hiervoor ontbreken specifieke kenmerken zoals agrarische bedrijfsactiviteiten, natuur en een rustieke omgeving binnen het plangebied.

De uitbreidingslocatie is in het (recente) verleden grotendeels gebruikt als carpoolplaats en als opslagterrein van bouwmaterialen. In afwachting van onderhavig initiatief is deze carpoolplaats reeds verplaatst en is de grond bouwrijp gemaakt. Daarnaast is hier nog een perceel met een burgerwoning en schuur gesitueerd. Te midden van dit deelgebied staat een mast met reclame uitingen.

Het bestemmingsplan

Het plangebied van onderhavige ontwikkeling kan worden opgedeeld in drie deelgebieden in relatie tot het vigerend planologisch regime. Ter plaatse van het bestaande leisure- en horecacluster vigeert de Beheersverordening Nederweert, Budschop, Eind, Ospeldijk en Pannenberg-Oost. Hiermee zijn de bestaande functies c.q. stedelijke voorzieningen gewaarborgd en is de realisatie van een hotel mogelijk.

Een beschouwing van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van uitbreidingsgedeelte van het leisure- en horecacluster leidt tot de constatering dat voor het grootste gedeelte geen actualisatie heeft plaatsgevonden. In het verleden was op deze gronden het voormalige bestemmingsplan buitengebied van kracht. Echter, bij de actualisatie hiervan in 2009 is besloten dit gedeelte niet op te nemen in het plangebied. Het plangebied is echter ook niet opgenomen in de beheersverordening van de dorpskern Nederweert (vastgesteld d.d. 18-04-2017). In een beheersverordening kunnen echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Dit duidt erop dat binnen het plangebied al geruime tijd ontwikkelingen zijn voorzien die niet stroken met een bestemmingsplan buitengebied.

Conclusie

Het vigerend planologisch regime biedt geen uitsluitel of er reeds stedelijke functies mogelijk zijn binnen het plangebied. De locatie is qua omgeving en gebruik aan te merken als verstedelijkt gebied. In de structuurvisie van Nederweert zijn de gronden rondom de ontsluiting bij de A2 bestempeld als stadspoort. Bovenal is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik. Functies met een dergelijke verkeersaantrekkende werking zijn niet wenselijk binnen de kern Nederweert, of op solitaire locaties in het buitengebied.

Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Op 15 december 2017 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) geconsolideerd vastgesteld. In het POL staan de fysieke elementen van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit en meer schaarste te creëren. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies

voor Noord-, Midden-en Zuid-Limburg. De regionale visies richten zich onder andere op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit.

Kwaliteit staat dus centraal in het POL2014. Het uitgangspunt is om de grote diversiteit in de aard en kenmerken van de omgeving te koesteren, onder het motto 'meer stad, meer land': een nadrukkelijke keuze voor hoogwaardige steden in een waardevol landschap. Het beleid is gericht op het bieden van ruimte voor de verweving van functies, op het bieden van inspiratie door kwaliteitsbewustzijn en op het gebruikmaken van de grensoverschrijdende context van de provincie. Kwaliteit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de voorraden: de ruimte (steden en dorpen, natuur, landschap), de voorzieningen (gebouwde omgeving, infrastructuur, vervoerssystemen), de natuurlijke hulpbronnen, de milieuruimte en de ondergrond. Om recht te doen aan de grote variatie in omgevingskwaliteiten, zijn in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden: drie gebiedstypen in het bebouwd gebied en vier gebiedstypen in het landelijk gebied. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Elke van deze gebieden kent zijn passende voorwaarden en richtlijnen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Relevantie voor het plangebied

Het behouden en versterken van een voortreffelijk vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven vormt een belangrijke uitdaging in Midden-Limburg. De focus in POL2014 is gericht op de fysiek-ruimtelijke opgaven en keuzen in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht. De economische focus van Midden-Limburg ligt op een aantal sectoren waarin de regio traditioneel sterk is: de maakindustrie, logistiek en agribusiness. Daarnaast zijn leisure & retail en zorg benoemd als economische speerpunten. Deze sectoren zijn belangrijk voor de werkgelegenheidsfunctie in de regio en bovendien belangrijk in termen van identiteit.

Het verder versterken van de economische structuur met focus op voor de regio krachtige sectoren is de algemene ambitie in het POL. Toerisme en recreatie is een van deze speerpunten. Daarbij wordt als kracht ingezet op de veelzijdigheid van het aanbod op korte afstand. Het verlengen van het seizoen, Midden-Limburg is een 'elk weer gebied', en het versterken van de economische kracht in verbinden van diverse initiatieven zijn eveneens belangrijke uitdagingen en opgaven. De A2 functioneert hierbij als etalage van kennis, kunde en bezienswaardigheden in Midden-Limburg.

Het projectgebied is ter plaatse van de uitbreiding van het leisurecluster formeel aangeduid als zone in het landelijk gebied ofwel buitengebied. De provincie Limburg gaat terughoudend om met uitbreidingsplannen buiten het bestaand stedelijk gebied. Voorwaarden voor uitbreiding buiten het bebouwd gebied is regionale afstemming en kwalitatieve meerwaarde. Dit vindt plaats bij het wettelijk vooroverleg. De provincie heeft vooruitlopend hierop reeds aangegeven positief te staan tegenover de uitbreiding van het leisurecluster conform het convenant tussen de gemeente Nederweert en Weert.

Limburg kent een groot aanbod aan recreatieve voorzieningen, maar het is een voortdurende opgave om de voorzieningen af te stemmen op de veranderende vraag van de consument en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Er is een noodzaak tot verbetering van aanbod, toegankelijkheid en beleving van cultuurhistorie, slechtweervoorzieningen, nieuwe leisure concepten, attracties, evenementen, overnachtingsmogelijkheden, horeca en fiets- en wandelroutes. Het initiatief voor het versterken van het regionale aanbod in de vrijetijdseconomie ligt primair bij de desbetreffende ondernemers. De provinciale rol op dit terrein is vooral stimulerend en faciliterend. Daarnaast wil een Provincie een regierol vervullen, vooral waar het gaat om het werken aan gezamenlijke regionale visies, die zich richten op het toeristisch-recreatief product en op dynamisch beheer van de voorraad vakantieparken en campings.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een breed pallet aan vrijetijds- en recreatiefuncties mogelijk. Daarnaast wordt het hotel dat reeds is vergund mogelijk gemaakt op een locatie die beter zichtbaar is vanaf de A2. Deze ontwikkeling draagt bij aan de kwaliteit van het voorzieningenniveau op het gebied van toerisme en recreatie en daarmee aan de kwaliteit van de leefomgeving van Midden-Limburg. De uitbreiding van het leisurekwadrant vindt plaats op particulier initiatief en past daarmee binnen de faciliterende rol van de provincie. Het betreft een goed bereikbare locatie op een knooppunt van belangrijke verbindingswegen met verschillende stedelijke functies in de omgeving. Functies met een dergelijke publieksaantrekkende werking zijn bovendien niet wenselijk binnen de bebouwde kom en of op solitaire locaties in de periferie. Bovendien betreft het de uitbreiding van een bestaand cluster in de vrijetijdseconomie. Hiermee wordt een bestaande functie versterkt en worden geen solitaire nieuwe locaties in gebruik genomen. Het voorliggend bestemmingsplan sluit daarmee aan op de provinciale en regionale speerpunten op het gebied van de vrijetijdseconomie.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerd vastgesteld d.d. 15 december 2017) zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Relevantie voor het plangebied

Uit de kaartbeelden behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van water, natuur en landschap.

Het plangebied is wel aangeduid als 'Roerdalslenk III'. Conform artikel 4.4.1 zijn de volgende voorschriften van toepassing:

Artikel 4.4.1 Roerdalslenk

1. *Het is in het gebied Roerdalslenk binnen en buiten inrichtingen verboden:*
 - a) *een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;*
 - b) *werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.*
2. *Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 20 meter beneden het maaiveld in zone I, 30 meter in zone II of 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei en ieder voornemen in zone IV, wordt vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan gedeputeerde staten.*
3. *Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.*

In voorliggend bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'boringsvrije zone' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen activiteiten worden ontplooid die strijdig zijn met de bescherming van de bodem en grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening. Het gaat om activiteiten in de vorm van boringen en roeren van grond die dieper reiken dan 80 meter onder maaiveld. In het ontwikkelingsplan zijn geen werkzaamheden voorzien van 80 meter of dieper. Hiermee wordt voldaan aan artikel 4.4.1 van de Omgevingsverordening Limburg.

Artikel 2.2 Duurzame verstedelijking

Daarnaast is artikel 2.2 Duurzame verstedelijking van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. Het streven voor duurzaam ruimtegebruik en dynamisch voorraadbeheer uit het POL is juridisch doorvertaald in artikel 2.2. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen het bestaand bebouwd gebied. In eerste instantie is bij uitbreiding van het bebouwd gebied een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Deze onderbouwing heeft reeds plaatsgevonden (paragraaf 4.1.3). De provincie Limburg voegt hieraan de volgende voorwaarden toe:

- 1. Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) betreft daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.*
- 2. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.*
- 3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.*

Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het bestaande leisurecluster mogelijk in de oksel van de A2 bij Nederweert. Dit leisurecluster en de functies die hierbij mogelijk zijn staan in nauwe relatie tot elkaar en tot de naastgelegen wegen A2 en N275. In dit gebied en elders in Nederweert zijn geen leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen aanwezig. Herbenutting van dit type bebouwing is in onderhavig bestemmingsplan niet aan de orde.

4.2.3 Marktonderzoek hotelbranche Limburg

Algemeen

In augustus 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg besloten een marktconsultatietraject te starten om meer zicht te krijgen op ontwikkelingen, mogelijkheden en onmogelijkheden op de hotelmarkt in Limburg. Dit heeft vorm gekregen in een opdracht aan ZKA - Leisure Consultants om de hotelmarkt provinciebreed in beeld te brengen.

ZKA heeft het onderzoek breed opgezet en daarbij de Provincie, de Limburgse gemeenten, de brancheorganisatie KHN en de Samenwerkende VVV's in Limburg structureel betrokken. Daarnaast zijn werksessies gehouden, waarbij ook ondernemers werden betrokken, zijn bedrijfsenquêtes gehouden onder hoteliers in de provincie alsmede diepte-interviews met ondernemers (die tezamen 21 hotels exploiteren) in de provincie.

Het eindresultaat is een uitvoerige rapportage die in februari 2018 is gepubliceerd. Gedeputeerde Staten hebben vervolgens op 27 maart 2018 aan alle Limburgse gemeenten laten weten hotelinitiatieven en plannen kritisch te blijven beoordelen op basis van het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg, maar nu met het hotelmarktonderzoek als uitgangspunt.

Doel

Doel van het onderzoek is inzicht geven in de hotelmarkt(ruimte) en handvatten bieden om hotelplannen regionaal (kwantitatief en kwalitatief) te beoordelen en af te stemmen.

Regio-indeling

In het onderzoek is de provincie verdeeld in een vijftal deelregio's, te weten: Noord-Limburg, Midden-Limburg, Parkstad / Westelijke Mijnstreek, Heuvelland en Maastricht. Het plangebied valt in de deelregio Midden-Limburg. Behalve het gebied Weert/Nederweert en naaste omgeving omvat deze deelregio voornamelijk de gebieden Roermond en Echt/Susteren.

Conclusies voor Midden-Limburg

In Midden-Limburg staan nu 40 hotels met totaal 827 kamers. Dit betekent gemiddeld slechts 21 kamers per hotel. Dit is lager dan het provinciaal gemiddelde (29 kamers) en beduidend lager dan het landelijk gemiddelde. Binnen deze deelregio neemt Roermond met 42% van het aantal kamers de meest belangrijke positie in.

In de deelregio bevinden zich dus relatief veel kleinschalige hotels. De ervaring leert dat hotels van geringe omvang in de regel moeilijk tot zeer moeilijk (blijvend) rendabel zijn te exploiteren. Dit is een aanwijzing dat er langs de weg van 'natuurlijk verloop' in de nabije toekomst in Midden-Limburg ruimte kan ontstaan voor uitbreiding van het aantal hotelkamers.

Daarnaast toont de in het onderzoek uitgevoerde vitaliteitsscan aan dat in Midden-Limburg slechts 30% van het aantal hotels (59% van het aantal kamers) kan worden aangemerkt als gezond en vitaal of zelfs uitstekend. Dit impliceert dat in deze deelregio 70% van de hotels (42% van het aantal kamers) moet worden gekarakteriseerd als 'vergane glorie', 'stuck in the middle', 'volgers' en/of 'kwetsbare beheerders'. Zij bieden beneden-gemiddelde kwaliteit en/of hebben onvoldoende perspectief. In dit opzicht scoort Midden-Limburg slechter dan de provincie als geheel. Deze relatief geringe vitaliteit is een aanwijzing dat er ruimte is voor kwalitatieve verbetering van het hotelaanbod in deze deelregio.

Gezien het bovenstaande is het niet verbazingwekkend dat ook de gemiddelde kamerbezetting in Midden-Limburg (59%) en de RevPAR (€ 49,25) achterblijven bij het provinciaal gemiddelde (63% respectievelijk € 53,14). Hoewel dit deels verklaard wordt door de bovengemiddelde prestaties van hotels in Maastricht, is het toch mede een aanwijzing voor de kwalitatieve achterstand in Midden-Limburg.

Het onderzoeksrapport gaat voor deze deelregio uit van een normatieve kamerbezetting van 62,5 - 67,5%, zodat nog een inhaalslag te maken valt. Verder gaat het onderzoeksrapport voor deze deelregio uit van een jaarlijkse groeivoet van 1,75% in de zakelijke hotelovernachtingen, hetzelfde percentage voor bezoekers van meerdaagse conferenties alsmede 2,00% in de toeristische hotelovernachtingen.

Per saldo voorziet het rapport tot en met 2022 marktruimte voor 250 extra hotelkamers. Daarbij is rekening gehouden met vervanging van een deel van het minder vitaal aanbod alsmede met marktvergroterend aanbod. De 'harde' planvoorraad omvat echter 397 hotelkamers ofwel 147 kamers méér dan de begrote marktruimte. Deze planvoorraad betreft behalve het onderhavige hotel nog een zestal andere hotelplannen, te weten:

- Klooster Koningsbosch in Koningsbosch (op 38 km)
- Golfhotel Leudal in Heythuysen (op 15 km)
- Maasresidence Thorn in Maasgouw (op 20 km)
- Heelderpeel in Heel (op 22 km)
- Hofferkeukens/Pottenhuisjes in Thorn (op 20 km)
- Golfbaan Hotel Herkenbosch in Herkenbosch (op 36 km)

Het onderhavige plan is veruit het grootste. Bij Koningsbosch en Maasresidence Thorn gaat het in beide gevallen om 100 kamers. Opgemerkt moet worden dat voor de meeste van bovengenoemde zes plannen geldt dat nog geen omgevingsvergunning is verstrekt en/of de realisatie allerm minst

zeker is. Verder is van belang dat twee van de overige geplande hotels - zo die er ooit komen - zich specifiek richten op de naastgelegen golfbaan (Herkenbosch en Heythuysen) en naar verwachting hooguit in zeer beperkte mate zullen inspelen op de reguliere marktvraag.

Relevantie plangebied

Specifiek gelet op de stedelijke agglomeratie Weert / Nederweert kan worden vastgesteld dat het onderhavige hotel het enige plan is binnen de harde planvoorraad. In **kwantitatief** opzicht geeft het geplande hotel met 169 kamers een verantwoorde invulling van de in het hotelmarktonderzoek geprognosticeerde behoefte aan 250 extra kamers in Midden-Limburg. Daarbij is rekening gehouden met het gegeven dat een belangrijk deel van de overige harde planvoorraad:

- is gelegen op een afstand van meer dan 30 autominuten van het plangebied en daarmee in de praktijk een ander marktsegment zal bedienen;
en/of:
- nog niet is vergund;
en/of:
- een lage realiseringskans heeft;
en/of:
- moet worden gezien als themahotel (golf) dat niet inspeelt op de vraag vanuit de zakelijke-, toeristische- en conferentie-markt waarop met het onderhavige plan wordt gemikt.

Niettemin houdt de initiatiefnemer rekening met de kans dat het verdwijnen van minder vitale hotels minder snel zal kunnen verlopen, zodat de marktvraag in de nabije toekomst navenant minder snel zal toenemen. Daarom kiest de initiatiefnemer ervoor niet in één keer het gehele hotel te realiseren, maar dat in fasen te doen, teneinde marktverstorende effecten te voorkomen. Deze aanpak is door dezelfde initiatiefnemer in de afgelopen decennia met succes toegepast bij de door hem ontwikkelde en in exploitatie genomen hotels Best Western Nobis te Asten en Golden Tulip West-Ende te Helmond.

Ook in **kwalitatief** opzicht sluit het hotelplan goed aan bij de in het marktonderzoek geformuleerde aanknopingspunten voor toekomstig hotelaanbod. Het rapport reikt hiervoor bij wijze van eerste denkrichtingen aan:

1. Nieuwe prijs-kwaliteitsniveaus met samenhang tussen product, locatie en omgeving.

Het geplande hotel zal zich presenteren als viersterrenhotel, derhalve van een duidelijk beter kwaliteitsniveau dan 70% van de bestaande hotels (42% van het aantal kamers) in de regio Midden-Limburg, die blijkens het onderzoek minder vitaal zijn. Het bestemmingsplan in zijn geheel is bovendien flexibel, waarmee kan worden ingespeeld op de vraag vanuit de markt qua prijsniveau en doelgroepen.

2. Hotels met eigen specifieke grootschalige voorzieningen.

Het hotel zal deel uit maken van een totaalconcept op het gebied van leisure en horeca, dat voor een belangrijk deel reeds is gerealiseerd. Zo hebben de hotelgasten de beschikking over:

- een grootschalige speelautomatenhal op casinoniveau;
- een grootschalig bowlingcentrum met 12 volautomatische banen op wedstrijd niveau;
- een grootschalig modern life-cooking wereldrestaurant.

Verder bevat het nieuwe hotel wellness, alsmede een modern conferentiecentrum. Daarnaast biedt het bestemmingsplan volop mogelijkheden voor de komst van meerdere leisurevoorzieningen, waarbij het hotel als vliegwiel zal dienen voor de verdere ontwikkeling van deze leisurelocatie. Ter versterking hiervan is het plangebied integraal onderdeel van het traject waarmee in de oksel van de A2 een burgerinitiatief wordt uitgewerkt in een nieuwe gebiedsvisie voor een sport- en recreatiezone met regionale aantrekkingskracht.

Ten slotte profiteert het plan door de strategische ligging van extra vraagimpulsen door de groei van de bedrijvigheid in de omgeving zoals op het naastgelegen bedrijventerrein Pannenberg, de aan de overzijde van de A2 gelegen bedrijventerreinen Kampershoek, de regio Brainport en Brightland Campus.

In het marktonderzoek wordt de nadrukkelijke kanttekening geplaatst dat het van groot belang is dat hotelaanbod langs de snelweg bij voorkeur ligt op korte afstand van stedelijk gebied. Het plangebied bevindt zich direct aan de rand van stedelijk gebied en op slechts 850 meter van het centrum van Nederweert. Dit betekent dat de winkels en horecavoorzieningen in het centrum van Nederweert zullen meeprofiteren van de komst van het nieuwe hotel, doordat de hotelgasten lopend of per fiets gemakkelijk naar het centrum kunnen komen. Negatieve effecten op het centrum van Nederweert zijn niet te verwachten. Aan deze kanttekening wordt dus ruimschoots voldaan. Ook voorzieningen in het centrum van Weert zoals horeca, winkels en ontspanning zullen naar verwachting profiteren van een versterkt leisurekwadrant in Nederweert in zijn algemeenheid en in hotel op deze locatie in het bijzonder.

Tevens gaat het marktonderzoek ervan uit dat hotelaanbod langs de snelweg geografisch moet worden gespreid, zodat wordt voorkomen dat hotels worden gevestigd bij meerdere afslagen op korte afstand van elkaar. In de omgeving van de afslag 39 (Weert/Nederweert) van de A2 is geen ander hotel direct langs de A2 gevestigd. In noordelijke richting is het eerste grote hotel op 20 km Golden Tulip Jagershorst aan afslag 34 (Valkenswaard) en in zuidelijke richting op 38 km het Amrâth Hotel & Thermen aan afslag 47 (Born/Sittard). De locatie van voorliggend bestemmingsplan voldoet dus ook in dit opzicht aan de randvoorwaarden van het marktonderzoek.

Conclusie

Voor het geplande hotel is reeds een omgevingsvergunning verstrekt. Het behoort derhalve tot de harde plancapaciteit volgens het marktonderzoek. Het onderhavige bestemmingsplan schept de mogelijkheid het hotel niet op de oorspronkelijke locatie te bouwen, maar circa 150 meter verder in westelijke richting. Daarmee worden meerdere doelen gediend, te weten: een betere zichtbaarheid, een veiligere ontsluiting en betere parkeermogelijkheden.

Zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht past het hotel binnen de uit het marktonderzoek blijken conclusies.

Het hotel geeft tezamen met de omringende leisurefuncties invulling aan het leisurekwadrant en is ook in regionaal opzicht de meest logische optie om de resterende marktpotentie te benutten. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee overeenkomstig het provinciale hotelmarktonderzoek.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Convenant Pannenberg/Stadspoort te Nederweert/Weert

Op 24 augustus 2006 is door het college van burgemeesters en wethouders van de gemeentes Nederweert en Weert het 'Convenant Pannenberg/Stadspoort' gesloten. Het doel van dit convenant is het komen tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van de bedrijventerreinen Pannenberg en Kampershoek-Noord in het algemeen en in het bijzonder van de Stadspoort. De invulling met hoogwaardige bedrijvigheid in de vier kwadranten aan de kruising A2/N275 is in dit convenant nauwkeurig afgestemd, zodat de gedeelde belangen worden behaald:

- het creëren van een aantrekkelijk en duurzaam vestigingsklimaat voor bedrijven;
- het scheppen van werkgelegenheid voor de regio;
- het positioneren van de regio als aantrekkelijk gebied voor bezoekers van buitenaf;
- het benutten van kansen die het gebied met zijn unieke ligging heeft waarbij rekening wordt gehouden met de (eventuele) gevolgen voor bestaande en geprojecteerde ontwikkelingen.

Voorafgaand aan de verdeling van functies over de vier kwadranten is uitvoerig onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het door Buck Consultants International verrichte onderzoek is richtinggevend voor de toewijzing van bedrijfspercelen aan kandidaatsbedrijven. Eventuele afwijkingen van deze richtlijnen voor ontwikkelingen in het gebied van de Stadspoort dient in onderling overleg te worden afgestemd. Binnen dit kader worden drie soorten functies onderscheiden met verschillende afspraken:

- 1) volledig uitwisselbare functies: hoogwaardige kennis- en maakindustrie en hoogwaardige reguliere bedrijvigheid;
- 2) functies die in beginsel zijn toebedeeld aan een kwadrant, maar die in onderling overleg uitwisselbaar ook in andere kwadranten kunnen worden gerealiseerd: hoogwaardige logistiek en onvoorzien initiatieven;
- 3) functies die voorbehouden zijn aan 1 kwadrant, te weten: leisure aan Randweg West (Nederweert) en grootschalige en/of perifere detailhandel in Kampershoek-Noord;
- 4) indien er aan het einde van de exploitatieperioden van Panneweg en Kampershoek-Noord geen marktinitiatief heeft geopenbaard, kan het gebied Randweg-West als strategische reserve voor andere functies worden ingezet.

Het convenant blijft van kracht tot het moment van de kwadranten zijn uitontwikkeld of de partijen een nieuw convenant hebben gesloten waarin expliciet is aangegeven dat het onderhavige convenant (of onderdelen hiervan) niet meer geldt.

Relevantie voor het plangebied

De gemeente Nederweert leeft met onderhavige ontwikkeling de afspraken van het convenant na. De ontwikkeling van leisure is conform het convenant uitsluitend voorbehouden ter plaatse van de Randweg West in Nederweert. Voorliggend bestemmingsplan maakt de verdere ontwikkeling van het bestaande leisure- en horecacluster in het hiervoor bestemde kwadrant mogelijk en is dus een directe vertaling van hetgeen is vastgelegd in het convenant.

4.3.2 Strategische visie: Nederweert in 2020

Op 18 december 2007 is de 'Strategische visie Nederweert in 2020' vastgesteld. In dit beleidsdocument is die visie op het jaar 2020 geformuleerd voor de pijlers fysieke leefomgeving, levensvatbare bedrijvigheid en zorgzame leefbaarheid. Per thema worden vervolgens twee scenario's toegelicht: een beheer- en ontwikkelingsscenario. De strategische visie stuurt aan op de ontwikkelingsscenario's.

Fysieke leefomgeving

In 2020 onderscheidt Nederweert zich in de regio als een aantrekkelijke woongemeente voor haar eigen inwoners en voor mensen van buiten de gemeente. Dit betekent vraaggestuurd en betaalbaar bouwen en inspelen op de kansen als forensen gemeente voor de regio Zuidoost-Brabant. Daarbij speelt ook de omgeving een grote rol. De kwaliteit van het wonen hangt nauw samen met het landschap er omheen. Dit betekent dat het open landschap wordt gerespecteerd en er een nauwkeurige overgang plaatsvindt van 'rood' naar 'groen'.

Binnen de gemeente functioneert Nederweert als een robuuste hoofdkern. Bereikbaarheid vanaf de A2 naar de N266 draagt bij aan de duurzame bereikbaarheid van deze hoofdkern. Nederweert functioneert hierin als krachtig aantrekkelijk verblijfsgebied.

Beheerscenario

In dit scenario heeft Nederweert haar inwonerspeil op het bestaande niveau gehandhaafd en de gemeente is toegankelijk voor alle doelgroepen. Het centrum is ontlast van autoverkeer door de Randweg West door te trekken tot de N266. De Stadspoort bij de A2 wordt vormgegeven met de

gewenste ontwikkeling van leisure. Het buitengebied wordt onderhouden en daar waar nodig worden natuurelementen versterkt.

Ontwikkelscenario

In dit scenario profileert Nederweert zich als aantrekkelijke (woon)gemeente voor de regio Zuid-oost-Brabant. Er is een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu in een bovengemiddeld aantrekkelijke woonomgeving. Nederweert is goed bereikbaar en wordt op een slimme manier ontsloten. Het centrum bevat een aantrekkelijk en gevarieerd winkelaanbod en horeca. Het buitengebied bepaalt voor een groot deel de kwaliteit van de leefomgeving. Nederweert streeft naar optimale ontsluiting van natuurgebieden, initiatieven op het gebied van toerisme en recreatie en de concentratie van intensieve veehouderijen.

Levensvatbare bedrijvigheid

De plattelandseconomie van Nederweert heeft zich sterk ontwikkeld. Verantwoorde mogelijkheden voor uitbreiding en vestiging zijn gerealiseerd in de hiervoor aangewezen landbouwonwikkelingsgebieden (LOG's). Daarnaast floreert de sector vanwege de ruimte voor nevenactiviteiten en nieuwe economische dragers. De natuurgebieden zoals 'De Groote Peel' en 'Schoorkuilen' zijn toegankelijke gebieden voor toerisme en recreatie. Het centrum van Nederweert is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor winkeliers, hetgeen ook in de toekomst gewaarborgd moet worden. Hierbij heeft de markt een zelfregulerende functie. Het lokale en regionale bedrijfsleven wordt goed gefaciliteerd. Er is sprake van hoogwaardige bedrijvigheid aan de A2. De Stadspoort symboliseert de natuurlijke overloop van Brabant naar Limburg.

Beheerscenario

De gemeente anticipeert in dit scenario op voorzienbare ontwikkelingen op het gebied van bedrijvigheid en werkgelegenheid. Het planologische beleid geeft ruimte voor nieuwe economische dragers, bijvoorbeeld op het gebied van toerisme en recreatie.

Ontwikkelscenario

Nederweert heeft de ambitie te groeien van 17.000 inwoners naar 20.000 inwoners. Naast woningbouw dient ook een aantrekkelijk vestigingsklimaat dit te faciliteren. Naast de al bestaande aandacht voor de plattelandseconomie en de maakindustrie wordt getracht hoogwaardige bedrijvigheid van één soort (bijv. ICT) aan te trekken, waarmee Nederweert zich kan onderscheiden. Op in de nabijheid van de bedrijventerreinen worden facilitypoints ingericht en er zijn overnachtingsmogelijkheden in een hotel. De Stadspoort wordt samen met de kanalenversprong ontwikkeld met luxe leisure-achtige en recreatieve voorzieningen met een (boven)regionale functie en aantrekkingskracht.

Zorgzame leefbaarheid

In 2020 kan iedereen in Nederweert op een volwaardige manier deelnemen aan de samenleving. Verenigingen en het bedrijfsleven ondersteunen elkaar en het voorzieningenaanbod is dusdanig dat voor iedere doelgroep de binding met Nederweert behouden blijft.

Beheerscenario

In dit scenario wil de gemeente ontvolking tegengaan. Partners worden ondersteund in hun huidige gang van zaken. Eventuele verbreding van het aanbod gebeurt enkel op initiatief van derden.

Ontwikkelscenario

Integreren, elkaar ontmoeten, zorg en verantwoordelijkheid voelen voor elkaar en voor de leefomgeving staat voorop. Dit betekent dat de gemeente actief stuurt op de realisatie van ontmoetingsvoorzieningen voor ouderen, de instandhouding en toegankelijkheid van voldoende zorg- en gezondheidscentra en het behoud van primair onderwijs. Jongeren worden aan de gemeente gebonden met onder andere recreatie- en uitgaansmogelijkheden.

Relevantie voor het plangebied

Nederweert streeft naar meer dan het beheer en instandhouding van alle facetten binnen de gemeente. Om de positie in de regio te versterken en de groei van de bevolking en de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te faciliteren is een versterking van het voorzieningenaanbod noodzakelijk. Een belangrijke rol is hierin weggelegd voor de Stadspoort bij de A2. De ontwikkeling van dit gebied met leisure en horeca is volgens de Strategische visie zeer wenselijk om de ambities van de gemeente te behalen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze versterking van de Stadspoort en is daarmee overeenkomstig met de speerpunten zoals geformuleerd in de Strategische visie.

4.3.3 Strategische Agenda Nederweert

In 2017 heeft de gemeente Nederweert samen met fractievoorzitters, stakeholders en inwoners haar koers bepaald voor de komende jaren. Hiermee is de Strategische Visie op enkele punten herijkt. Dit gebeurde aan de hand van prikkelende stellingen, gericht op vier thema's uit het bestuursprogramma: fysiek, bedrijvigheid, leefbaarheid en bestuur. De informatie is opgehaald aan de hand van enquêtes, vlogs, sociale media en onderlinge discussies. Al de informatie die is opgehaald, is verwerkt in de Strategische Agenda Nederweert 2020. Op 14 november 2017 werd het document door de gemeenteraad van Nederweert vastgesteld. De agenda brengt focus aan in de onderwerpen die er in Nederweert de komende jaren toe doen. Samen met het nieuwe coalitieakkoord levert de agenda bouwstenen op voor het op te stellen uitvoeringsprogramma van de komende jaren.

Relevantie voor het plangebied

In zijn algemeenheid verandert de rol van de gemeente Nederweert van 'doen' naar 'zorgen dat'. Het motto in Nederweert is daarom 'Samen groots, samen doen!'. Uit het hiervoor beschreven proces zijn verschillende relevante agendapunten naar voren gekomen die direct en indirect raakvlak hebben met de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt:

- De strategische ligging en verbeterde bereikbaarheid benutten voor het aantrekken van logistieke, innovatieve bedrijven en leisure om verdere economische groei te realiseren;
- stimuleren van de economische dynamiek;
- woonaantrekkelijkheid behouden en vergroten. Zeker voor jongeren, omdat werken steeds meer het wonen volgt. Reden te meer om ook mensen met relatief hoge inkomens te binden;
- ontwikkelingsplanologie/ontwikkelgemeente: Nederweert is nog niet af;
- aantrekken van een dagrecreatieve voorziening met bovenregionale uitstraling (historische, streekeigen, toekomstgerichte, technologische, virtuele beleving);

Voorliggend bestemmingsplan sluit daarmee aan op de Strategische Agenda Nederweert.

4.3.4 Structuurvisie Nederweert 2010-2020

De 'Structuurvisie Nederweert: ruimtelijke ontwikkelingen in een plattelandsgemeente 2010-2020' (vastgesteld d.d. 9 november 2010) is de bundeling van de ruimtelijke ontwikkelingsvisies van Nederweert. De structuurvisie heeft als doel voor burgers, bedrijven en andere overheden inzichtelijk te maken welke ruimtelijke ontwikkelingen gewenst zijn en op welke wijze de gemeente deze ontwikkelingen wil realiseren.

Om inhoudelijk sturing te kunnen geven maakt de structuurvisie onderscheid in:

- Ontwikkelingen die moeten kunnen plaatsvinden omdat ze voorzien in de basisinrichtingen van de gemeente (PLICHT).
- Ontwikkelingen die de gemeente graag zou willen om daarmee bepaalde doelen te bereiken (AMBITIE).
- Ontwikkelingen die zich voordoen waarop de gemeente wil kunnen anticiperen (KANS).
- Ontwikkelingen die de gemeente wil voorkomen (BEDREIGING).

Relevantie voor het plangebied

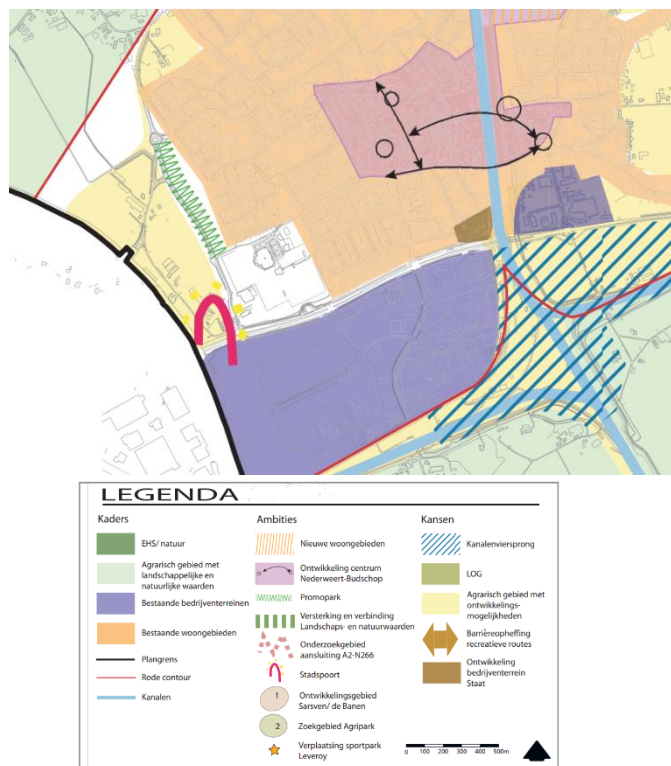
In de structuurvisie is in een overzichtelijke tabel vastgelegd op welke manier de bovengenoemde pijlers zijn afgezet tegen de verschillende beleidsvelden. Voorliggend bestemmingsplan heeft direct betrekking op de aspecten voorzieningen en werken en economie. De ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, de uitbreiding van het leisure- en horecacluster bij de entree van Nederweert, sluit aan op enkele beleidsspeerpunten:

- Initiatieven ter versterking van de voorzieningenstructuur (kans).
- Stimuleren toerisme en recreatie met zowel kleinschalige als grootschalige initiatieven. Een grote trekker kan daarbij een positieve aantrekkingskracht uitoefenen op nieuwe toeristische bedrijvigheid (ambitie).
- Versterking entree Nederweert/ Stadspoort (ambitie).

Stadspoort

Het gebied ter plaatse van de ontsluiting naar de A2/N275 wordt ontwikkeld aan de hand van vier kwadranten. Ter plaatse van de Randweg West wordt de ontwikkeling van leisure gestimuleerd. Voor de ontwikkeling van de stadspoort is door de gemeente Nederweert en Weert gezamenlijk een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Dit programma gaat uit van twee torens van ca. 60 meter hoog aan beide zijdes van de A2. In de structuurvisie wordt de invulling van deze *eyecatcher* met een hotel als reële optie benoemd. Uiteindelijk voert de gemeente voor de exacte invulling van het leurekwadrant een faciliterend beleid. De invulling wordt in beginsel aan de markt overgelaten.

Voorliggend bestemmingsplan faciliteert een initiatief vanuit de markt, waarmee het aanbod leisure en horeca in dit kwadrant wordt versterkt en de stadspoort met een hotel van allure wordt voorzien. De ontwikkeling is daarmee volledig in lijn met de structuurvisie.



Structuurvisiekaart Nederweert

4.3.5 Welstandsnota

Voor bouwactiviteiten gelden er in Nederweert voor enkele gebieden welstandseisen zoals opgenomen in de Welstandsnota Gemeente Nederweert 2012. Het betreft hierbij specifiek de oude dorpskernen en nieuwbouwwijken binnen de gemeente. Formeel gezien ligt het plangebied in een welstandsvrij gebied. Het plangebied vormt echter de stadspoort van Nederweert. Hierdoor is het uitvoeren van een welstandstoets voor ontwikkeling van het gebied, ofwel het realiseren van gebouwen, wenselijk. Dit zal plaatsvinden nadat een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd door de initiatiefnemer.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Inzicht in de kwaliteit van de bodem is daarnaast onlosmakelijk verbonden aan de verlening van de omgevingsvergunning voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Inzicht in de kwaliteit van de bodem is daarmee voornamelijk van belang in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Derhalve is door Archimil een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 28 november 2016). De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan, de conclusies zijn hieronder beschreven.

Toetsing

Uit het onderzoek is gebleken dat op verschillende locaties in meer of mindere mate puinresten in of op de bodem zijn aangetroffen. Bij het veldwerk zijn zintuigelijk geen bijmengingen met asbest aangetroffen. Echter is dit in het onderzoek niet conform de NEN5707 vastgesteld.

Verspreid over het terrein zijn lichte verontreinigingen met cadmium, koper, zink, lood, PAK's en PBC's aangetroffen in de bovengrond. In de puinlaag worden verhoogde gehalten aan zware metalen en organische stoffen aangetroffen. De concentraties van al deze stoffen liggen beneden de maximale samenstellingswaarden voor bouwstoffen en vormen derhalve geen beperking voor onderhavige ontwikkeling. Ook het grondwater vormt geen belemmering, met inachtneming van de aanbeveling geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden.

Aanvullend asbestonderzoek

Door Archimil is d.d. 13 juni 2018 aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. Tevens is in dit onderzoek de bodemkwaliteit van omliggende gronden beoordeeld. Deze gronden behoren echter niet tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan en blijven daarom verder buiten beschouwing. Hierna volgende conclusies wat betreft het aanvullend asbestonderzoek, de volledige rapportage is als bijlage bijgevoegd.

Voor nagenoeg het volledige plangebied wordt de verdenking van asbest verworpen. Uitsluitend ter plaatse van gat G14 wordt, op basis van één enkel fragment en de daarmee samenhangende concentratie in de fijne fractie, de grens voor nadere onderzoek (van 50 mg/kgds) ruimschoots overschreden. Derhalve is aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek naar asbest, waarbij de omvang van de verontreiniging nader in kaart wordt gebracht. Bij de overige inspectiegaten ligt het gehalte asbest ruimschoots onder de grens voor een nader onderzoek naar asbest.

Nader asbestonderzoek

Archimil heeft d.d. 12 september 2018 het nader asbestonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt dat de bij het voorgaand onderzoek aangetroffen gehalte aan asbest (ten gevolge van één enkel fragment) tijdens het nader asbestonderzoek niet is bevestigd. Er is geen sprake van een geval van verontreiniging met asbest, er geldt dan ook geen saneringsplicht. Het aspect asbest vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

De volledige rapportage is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

5.2 Archeologie & cultuurhistorie

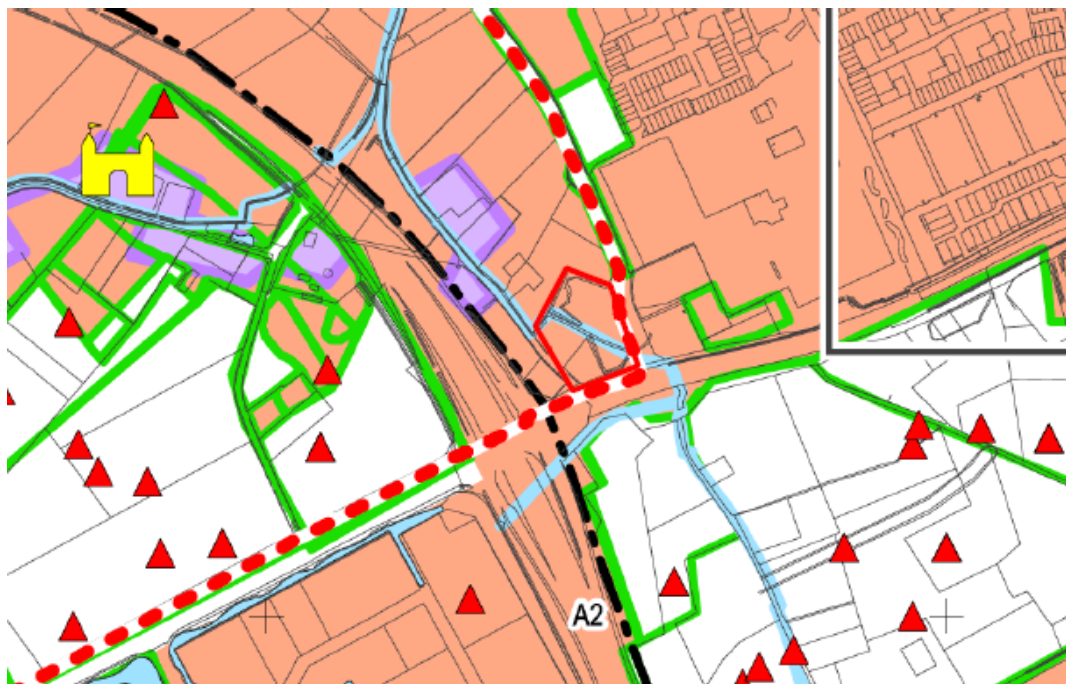
5.2.1 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Toetsing

Bureauonderzoek

Door Antea Group is een bureauonderzoek uitgevoerd om de archeologische verwachtingen te bepalen (d.d. 27 juni 2017). De volledige rapportage is opgenomen als bijlage. De gemeenten Weert en Nederweert hebben de toetsing van ruimtelijke plannen in relatie tot het aspect archeologie vastgelegd in de 'Nota Archeologiebeleid gemeenten Weert en Nederweert' (vastgesteld d.d. 27 juni 2010, geactualiseerd op 18 april 2017). Het plangebied valt binnen een zone die is aangeduid als 'gebieden met verwachtingswaarde hoog'. Derhalve is conform het gemeentelijk archeologisch beleid een onderzoekspllicht van toepassing bij bodemingrepen groter dan 250 m² én dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld. Naast de beleidskaart zijn de landschappelijke ligging en onderzoeksresultaten van archeologische waarnemingen uit het verleden bestudeerd. In het verleden zijn reeds verschillende waarnemingen gedaan, variërend van nederzettingen uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Op basis van het bureauonderzoek is de archeologische verwachting voor het plangebied hoog. Het advies luidt om conform het gemeentelijk beleid de dubbelbestemming over te nemen totdat met een verkennend booronderzoek de exacte archeologische waarden zijn bepaald waarmee de gronden kunnen worden vrijgegeven.



Uitsnede archeologische verwachtingenkaart, met rood omlijnd het uitbreidingsgebied

Het bureauonderzoek spitst zich toe op de uitbreidingslocatie. Het bestaande leisurecluster is vanwege de bebouwing en verharding om pragmatische redenen niet onderzocht. Op dit moment worden hier ook geen ontwikkelingen voorzien. Voor het bestaande leisure- en horecacluster is daarom de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Hiermee is dit aspect voor dit deel van het plangebied voldoende gewaarborgd.

Verkennd booronderzoek

Door Antea Group is d.d. 5 december 2018 een booronderzoek verricht naar de archeologische waarden in de bodem ter plaatse van het uitbreidingsgedeelte. De rapportage is als bijlage opgenomen bij onderhavig bestemmingsplan. De conclusies worden hieronder beknopt besproken.

Tijdens het onderzoek zijn geen aanwijzingen waargenomen voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied. Voor een beperkt deel in het zuiden van het onderzoeksgebied kan dit door de opbouw van de bodem niet volledig worden uitgesloten. Op basis van de resultaten van het booronderzoek heeft de gemeente Nederweert besloten dat het gehele plangebied kan worden vrijgesteld van archeologische waarden. Hiertoe is door de gemeente een selectiebesluit genomen, dat als bijlage is opgenomen bij onderhavig bestemmingsplan. Er hoeft derhalve geen archeologische dubbelbestemming te worden opgenomen voor dit deel van het plangebied. Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient in dat geval zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

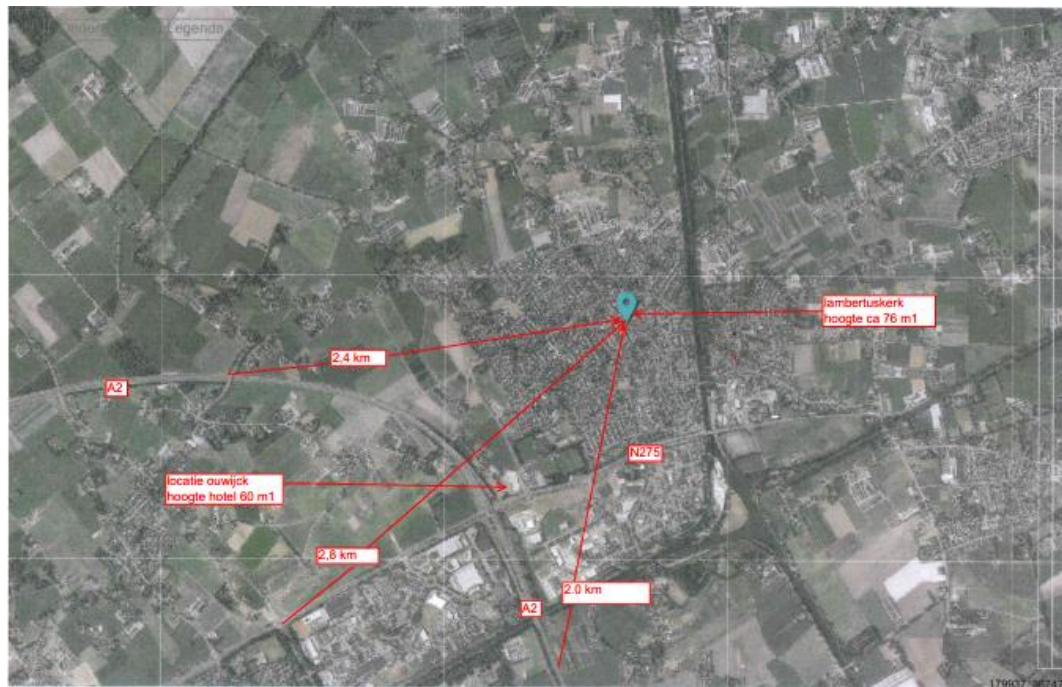
5.2.2 Cultuurhistorie

Op de kaart Cultuurhistorie van de provincie Limburg zijn tevens waardevolle landschappen, lijnelementen zoals wegen en stadswallen en beschermde stadsgezichten aangeduid. Het plangebied bevat geen beschermde objecten als landschappen en is grotendeels bestempeld als bouwland. Daarnaast is de aanduiding enkeerdgronden opgenomen. Enkeerdgronden zijn oude akkers waar in het verleden lang landbouw op is bedreven. In het vigerend bestemmingsplan zijn deze gronden aangeduid als esdekken. De landschappelijke waarde van deze gronden is zeer beperkt, vanwege de aantasting door bestaande wegen, begroeiing en bebouwing. Deze gronden worden op basis van provinciale kaarten niet beschermd.

Op de Archeologische verwachtingenkaart van de gemeenten Weert en Nederweert zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals kerken, kloosters en kastelen aangeduid. Binnen het plangebied zijn geen van deze cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen.

Zichtlijn St. Lambertuskerk

Voorliggend bestemmingsplan maakt een hotel met een toren van maximaal 60 meter hoog mogelijk. Omdat de St. Lambertuskerk in het centrum van Nederweert wel een cultuurhistorisch waardevol element betreft, is door Hertroijs Architecten nagegaan of het hotel bij de A2 de zichtlijn op de St. Lambertuskerk belemmert.



Zichtlijnenstudie, Hertroijs Architecten

Uit deze zichtlijnenstudie blijkt dat de St. Lambertuskerk (hoogte ca. 76 m) voldoende zichtbaar is vanuit de omliggende wegen. Over de A2 ten noorden van Nederweert is de kerk zichtbaar vanaf 2,4 km afstand, over de A2 ten zuiden van Nederweert op 2 kilometer afstand en over de N275 vanaf 2,8 km afstand. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de zichtbaarheid van de St. Lambertuskerk, als cultuurhistorisch waardevol element en *landmark* van Nederweert, niet wordt beperkt door een hotel van 60 meter direct langs de A2 bij de afslag Nederweert. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.3 Akoestiek

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft bescherming tegen geluid voor een aantal specifieke situaties. In deze wet wordt bij de bescherming tegen geluid uitgegaan van het beschermen van gebouwen (woningen en andere geluidgevoelige gebouwen) en geluidsgevoelige terreinen. Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder vormt het wettelijk kader voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en geluid afkomstig van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.4 Watertoets

5.4.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Antea Group een watertoets uitgevoerd (d.d. 30

oktober 2018). De volledige rapportage is opgenomen als bijlage, het relevante beleid en de toetsing is hieronder beschreven. Door het Waterschap Limburg is in het kader van het vooroverleg gereageerd op de watertoets. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de regels en toelichting van het bestemmingsplan.

5.4.2 Beleid

Rijksbeleid

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningenprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning.

De Wet gemeentelijke watertaken is onderdeel van de Waterwet. In deze Wet heeft de gemeente de zorgplicht gekregen voor:

- Het doelmatig inzamelen en verwerken van overtollig afvloeiend hemelwater;
- Het nemen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

In de Wet milieubeheer is de derde zorgplicht voor de gemeente opgenomen. De gemeente dient zorg te dragen voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater.

Wet ruimtelijke ordening en de watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer (bijv. gemeente of projectontwikkelaar) worden overlegd met de waterbeheerder.

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies.

Nationaal Waterplan 2016-2021

In 2015 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke punten uit het nationaal waterplan zijn:

- Eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren.
- Hemelwater zo veel mogelijk afkoppelen, mits schoon (anders eerst zuiveren).
- Uitbreiding van verhard oppervlak zo veel mogelijk compenseren met hectares oppervlaktewater.

Met deze punten zal rekening gehouden worden bij de uitvoering van de plannen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering. Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

In het POL2014 staat het omgevingsbeleid van de Provincie Limburg beschreven. Naast beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water, geeft het POL 2014 de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan, vormt het een economisch beleidskader op hoofdlijnen en is het ook een welzijnsplan. Het POL kan omschreven worden als een bestemmingsplan voor de gehele provincie en gaat over de toekomst van Limburg op het gebied van wonen, werken, recreatie en natuur.

Waterschap Limburg

Water in beweging - Visie Limburgse waterbeheer 2020

De besturen van de twee waterschappen Roer en Overmaas en Peel en Maasvallei hebben reeds vóór de eenwording begin 2017 in een gezamenlijke vergadering een visie op waterbeheer in 2020 vastgesteld. Deze is nog steeds van kracht. Het waterschapswerk in 2020 draait nog steeds om de kerntaken van het integraal waterbeheer, namelijk veilige dijken, droge voeten, schoon water en voldoende water, zowel in de grond als in de beken en rivieren. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- Hoogwaterbescherming Maas op orde: door primaire waterkeringen te versterken.
- Bescherming tegen wateroverlast vanuit het regionale systeem, grote wateroverlastproblemen oplossen en risico's beheersen.
- Voldoende grond- en oppervlaktewater door een robuuster watersysteem te realiseren;
- Natuurlijk watersysteem: door maatregelen aan emissies, riool overstorten en rwzi's en beekherstel een goede ecologische toestand realiseren.
- Duurzaam stedelijk waterbeheer: door stedelijk gebied gefaseerd water robuust in te richten, groen in te zetten tegen hittestress en het scheiden van waterstromen.
- Optimalisatie van de waterketen: door energieverbruik van rwzi's te reduceren tot energie-neutraal en het effluent te verminderen.

Waterbeheerplan Limburgse Waterschappen

In het waterbeheerplan van Waterschap Limburg staat beschreven hoe ze zorgt voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. Het plan heeft een doorlooptijd van 2016 tot en met 2021.

Nota Stedelijk Water

In de Nota Stedelijk Waterbeleid staat hoe het waterschap samen met gemeenten de wateroverlast in dorpen en steden kan voorkomen en hoe ze de negatieve invloeden van stedelijk gebied op het natuurlijke watersysteem willen beperken. De nota sluit aan bij het Bestuursakkoord Water 2011, dat Rijk, provincie, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven samen hebben vastgelegd.

Notitie taakopvatting watersysteembeheer Waterschap Limburg

Het dagelijks bestuur van het Waterschap Limburg heeft voor het gebied van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas de notitie bestuurlijk overgenomen, waarin staat onderbouwd hoe het waterschap haar taakinvulling voor het watersysteem ziet. Deze notitie is ingegaan in 4 januari 2017. Hierbij heeft het waterschap nieuwe normen voor de compensatie voor de toename van het verharde oppervlak benoemd. De compensatie voor de toename van het verharde oppervlak heeft als doel dat nieuwe ontwikkelingen geen (water)problemen veroorzaken in andere tijden of op andere plaatsen. Het hemelwater wordt opgevangen in buffers waar het hemelwater wordt geïnfilterd in de bodem of vertraagd wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

Keur en legger

Een deel van het waterschapsbeleid is vastgelegd in de Keur. Dit is regelgeving die aangeeft wat mensen wel en niet mogen doen in en nabij water, waterkeringen en stuwen. Op de legger staan alle oppervlaktewateren en waterkeringen aangegeven die in beheer zijn bij het waterschap en derden waarop de Keur van toepassing is.

Van 8 oktober 2018 tot en met 19 november 2018 geeft de nieuwe Keur van Waterschap Limburg ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt deze nieuwe Keur op korte termijn vastgesteld. In haar vooroverleg reactie heeft het Waterschap Limburg gevraagd of de regeling in deze nieuwe keur kan worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Hier wordt gehoor aan gegeven.

De nieuwe Keur kent meer vrijheden. Daar staat wel tegenover dat het waterschap meer verantwoordelijkheid van inwoners vraagt. Hoewel de Keur een andere opzet heeft en minder regels kent, zijn de inhoudelijke veranderingen beperkt gebleven. De belangrijkste verandering is de aanscherping van de regels voor het lozen van regenwater bij de realisatie van verharde terreinen en gebouwen. Vanwege de klimaatverandering en het voorkomen van wateroverlast is het nodig is om bij ontwikkelingen fors meer buffercapaciteit te vragen. Bij uitbreiding van verhard oppervlak wordt regenwater middels dynamische bergings-/infiltratievoorzieningen door de initiatiefnemer terug in de bodem gebracht (waterneutraal bouwen). Deze voorzieningen dienen minimaal gedimensioneerd te worden op een neerslaggebeurtenis met herhalingsdijkt 1:100. Dit komt voor Noord- en Midden-Limburg neer op een norm van 100 mm waterbergingscapaciteit per m² toename van de verharding. Deze voorziening dient in beginsel te worden gerealiseerd op eigen terrein. De initiatiefnemer mag waterbergende voorzieningen e.d. ook in de nabije omgeving van de ontwikkeling realiseren indien dit makkelijker uitvoerbaar is.

Gemeente Nederweert

Gemeentelijk rioleringsplan

In het Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) Nederweert 2017-2021 staat hoe de gemeente omgaat met de drie zorgplichten: stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwatermaatregelen. Het GRP helpt bij het maken van goede beleidsafwegingen op het terrein van beheer openbare ruimte, bescherming van bodem en waterkwaliteit, en de zorg voor het totale watersysteem. Samen met de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Roerdalen, Roermond, Peel en Maas

en Weert, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas, Waterschapsbedrijf Limburg en Waterleidingmaatschappij Limburg is het “Waterketenplan Limburgse Peelen” opgezet. In dit beleidsplan staan de visie, de gezamenlijke ambities, de uitgangspunten en een actieprogramma die invulling geven aan deze samenwerking. Bij nieuwbouwlocaties wordt standaard uitgegaan van een gescheiden stelsel. Particulieren moeten hun vuil- en hemelwater gescheiden aanleveren bij de perceelgrens. Hierbij kan het hemelwater ook worden afgekoppeld en worden geïnfiltreerd of vastgehouden.

5.4.3 Watertoets

Het voornemen is om het bestaande leisurecluster ter plaatse van de locatie aan de Ouwijck - Randweg Zuid (N275) - Randweg West te Nederweert uit te breiden (circa 17.000 m²). Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling krijgt de locatie een nieuwe bestemming. In het kader daarvan dient de watertoetsprocedure te worden doorlopen.

Randvoorwaarden Waterschap Limburg

Toetspunten

Waterschap Limburg heeft een aantal toetspunten opgesteld. Deze bestaan uit de volgende punten:

- Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.
- Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.
- Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.
- Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren.
- Toepassen voorkeursvolgorde voor waterkwantiteit: hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
- Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op T=25 (35 mm in 45 min) en een doorkijk naar T=100 (45 mm in 30 min).
- Beheer en onderhoud regelen.

De voorkeurstabel afkoppelen is beschikbaar voor de provincie Limburg. Hierin wordt aangegeven dat bij verhandingen in grondoppervlaktes (bijvoorbeeld parkeerplaatsen) de voorkeur ligt bij het afkoppelen richting open systemen als infiltratievijvers en wadi's. Ditzelfde geldt voor het uitbreiden of aanleggen van dakoppervlaktes. Als acceptabel worden het ondergronds infiltreren met bodemfilter genoemd. Afgeraden wordt om hemelwater te bergen door middel van diepte-infiltratie.

Keur

Conform de nieuwe keur van het Waterschap is het bij ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk 100 mm waterbergingscapaciteit per m² toename van de verharding te realiseren. Deze voorziening dient in beginsel te worden gerealiseerd op eigen terrein. De initiatiefnemer mag waterbergende voorzieningen e.d. ook in de nabije omgeving van de ontwikkeling realiseren indien dit makkelijker uitvoerbaar is. Het Waterschap Limburg heeft verzocht deze regeling over te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Hier wordt aan voldaan door middel van een voorwaardelijke verplichting

Gemeente Nederweert

Het heeft de voorkeur de nieuw te bouwen voorzieningen aan te sluiten op de vuilwaterafvoer richting het westelijk gelegen plangebied en aan het oostelijk gelegen pompemaal NK 570. Dit omdat de capaciteit van het huidige gemaal voor het westelijke gebied niet toereikend is.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de gemeente Nederweert, grenzend aan de A2 tussen de Ouwijk en Randweg West. Het plangebied bestaat uit twee delen, ten westen en oosten van de Randweg West. Het oostelijk gelegen gebied is reeds ontwikkeld met verschillende leisure- en horecagelegenheden, het westelijk gelegen gebied is nog te ontwikkelen en reeds grotendeels bouwrijp gemaakt. Het oppervlak van het plangebied bedraagt voor het westelijke gebied circa 17.000 m² met een verhard oppervlak van circa 6.000 m². De maaiveldhoogte ligt rond de NAP +32,5 m, het grondwater ligt gemiddeld op circa 3 m-mv, met een GHG van circa 2,5 m-mv.

Toekomstige situatie

Het voornemen is om op de ontwikkelingslocatie leisure en horeca te realiseren. Hierbij worden nieuwe gebouwen gebouwd en parkeerplaatsen gecreëerd. Voor het realiseren van het hotel is reeds in het huidige bebouwde gebied aan de oostzijde een vergunning verleend. Deze wordt nu aan de westzijde in het ontwikkelingsgebied gerealiseerd.

De hoeveelheid verharding in het oostelijk gebied blijft ongewijzigd. In het westelijke gebied zal deze toenemen van circa 6.000 m² naar circa 17.000 m², er vanuit gaande dat het gehele gebied zal worden verhard. Dit betekent een toename in verharding van circa 11.000 m² in een worstcasescenario.

De hoeveelheid verharding in het reeds ontwikkelde oostelijk gebied blijft ongewijzigd. De gevolgen en waarborging van de waterhuishouding voor dit gebied heeft reeds plaatsgevonden in een eerder besluitvormingstraject. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de Keur van het waterschap van toepassing. In het westelijke gebied zal de verharding bij ingebruikname van de gronden voor leisure en horeca toenemen. Omdat het bestemmingsplan flexibel van aard is en het gebied marktgestuurd wordt ingevuld, kan niet op voorhand worden bepaald wat de exacte toename van verharding en bebouwing zal zijn. De bestaande verharding is vanwege de voormalige carpoolplaats en het opslagterrein circa 6.000 m². In het geval dat de planologische mogelijkheden volledig worden benut zal in de toekomstige situatie mogelijk het gehele uitbreidingsgebied, circa 17.000 m², grotendeels worden verhard. Dit is met name het gevolg van de benodigde parkeercapaciteit. Dit worstcasescenario betekent een toename in verharding van circa 11.000 m².

Vuilwaterafvoer

De vuilwaterafvoer zal conform de randvoorwaarden van de gemeente Nederweert worden aangesloten op het huidige DWA-riool binnen het westelijk gelegen plangebied.

Hemelwaterafvoer

De toename in verhard oppervlak bedraagt circa 11.000 m² in een worstcasescenario. Er dienen compenserende maatregelen getroffen te worden om versnelde afvoer van hemelwater op te vangen. Binnen het gebied is geen hemelwaterriolering aanwezig, welke ook in de toekomstige situatie niet zal worden aangelegd. De hemelwaterafvoer moet daarom worden opgevangen en vertraagd afgevoerd of geïnfiltreerd. Dit volgens de voorkeurstabel afkoppelen van het waterschap.

Hergebruik

Voor het hergebruiken van hemelwater zijn in het plangebied geen mogelijkheden.

Berging

Het bergen en/of laten infiltreren van water kan op verschillende manieren, onder andere door het aanleggen van waterberging of een infiltratievoorziening onder verharding met behulp van infiltratiekratten, het aanleggen van wadi's en het aanleggen van halfverharding (grastegels). Binnen het plangebied ligt op dit moment het begin van een secundaire waterloop. Eventueel zou deze waterloop kunnen worden benut voor het bergen dan wel afvoeren van hemelwater. Een wadi zou met een stuw kunnen worden aangesloten op deze waterloop, waardoor water kan worden geborgen en bij extreme situaties kan worden afgevoerd via de waterloop.

Dimensioneren infiltratievoorzieningen

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening moet rekening worden gehouden met de intensiteit van een T=100 bui, waarin 45 mm neerslag valt in een tijdspanne van 30 minuten. In de praktijk zal iedere initiatiefnemer in het gebied de benodigde waterberging in beginsel op eigen terrein moeten realiseren. Dit wordt getoetst bij aanvraag van de omgevingsvergunning en is gewaarborgd in een voorwaardelijke verplichting.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlogende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit water kan worden afgevoerd naar voorzieningen in het plangebied waar het water wordt geïnfiltreerd of geborgen.

Onderhoud

Het onderhoud aan de hemelwatervoorziening dient, na bepaling van het toe te passen bergingstype, afgestemd te worden met de gemeente. Hierbij blijft de verantwoordelijkheid bij de perceel-eigenaar.

Waterkeringen

Binnen en rondom het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

5.4.4 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt een flexibele en marktgestuurde invulling van het plangebied mogelijk. Een exacte beschrijving van de waterbergende maatregelen is derhalve niet doelmatig. Ingevolge jurisprudentie is daarnaast bepaald dat uitvoeringsmaatregelen voor waterberging niet in een bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd.

Om het aspect water voldoende te waarborgen is in de regels van voorliggend bestemmingsplan, op verzoek van het Waterschap, een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee is verzekerd dat gebouwen op de uitbreidingslocatie van het leisurecluster enkel in gebruik mogen worden genomen indien wordt voorzien in voldoende waterberging. Voldoende waterberging is conform de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg dat per m² toename van de verharding 100 mm regenwater geborgen dient te worden. Hiermee wordt ten alle tijden voldaan aan de richtlijnen van het Waterschap zoals vastgelegd in de bij aanvraag van de omgevingsvergunning geldende Keur.

Met inachtneming van de bovengenoemde noodzakelijke waterbergingsmaatregelen kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

5.5 Flora & Fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Wnb richt zich op de bescherming van:

- Natura 2000-gebieden.
- Soorten van de Vogelrichtlijn.
- Soorten van de Habitatrichtlijn.
- 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Het NatuurNetwerk Nederland is niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar is opgenomen in het provinciaal beleid.

Voorliggend bestemmingsplan kan worden uitgevoerd indien de ontwikkelingen niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland (hierna NNN). Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden in de invloedsfeer van het plangebied en de effecten hierop. Dit wordt gedaan op basis van een quickscan. Door CroonenBuro5 is d.d. 16 mei 2017 een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de conclusies.

Quick scan flora en fauna

Beschermde gebieden

In het plangebied is geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig. Er komen wel beschermde gebieden (N2000-gebieden) voor in de invloedsfeer van het plangebied. Op 3 kilometer ten zuidoosten is het Natura 2000-gebied Sarsven en De Banen gelegen. Op 3,8 kilometer ten noordwesten ligt het Natura 2000-gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is op circa 3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied gelegen.

De omliggende Natura 2000-gebieden kunnen mogelijk negatieve effecten ondervinden van de stikstofemissie die bij voorliggend plan mogelijk vrijkomt. Om hier uitsluitsel over te geven dient meer inzicht verkregen te worden in de verkeersaantrekkende werking van het plan en/of dienen AERIUS berekeningen te worden uitgevoerd.

Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in of in de invloedsfeer van het plangebied:

- Algemene broedvogels (nestplaatsen in woonhuis en beplanting).
- Vleermuizen (mogelijke verblijfplaatsen in woonhuis).
- Steenmarter (verblijfplaats in schuur).

Conclusie

Ten behoeve van de bescherming van de Natura 2000-gebieden in de omgeving dienen de effecten van de toename van stikstofemissie als gevolg van de toename van verkeersbewegingen inzichtelijk te worden gemaakt middels een AERIUS-berekening.

Wat betreft bescherming van soorten is in onderstaande tabel is aangegeven welke gevolgen de aanwezigheid van (het leefgebied van) deze soorten heeft voor het voorliggend bestemmingsplan. In de tabel is aangegeven of een nader onderzoek nodig is, of er sprake is van een overtreding van de Wet Natuurbescherming, of dit eventueel middels maatregelen voorkomen kan worden en of bij de uitvoering van het project een ontheffing nodig is.

Soort (groep)	Steenmarter	Vleermuizen	Algemeen broedvogels
Essentieel leefgebied in plangebied?	Ja, waarschijnlijk verblijfplaats in schuur	Mogelijk aanwezige vaste rust- en verblijfplaats in het woonhuis	Ja, in vegetatie en woonhuis
Is er sprake van een overtreding?	Nee, indien in de vrijgestelde periode gewerkt wordt en de zorgplicht traceerbaar* in acht wordt gehouden	Nog onduidelijk	Nee, mits soortspecifieke maatregelen genomen worden

Is een ontheffing noodzakelijk	Nee, indien binnen de vrijgestelde perioden** gewerkt wordt (zie ook uiteenzetting paragraaf 5.1.2)	Nog onduidelijk***	Nee
Is het voornemen uitvoerbaar?	Ja, door werkzaamheden aan de schuur in vrijgestelde perioden uit te voeren (buiten de kwetsbare periode van de soort)	Ja De verwachting is dat de eventuele ontheffing verleend wordt met aanvullende maatregelen Voorafgaand aan de eventuele sloop van het woonhuis moet tijdig nader onderzoek plaatsvinden in de periode <u>mei – september/oktober</u>	Ja

* De werkwijze volgens de zorgplicht kan traceerbaar worden vastgelegd in een werkprotocol.

** Vrijgestelde periode steenmarter: 15 februari tot en met augustus. Indien niet binnen deze periode gewerkt kan worden, wordt bij voorliggende toetsing uitgegaan van een overtreding en noodzaak tot ontheffing.

*** Bij voorliggende toetsing wordt in het kader van uitspraken over de uitvoerbaarheid van het voornemen uitgegaan van een overtreding/ontheffingsaanvraag.

AERIUS berekening

Door Antea Group is d.d. 2 mei 2018 een onderzoek gedaan naar de toename van stikstofemissie als gevolg van onderhavige ontwikkeling. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De conclusies zijn hieronder weergegeven.

Uit de berekening volgt dat de stikstofdepositiebijdrage als gevolg van het plan ter plaatse van de stikstofgevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden kleiner is dan 0,05 mol N/ha/jaar.

Het programma aanpak stikstof 2015-2021 is, inclusief de binnen het programma beschikbare ontwikkelingsruimte en de bijdragen van ontwikkelingen beneden de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar, in zijn geheel passend beoordeeld (Ministerie van EZ en Ministerie van I&M, januari 2015). De gebiedsanalyses die onderdeel uitmaken van het programma, vormen de onderbouwing van deze passende beoordeling op gebiedsniveau. In de gebiedsanalyses is voor elk Natura 2000-gebied onderbouwd dat het gebruik van de ontwikkelingsruimte en de bijdragen van de ontwikkelingen beneden de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar de natuurlijke kenmerken van de te beschermen habitattypen en leefgebieden van de soorten niet zal aantasten.

Doordat de ontwikkelingen een bijdrage aan de stikstofdepositie hebben van minder dan 0,05 mol/ha/jaar op een stikstofgevoelig habitat en de bijdragen onder de drempelwaarde in zijn geheel passend zijn beoordeeld, kan uitgesloten worden dat het plan leidt tot de aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied en de betreffende instandhoudingsdoelen in gevaar komen. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Steenmarterprotocol

De steenmarter is in de provincie Limburg een beschermde soort en voor de soort gelden omgangsregelingen bij aantasting van een verblijfplaats. Aangezien de beoogde ontwikkeling in het plangebied een effect heeft op de verblijfplaats, is door CroonenBuro5 een protocol opgesteld hoe binnen de kaders van de Wet natuurbescherming gewerkt kan worden ter plaatse van de steenmarterverblijfplaats. In dit werkprotocol zijn de mitigerende maatregelen om schade aan de soort te voorkomen zo concreet mogelijk vertaald naar acties, zowel in de ruimte (waar) als in de tijd (wanneer) zodat dit document een praktische handleiding vormt tijdens de uitvoeringfase. De rapportage (d.d. 22 juni 2017) is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen. In de uitvoering van het plan draagt de initiatiefnemer zorg voor de naleving van de beschreven werkwijze.

Nader onderzoek vleermuizen

Door CroonenBuro5 is in de periode van juni tot en met oktober 2017 onderzoek gedaan naar het voorkomen en het gebruik van het plangebied door vleermuizen. Vleermuizen zijn beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Onderzocht is of het plangebied van belang is voor vleermuizen en of als gevolg van het voornemen een ontheffing Wnb aangevraagd moet worden. Voor de complete rapportage (d.d. 29 november 2017) wordt verwezen naar de bijlage, hieronder volgen de conclusies.

Tijdens het onderzoek zijn twee vleermuissoorten waargenomen (gewone dwergvleermuis en de laatvlieger). Er zijn echter geen beschermde rust- of voortplantingsplaatsen van de vleermuizen in het plangebied vastgesteld. Ook wordt het plangebied niet gekenmerkt als essentieel foerageergebied en er is geen vliegroute vastgesteld die door het voornemen zou worden aangetast. De waarde van het plangebied voor vleermuizen is daarom beperkt. Om deze reden worden als gevolg van het voornemen in het plangebied geen verbodsbepalingen, die gesteld zijn in de Wet natuurbescherming, overtreden.

Er hoeft geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming – onderdeel soorten, aangevraagd te worden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de Wet natuurbescherming. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c. het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Als regel geldt dat projecten die minder dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdragen (3% van 40 µg/m³ oftewel 1,2 µg/m³) als 'niet in betekende mate' kunnen worden aangemerkt. Voor deze projecten kan een toetsing aan de grenswaarden dus achterwege blijven. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt.

Besluit gevoelige bestemmingen

In aanvulling op de Wet milieubeheer en het 'Besluit niet in betekende mate' geldt het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide: met name kinderen en ouderen. Indien een 'gevoelige bestemming' (zoals een school, kinderdagverblijf of verzorgingshuis) wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 meter vanaf de rand van de weg) of een provinciale weg (50 meter vanaf de rand van de weg) is altijd – ook als het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt – een toetsing aan de grenswaarden nodig. Als blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden, mogen de 'gevoelige objecten' worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone.

5.6.2 Toetsing

NIBM-Tool

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen functies mogelijk die zijn opgenomen in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Derhalve is de ontwikkeling getoetst aan het 'Besluit niet in betekende mate'. Hierbij is getoetst of de extra verkeersbewegingen die de ontwikkeling naar verwachting tot gevolg heeft als 'niet in betekende mate' kunnen worden aangemerkt. Deze toetsing heeft plaatsgevonden aan de hand van de NIBM-Tool van Rijkswaterstaat. Voor het bepalen van de uitgangspunten is een worstcase scenario gehanteerd, omdat de functies die het planvoornemen mogelijk maakt nog niet zijn ingevuld.

Verkeersgeneratie:

Om het effect op de luchtkwaliteit te bepalen dient hetgeen het bestemmingsplan aan extra verkeersgeneratie tot gevolg heeft te worden getoetst aan het worstcasescenario. Het voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 6.000 m² leisure/horeca mogelijk en een hotel van maximaal 169 kamers. Voor het bepalen van het worstcasescenario is gebruik gemaakt van de CROW richtlijn 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Ontwikkeling	Aantal bewegingen	Aantal bewegingen
[·]	[bew/etm]	[bew/etm]
Leisure (6.000 m ²)	2.285 per 600 m ²	22.850
Hotel (169 kamers)	22,3 per 10 kamers	377
Totaal		23.227

Omdat de invulling van het plangebied met leisure en/of snelweggeoriënteerde horecafuncties flexibel is, is uitgegaan van de norm met de zwaarste verkeersgeneratie. Deze categorie betreft een gemiddeld fastfoodrestaurant. Voor het hotel is het kengetal gehanteerd voor een 4-sterren hotel in een matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. In totaal is in een worstcase-scenario sprake van 23.227 extra verkeersbewegingen per etmaal. Voor het aandeel vrachtverkeer wordt 1% van het totaal aangehouden. Naar verwachting wordt enkel structureel bestemmingsvrachtverkeer aangetrokken voor het laden en lossen van producten en goederen.

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

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		23227
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	17,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	3,82
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Uit de NIBM-tool blijkt dat niet wordt voldaan aan de normen van het 'Besluit niet in betekenende mate'. Derhalve is toetsing aan de milieugrenswaarden aan de orde.

Toetsing milieugrenswaarden

Door Antea Group is d.d. 9 mei 2018 een aanvullend onderzoek uitgevoerd waarin het bestemmingsplan is getoetst aan de maatgevende milieugrenswaarden. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. Hierna worden de belangrijkste bevindingen besproken. In het onderzoek zijn alle jaargemiddelde concentraties stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) berekend en beoordeeld op diverse locaties rondom het plangebied. Hierbij zijn conclusies getrokken op basis van een aantal maatgevende beoordelingspunten.

Stikstof (NO₂)

Punt	Locatie	Jaargemiddelde concentratie	Achtergrondconcentratie	Bronbijdrage
12	Langs Ouwijck	29,3	15,6	13,7
20	Langs A2	28,0	14,4	13,6
13	Langs Ouwijck	27,9	15,6	12,3
10	Langs Ouwijck	27,6	15,6	12,0
11	Langs Ouwijck	27,4	15,6	11,9

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties stikstof ruim onder de grenswaarde (40 µg/m³) ligt.

Fijnstof (PM₁₀)

Punt	Locatie	Jaargemiddelde concentratie	Achtergrondconcentratie	Bronbijdrage
18	Langs A2	22,9	21,5	1,4
12	Langs Ouwijck	22,8	20,8	2,0
19	Langs A2	22,7	21,5	1,2
13	Langs Ouwijck	22,5	20,8	1,7
10	Langs Ouwijck	22,4	20,8	1,6

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties fijnstof (PM₁₀) ruim onder de grenswaarde (40 µg/m³) ligt.

Fijnstof (PM_{2,5})

Punt	Locatie	Jaargemiddelde concentratie	Achtergrondconcentratie	Bronbijdrage
12	Langs Ouwijck	13,9	13,1	0,8
11	Langs Ouwijck	13,7	13,1	0,7
10	Langs Ouwijck	13,7	13,1	0,7
13	Langs Ouwijck	13,7	13,1	0,7
18	Langs A2	13,7	13,1	0,6

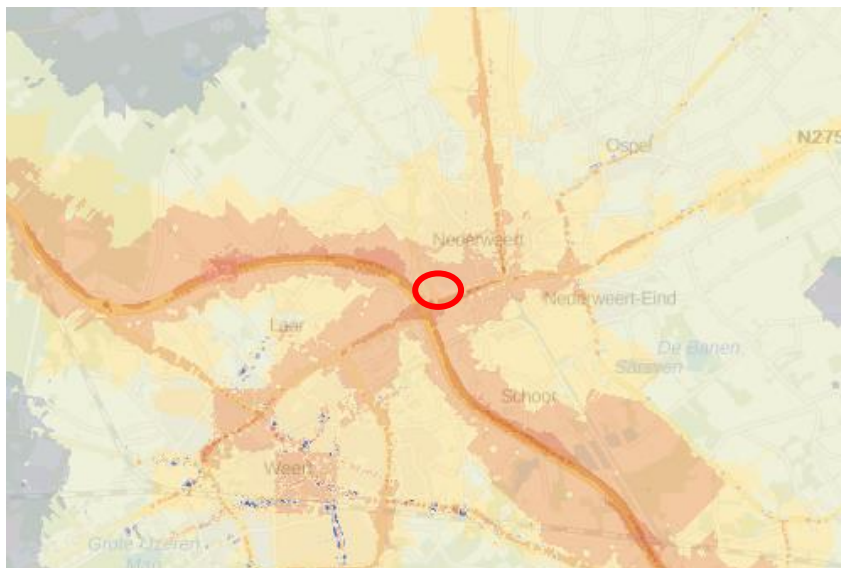
Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties fijnstof (PM_{2,5}) ruim onder de grenswaarde (25 µg/m³) ligt.

Conclusie

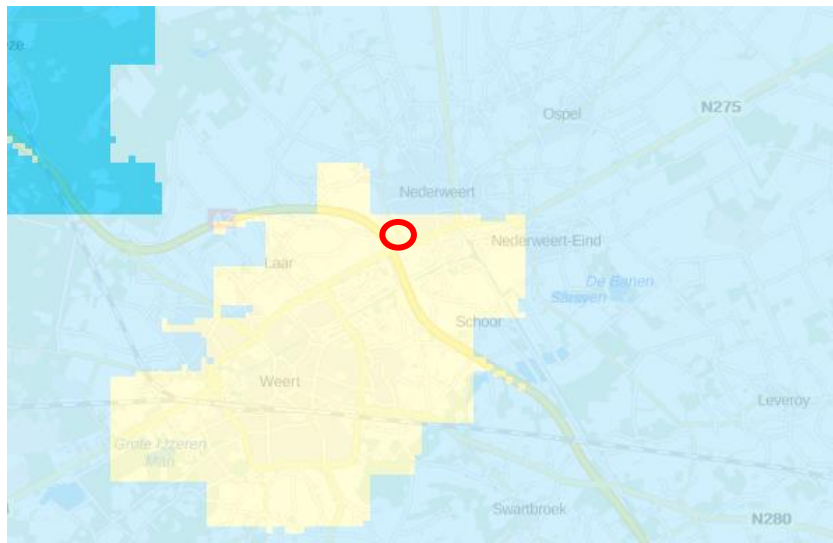
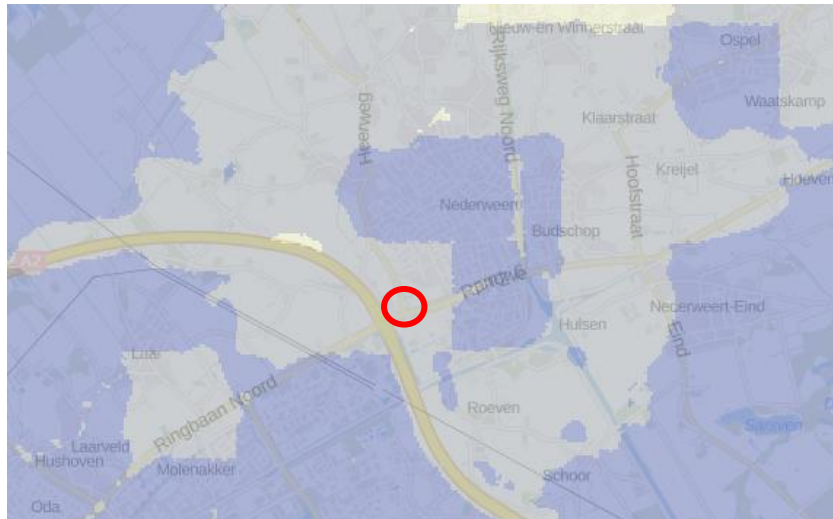
Op basis van het luchtkwaliteitsonderzoek kan worden geconcludeerd dat op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan het milieugrenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.6.3 Woon- en leefklimaat

In het kader van het woon- en leefklimaat kan op basis van de kaartbeelden van de Atlas voor de Leefomgeving van het Rijk worden bepaald of de ontwikkeling plaatsvindt op een aanvaardbare locatie, met name vanuit het oogpunt van de gezondheid. Uit de onderstaande kaartbeelden blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied vanwege haar ligging nabij drukke rijkswegen, in een relatief verstedelijkte omgeving met veel bedrijfsactiviteiten wordt aangemerkt als matig. Structureel verblijf in het gebied, bijvoorbeeld als woonlocatie, wordt daarom niet aanbevolen vanwege de nadelige effecten op de gezondheid. Het plangebied is daarmee vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit en gezondheid beter geschikt als locatie voor kortstondig (recreatief) verblijf. Bovendien maakt voorliggend bestemmingsplan hoofdzakelijk activiteiten mogelijk die binnen gebouwen plaatsvinden. Bezoekers van het gebied zullen daarmee geen gezondheidsrisico's lopen vanwege de concentraties stikstof en fijnstof. Voorliggend bestemmingsplan maakt dus een passende ontwikkeling mogelijk gelet op het woon- en leefklimaat.



Concentratie NO₂: 25%-39%

Concentratie PM₁₀ : 30%-39%Concentratie PM_{2,5} : 13%-14%

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Algemeen

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen als op het transport ervan. Het uitgangspunt is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron, waarbij de 10⁻⁶/jaar contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde die bij de verantwoording moet worden betrokken.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

5.7.2 Onderzoek

Door Antea Group is een onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid (d.d. 6 juni 2018). Ten eerste is een kwantitatieve risicoberekening uitgevoerd. Vervolgens is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage.

Kwantitatieve risicoberekening

In de omgeving van de ontwikkelingslocatie bevinden zich verschillende relevante risicobronnen:

Wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd:

- A2.
- Provinciale weg Randweg Zuid.

Hoge druk aardgastransportleidingen van de Gasunie:

- Leiding met kenmerk A-521.
- Leiding met kenmerk A-585.

Risicovolle inrichtingen:

- Vossen Laboratories.

Basisnetroute A2

De A2 bevindt zich ten westen van het plangebied. Omdat het plangebied zich binnen 200 meter van deze transportroute bevindt moet er een nadere beschouwing van het risiconiveau en een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden.

Plaatsgebonden risico

In de Regeling basisnet is aangegeven hoe hoog het plaatsgebonden risicoplafond voor de A2 is. Voor het trajectgedeelte ter hoogte van de ontwikkelingslocatie geldt een maximale 10-6 PR-contour van 0 meter. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico

Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico vanwege de A2 zich in zowel de huidige als de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde bevindt. Het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

Plasbrandaandachtsgebied

De A2 transportroute heeft conform het basisnet een plasbrandaandachtsgebied. Het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 30 meter, het plangebied is gelegen op meer dan 30 meter van de transportroute. Het plasbrandaandachtsgebied legt daarmee geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling.

Randweg Zuid

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de provinciale weg Randweg Zuid (N275), namelijk op minder dan 200 meter afstand. Conform artikel 8 van het Bevt dient derhalve het groepsrisico van deze weg beschouwd te worden. Om het risiconiveau van het vervoer van gevaarlijke stoffen te bepalen is een kwalitatieve analyse uitgevoerd om het te verwachten groepsrisico te bepalen.

Plaatsgebonden risico

Op basis van de vuistregels uit de bijlage van de Handleiding Risicoanalyse Transport heeft de Randweg Zuid geen PR 10^{-6} -contour. Het plaatsgebonden risico legt daarmee dan ook geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico

De gemeente Nederweert heeft geen routing gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel is het beleid van de gemeente dat vervoerders van gevaarlijke stoffen zoveel mogelijk over Rijkswegen moeten rijden en zo min mogelijk binnen de bebouwde kom (in lijn met artikel 19 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen). Op basis van dit beleid kan gesteld worden dat er over het gedeelte van de Randweg Zuid ter hoogte van het plangebied, de bevoorrading van zeven in de omgeving gelegen LPG-tankstations plaatsvindt.

Een tankstation met een doorzet van 1.000 m³ LPG heeft gemiddeld 50-70 bevoorradingsmomenten per jaar. In het worstcasescenario zouden de tankstations dus 490 keer per jaar bevoorraadt worden, wat resulteert in maximaal 980 vervoersbewegingen. De minimale afstand van het plangebied tot de weg bedraagt ruim 27 meter tot de as van de weg. Conform tabel 1-6 van de bijlage van de Handleiding Risicoanalyse Transport (RIVM, 2017) betekent dit dat er een dichtheid van meer dan 90 personen per hectare in de eerste 30 meter-zone vanaf de weg (of een dichtheid van meer dan 100 personen per hectare op grotere afstand van het hart van de weg) nodig is om overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico tot gevolg te hebben. Gezien de verwachte invulling van het plangebied zal de maximale dichtheid niet zo hoog uitvallen. Omdat de 10%-drempel van het groepsrisico niet wordt overschreden kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Hogedruk aardgastransportleidingen

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van twee hogedruk aardgastransportleidingen. Het gaat hierbij om de volgende leidingen:

Leidingbeheerder	Kenmerk	Druk [bar]	Diameter [mm]	Invloedsgebied (1%-letaliteit) [meter]	100%-letaliteit [meter]
N.V. Nederlandse Gasunie	A-521 (deel 1)	66,20	914	450	170
N.V. Nederlandse Gasunie	A-585 (deel 1)	66,20	1067	490	190

Plaatsgebonden risico

Voor beide hogedruk aardgastransportleidingen geldt dat zij geen PR 10^{-6} -contour hebben ter hoogte van het plangebied. Het plaatsgebonden risico legt daarom geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico

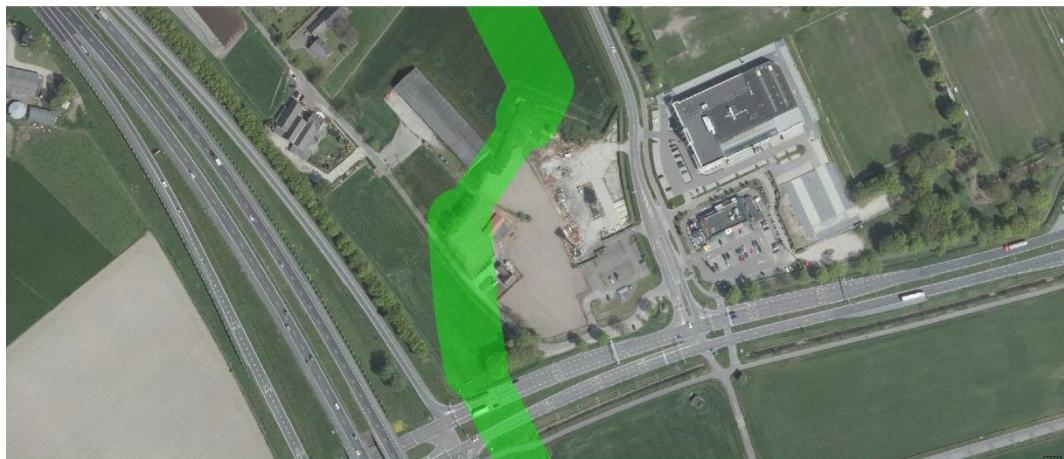
Het groepsrisico van de leidingen ligt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. De ontwikkelingslocatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van twee hogedruk aardgastransportleidingen. Omdat het groepsrisico voor een van de twee leidingen met meer dan 10% toeneemt en boven 0,1 x de oriëntatiewaarde komt te liggen is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico verplicht.

Vossen Laboratories

Vanwege de grote PR 10^{-6} -contour (430 meter) die is weergegeven op de Risicokaart is er in het kader van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht of en in welke mate de voorgenomen ontwikkeling gevolgen ondervindt van het invloedsgebied van Vossen Laboratories, een vloeistoffen producent gevestigd in Weert voor de agrarische en industriële sector. Op basis van een door Oranjewoud in 2010 uitgevoerde QRA⁸ en de veiligheidscontour in het vigerend bestemmingsplan 'Industrieterrein Leuken Noord' is geconcludeerd dat de afmeting van de risicocontour op de risicokaart niet (meer) klopt. In de door Oranjewoud uitgevoerde QRA is het invloedsgebied van Vossen Laboratories vastgesteld op 105 meter. Vossen Laboratories is gelegen op ca. 1,5 kilometer van het plangebied en vormt daarmee geen relevante risicobron in relatie tot het plangebied.

Indicatief buisleidingstracé Structuurvisie buisleidingen

Bij Nederweert is een indicatief tracé aangewezen voor de realisatie van een buisleidingenstrook tussen chemie cluster Rotterdam en Midden-Limburg. Dit indicatieve tracé is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Ligging indicatief tracé

Het woord indicatief betekent volgens de structuurvisie dat voor realisatie van dit tracé nog nadere analyse en overleg nodig is voordat een definitief voorkeustracé kan worden vastgesteld. Tot op heden is er nog geen definitief tracé vastgesteld.

In het Barro is geregeld dat bij een voorkeustracé geldt dat ten opzichte van het op het moment van aanwijzing van dat voorkeustracé geldende bestemmingsplan geen nieuwe activiteiten mogen worden toegelaten die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang. Het aspect externe veiligheid is vanwege het voorkeustracé lastig te beschouwen, omdat er nog niet bekend is of het tracé er überhaupt komt te liggen en als dat het geval is nog onduidelijk welke leidingen hier komen te liggen. Het enige dat op dit tijdstip met zeker is, is dat het groepsrisico hoger uit kan vallen door de voorgenomen ontwikkeling dan wanneer deze ontwikkeling niet het geval zou zijn.

⁸ Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA) Vossen Laboratories Int. B.V. te Weert

5.7.3 Beperken plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is met name van belang bij de bouw- en graafwerkzaamheden en daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoewel formeel geen beperkingen gelden vanwege het plaatsgebonden risico, is het gerechtvaardigd om te beschouwen hoe ook deze beperkte risico's kunnen worden geminimaliseerd. De Gasunie is als beheerder van de gasleidingen verantwoordelijk voor het plaatsgebonden risico. In overleg tussen de initiatiefnemer en de Gasunie is afgesteld dat het plaatsgebonden risico op verschillende manieren kan worden beperkt tijdens de werkzaamheden:

- Klic-melding bij werkzaamheden eventueel aan te vullen met SBW (strikte begeleiding werkzaamheden). Dit houdt in dat een toezichthouder van de Gasunie de werkzaamheden begeleidt.
- Het aanbrengen van aanduidingen (gele paaltjes) boven het verloop van de gasleiding, deze zijn op diverse plaatsen al aanwezig.
- Beschermen van tracé buisleiding met een ingegraven lint.
- Beschermen van tracé buisleiding met betonplaten.
- Het afdekken van de leidingen met extra grond.

Met inachtneming van een of meerdere van de bovenstaande maatregelen wordt het plaatsgebonden risico tijdens de bouw- en graafwerkzaamheden voldoende gewaarborgd. Deze maatregelen zijn eveneens van belang in het kader van het groepsrisico.

5.7.4 Verantwoording Groepsrisico

Aan de hand van de kwantitatieve risicoberekening is geconcludeerd dat een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is vanwege de omliggende risicobronnen. Door Antea Group is op basis van het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord en de brandweer beschreven op welke manier het groepsrisico kan worden verantwoord. Hierbij is rekening gehouden met verschillende scenario's (BLEVE en fakkelbrand), de zelfredzaamheid van de aanwezigen in het plangebied, en de bestrijdbaarheid van risico's.

Bronmaatregelen

De hogedruk aardgastransportleiding bevindt zich op ruim 1,80 meter diepte. De veiligheid kan worden verbeterd door de kans op graafschade te verkleinen. Er zijn verschillende manieren waarop dit kan worden bewerkstelligd:

- beschermen van tracé buisleiding met een ingegraven lint;
- beschermen van tracé buisleiding met betonplaten;
- het afdekken van de buisleiding met extra grond.

Bronmaatregelen aan de wegen zijn niet te realiseren binnen deze ruimtelijke procedure.

Bouwkundige maatregelen

Bij een buisleiding is niet op voorhand vast te stellen op welke locatie een calamiteit zich exact voor kan doen. Het advies luidt in ieder geval bebouwing op zo groot mogelijke afstand van een buisleiding te realiseren. Verder geldt dat het gebouw of een deel van een gebouw (*safe haven* of *shelter in place*) brandwerend uitgevoerd kan worden. De normen hiervoor staan beschreven in artikelen 4.91 tot en met 4.95 van het ontwerp Besluit bouwwerken leefomgeving. De effectiviteit van deze maatregelen tegen de warmtestraling van deze betreffende hogedruk aardgastransportleiding is echter nog niet beoordeeld. Concrete bouwplannen dienen te worden beoordeeld op de mogelijkheid brandwerende voorzieningen aan te brengen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van

een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario. De beoogde ontwikkeling (hotel en leisure) voorziet niet in het langdurig verblijf van groepen beperkt zelfredzame personen. De aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen kan incidenteel voorkomen, maar dit is niet betrokken bij de beschouwing van het aspect zelfredzaamheid in deze paragraaf. Onderstaande uiteenzetting betoogt op welke manier de zelfredzaamheid in voldoende mate kan worden verzekerd, een exacte uitwerking vindt niet plaats in het kader van dit ruimtelijk besluit.

Alarmering

Het is belangrijk dat in geval van een (dreigende) calamiteit personen uit het invloedsgebied van de A2, Randweg Zuid of de hogedruk aardgastransportleidingen vluchten. Personen dienen hiervoor gewaarschuwd te worden. Door aanwezigen periodiek alert te maken op de risico's, gevolgen en effecten van een incident kan de slagvaardigheid in geval van een (dreigend) incident verbeterd worden.

Gerichte risicocommunicatie met aanwezigen direct na een incident via NL-Alert kan ertoe bijdragen dat alarmering en ontruiming sneller verlopen. Het verbeteren van de alarmering is echter niet te borgen in deze ruimtelijke procedure.

Vluchtwegen

De wegenstructuur is rondom het plangebied dusdanig georganiseerd dat er in meerdere richtingen gevlucht kan worden (richting het oosten via de Randweg Zuid en richting het noorden via de Randweg West). De externe ontvluchtingmogelijkheden worden daarmee voldoende geacht. Het wordt verder aanbevolen om zowel aan de oostzijde als aan de noord- en zuidzijde van het gebouw te voorzien in nooduitgangen, zodat zowel in het geval van een incident op de weg als bij de hogedruk aardgastransportleiding gebruikers van het plangebied in staat zijn van de risicobron en in de beschutting van het gebouw te vluchten.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. De zelfredzaamheid kan sterk verbeterd worden door mechanisch afschakelbare ventilatie toe te passen. Hierdoor wordt de concentratie toxische stoffen binnen beperkt en de overlevingskansen van gebruikers van de panden vergroot.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een fakkelbrand

Het plangebied bevindt zich binnen de 100% letaliteitszone (0 m tot 135 m afstand tussen het plangebied en de leiding). Vooral tijdens de piekfase (eerste 20 seconden + stabilisatietijd) van dit scenario, is schuilen in een gebouw in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven, hier wordt immers beschutting genoten tegen de hittestraling van de fakkelbrand. Echter, een dergelijk scenario kan optreden zonder enige aankondiging vooraf. De omgeving zal dus verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een plasbrand

Een plasbrand ontstaat doordat de tank van de tankwagen openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de brandbare vloeistof in korte tijd uit. De brandbare vloeistof verspreidt zich over de grond. Ontsteking van de plas leidt tot een korte hevige brand.

Afhankelijk van de locatie ten opzichte van de plasbrand en de daar optredende hittestraling is schuilen in een gebouw achter een muur of vluchten in de schaduw van gebouwen of andere objecten de beste optie.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). De veiligheidsregio heeft protocollen voor het bestrijden van deze incidenten.

BLEVE scenario

Het ontstaan van een koude BLEVE gebeurt plotseling en is dan ook niet te bestrijden. Wel kunnen hulpdiensten zich richten op de verzorging van slachtoffers en het blussen van secundaire branden.

Toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Fakkelbrand

In geval van een fakkelbrand spuit aardgas onder hoge druk uit de leiding, voor de brandweer bestaat geen bestrijdingsstrategie om de bron te doven. Gasunie zal op afstand de leiding afsluiten waarna het gas tussen de inblokking moet opbranden en de fakkelbrand na verloop van tijd redden van slachtoffers, het koelen van panden in de omgeving en het bestrijden van secundaire branden.

Plasbrand

Bij een ongeval met brandbare vloeistoffen, waarbij een plasbrand kan ontstaan is het van belang dat de brandweer snel ter plaatse is. Een plasbrand is dan goed te bestrijden. Door het tijdig arriveren van de brandweer kan voorkomen worden dat het vuur zich snel kan uitbreiden en kan overslaan op gebouwen.

5.7.5 Vooroverleg Gasunie

De gemeente Nederweert heeft het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg besproken met de Gasunie. De Gasunie is beheerder c.q. eigenaar van twee hoofdgastransportleidingen die gedeeltelijk door het plangebied lopen. Door de Gasunie is aangegeven dat de vanuit hun gewenste aandachtspunten voldoende worden toegelicht in voorliggend bestemmingsplan. De Gasunie heeft de gemeente Nederweert, voor de volledigheid, verzocht het bouwvlak de grens van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' niet te laten overschrijden. Met dit verzoek is rekening gehouden in onderhavig bestemmingsplan.

5.7.6 Vooroverleg Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg onderhavig plan en de rapportage van Antea Group beoordeeld. Op basis hiervan is advies gegeven over maatregelen ten behoeve van de veiligheid. Dit advies is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Het bevoegd gezag heeft op basis van dit advies besloten onderstaande voorschriften op te nemen in onderhavig bestemmingsplan.

5.7.7 Maatregelen

In de bestemmingsplanregels zijn via voorwaardelijke verplichtingen de volgende onderdelen geborgd worden.

- Nooduitgangen van gebouwen waarin een nachtverblijf wordt aangeboden dienen te worden gesitueerd in afgekeerde richting van de risicobronnen A2, Randweg Zuid/N275 en de gasleiding met kenmerk A521/A585.

- De toepassing van een adequaat functionerend centraal afsluitbaar mechanische ventilatiesysteem.
- Tweezijdige bereikbaarheid van gebouwen voor hulpdiensten.

In de bestemmingsplanregels ten aanzien van het indicatieve tracé van de buisleidingen:

- In de regels van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat leidingen alleen rechtstreeks worden toegelaten voor zover ze niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Indien er leidingen gewenst zijn die leiden tot een toename van het groepsrisico dient hier voor een nieuwe ruimtelijke procedure gevolgd te worden in welk kader een nieuwe afweging omtrent risico's gemaakt moet worden.

In de nadere eisen uit de regels van het bestemmingsplan is gewaarborgd dat aanvullende voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van:

- Afmeting en oriëntatie van gebouwen, teneinde de schade te beperken bij een eventueel incident met brandbare of explosieve stoffen.
- Het beperken van graafschade aan de gasleiding.
- Afgeschermd ruimte om te schuilen voor gebouwen met overnachtingsmogelijkheid.

Naast deze maatregelen in het bestemmingsplan zijn er niet-ruimtelijke veiligheidsvoorschriften die worden voorgelegd aan de initiatiefnemer:

- Brandwerende gevels overwegen.
- Instrueer gebruikers over zelfredzaamheid.
- Herkenbaarheid vluchtwegen.
- Gebruik ontruimingsinstallatie type A.

Met het nemen van bovenstaande maatregelen blijft een restrisico over. Gezien de kans op een incident en de wenselijkheid van de ontwikkeling van het plangebied wordt dit risico door het gevoegd gezag aanvaardbaar geacht.

5.7.8 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering. Door de nabijheid van diverse risicobronnen is het groepsrisico uitgebreid verantwoord. Hierbij zijn mogelijke maatregelen aan de bron, op locatie en aan gebouwen door Antea Group in beeld gebracht en besproken met de hiertoe relevante instanties. Daarnaast is de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in kaart gebracht. Vanwege de flexibiliteit van het bestemmingsplan is het niet haalbaar c.q. doelmatig ieder advies planologisch vast te leggen. De aspecten waarvoor dit wel mogelijk bleek (ventilatiesysteem, bereikbaarheid hulpdiensten en de situering van nooduitgangen), zijn met een voorwaardelijke verplichting geborgd. Ingeval voor een concrete ontwikkeling een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, is de gemeente (in overleg met de Veiligheidsregio en/of de brandweer) bevoegd nadere eisen te stellen in het kader van externe veiligheid. Met de Gasunie en de Veiligheidsregio Limburg-Noord is in voldoende mate afgestemd dat belangen in onderhavig plan worden gewaarborgd. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering is voor dit bestemmingsplan.

5.8 Bedrijven- en milieuzonering

5.8.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en

hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

5.8.2 Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

5.8.3 Toetsing

Omgevingstype

Voor de beoordeling van het omgevingstype zijn in de VNG-brochure enkele verduidelijkende richtlijnen opgegeven. Onder een rustige woonwijk wordt verstaan een locatie waar afgezien van wijkgebonden voorzieningen vrijwel geen andere functies voorkomen zoals bedrijven en kantoren. Bovendien is er sprake van weinig verstoring door verkeer. Van het omgevingstype gemengd gebied is sprake bij matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies zoals detailhandel, horeca en bedrijvigheid voor. Ook lintbebouwing in het buitengebied in agrarisch gebied kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur zijn gelegen, behoren eveneens tot het gemengd gebied. Het aspect geluid is voor de te hanteren afstand een doorslaggevende factor.

Het plangebied is gelegen ter plaatse van een bestaand leisurecluster met publiekstrekkende functies voor recreatie en horeca, op een kruispunt van drukke wegen (A2 en Randweg Zuid), naast het bestaande sportpark De Bengel en tegenover het bedrijventerrein Pannenberg. Ten noorden van het plangebied zijn agrarische bedrijven gesitueerd met bedrijfswoningen. De dichtstbijzijnde burgerwoningen zijn gelegen op ca. 250 meter van het plangebied. Op basis van deze omgevingskenmerken wordt geconcludeerd dat er sprake is van een gemengd gebied.

Type activiteiten

Het bestemmingsplan maakt functies mogelijk op het gebied van horeca en leisure. Daarnaast wordt de mogelijkheid die de omgevingsvergunning van het hotel biedt, verplaatst naar de overzijde van de Randweg West. Vanwege de ligging in een gemengd gebied is derhalve een richtafstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige objecten.

Gevoelige objecten

Het voorliggend bestemmingsplan maakt geen gevoelige objecten mogelijk. De dienstwoningen behorende bij de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn gelegen op ongeveer 120 meter afstand. Er wordt dus voldaan aan deze richtafstand. Het dichtstbijzijnde gevoelige object is kinderdagverblijf Humanitas. Deze voorziening is gelegen op 230 meter van het plangebied. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.9 Geurhinder

5.9.1 Algemeen

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is de Verordening geurhinder en veehouderij Nederweert 2017 op 24 november 2017 vastgesteld. Deze verordening is een vertaling van de 'Gebiedsvisie Geurhinder en Veehouderij (d.d. maart 2017). Het doel van deze gebiedsvisie was het verkrijgen van inzicht in de actuele geursituatie en weten hoe deze zich in de toekomst kan ontwikkelen. Op basis van deze bevindingen is bepaald of aanpassing van de huidige normstelling en/of vaste afstanden nodig is. Conform hetgeen de Wgv verlangt, is daarvoor gekeken naar mogelijke toekomstige ontwikkelingen: zijn er veehouderijen die nog kunnen toenemen in geuremissie, is dit aanvaardbaar of kunnen daardoor nieuwe overbelaste situaties ontstaan. Uit de evaluatie moest blijken of andere geurnormen voor de maximale geurbelasting en/of andere vaste afstanden voor de grondgebonden veehouderij nodig waren. Met deze Verordening wordt op een gebiedsgerichte wijze aangegeven welke geurhinder toelaatbaar is in de relatie tussen de bedrijfsactiviteiten van veehouderijen en het woon- en leefklimaat.

Op de geurgevoelige objecten, waaronder o.a. alle verblijfsobjecten vallen, is een geurnorm voor de maximale geurbelasting van toepassing of een aan te houden afstand. De norm of de afstand

op of tot een geurgevoelig object bepaalt of de geuremissie van een veehouderij kan toenemen. Met andere woorden, de ligging van veehouderijen ten opzichte van geur gevoelige objecten is bepalend voor:

- de geuremissie per individueel bedrijf;
- de cumulatieve (achtergrond)geurbelasting.

5.9.2 Toetsing

De beoordeling van de aanvaardbaarheid van geurhinder vindt plaats aan de hand van de voor- en achtergrond belasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de veehouderij die dominant is, bijvoorbeeld vanwege de omvang van de veehouderij of de afstand tot een gevoelig object. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting als gevolg van alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

Situatiebeschrijving

In de directe omgeving van het leisure- en horecacluster zijn twee intensieve veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde intensieve (melk)veehouderij is gelegen aan de Ouwijck 4 op ongeveer 250 meter van het plangebied. Een andere intensieve veehouderij in de omgeving van het plangebied is gelegen aan de Molenweg 90, op circa 500 meter afstand. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderijen op het grondgebied van de Weert zijn gelegen aan de Sint Sebastiaanskapelstraat. De afstand tot het plangebied bedraagt minimaal 850 meter.



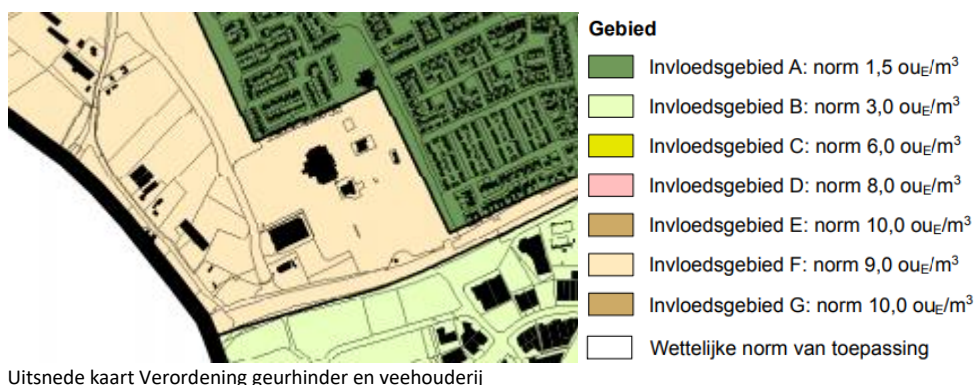
Uitsnede kaart bestaande intensieve veehouderijen , Geurverordening Nederweert

Voorgrondbelasting

In de Verordening geurhinder en veehouderij Nederweert 2017 is voor het hele grondgebied van de gemeente Nederweert bepaald wat de toelaatbare geurbelasting is. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende invloedsgebieden en bijbehorende toelaatbare geuremissie. In een woongebied is geurhinder immers niet wenselijk. Met dit onderscheid is een balans gevonden tussen de activiteiten van omliggende bedrijven, ontwikkelingsruimte en het woon- en leefklimaat.

Zowel het bestaande leisurecluster en de uitbreidingslocatie zijn gelegen in het invloedsgebied F. Hier door geldt een toelaatbare geurbelasting van $9,0 \text{ ouE/m}^3$ vanwege de omliggende veehouderijen. Een dergelijke maximale geurbelasting is in de Wgv bestempeld als 'matig'. In het kader van

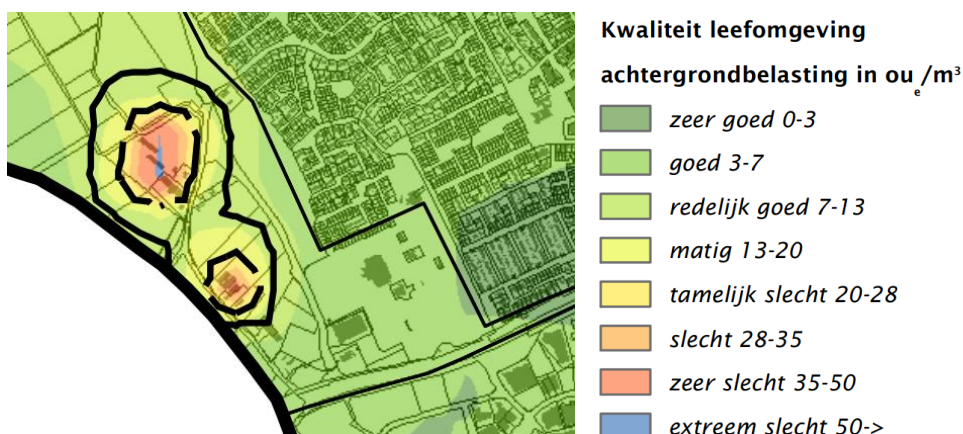
dit bestemmingsplan wordt dit als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geacht. Voor het ervaren van geurhinder is namelijk de mate waarin herhaaldelijk geurhinder wordt ervaren van groot belang. Omdat binnen het plangebied nieuwe functies met een relatief korte verblijfsduur mogelijk worden gemaakt zoals een hotel (overwegend een verblijfsduur van ca. 1 á 3 dagen), leisure en horeca, is een geurbelasting van maximaal 9,0 ou_E/m³ acceptabel. Bedrijven in de omgeving worden ook niet beperkt door de nieuwe functies. In de omgeving van deze bedrijven zijn namelijk reeds bestaande (bedrijfs)woningen gevestigd, bijvoorbeeld de woning aan de Molenweg 59 op 250 meter afstand en bedrijfswoningen aan Ouwijk op naastgelegen percelen. Bovendien is in de Gebiedsvisie Geurhinder en Veehouderij geconstateerd dat de geurhinder op het nabijgelegen bedrijventerrein Pannenweg zeer beperkt is.



Uitsnede kaart Verordening geurhinder en veehouderij

Achtergrondbelasting

Daarnaast is in het kader van het woon- en leefklimaat tevens de achtergrond belasting beoordeeld. Hiertoe is ook de achtergrondbelasting beoordeeld op basis van de wettelijke normen. Dit is de totale geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het geurgevoelige object. Dus de geurbelasting door de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. In de gebiedsvisie is 20 ou/m³ gekwalificeerd als een acceptabele norm voor achtergrondbelasting. Op de kaart 'Kwaliteit leefomgeving' van de gemeentelijke geurverordening is de achtergrondbelasting nader in beeld gebracht. Het plangebied is gelegen in een zone waarbij de achtergrondbelasting maximaal 7 ou/m³ bedraagt.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting Verordening geurhinder en veehouderij

De kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot de achtergrondbelasting is hierin gekwalificeerd als 'goed'. Er wordt ruimschoots voldaan aan de maximale achtergrond belasting van 20 ou/m³. Hiermee vormt het aspect geurhinder geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.10 Verkeer & parkeren

5.10.1 Beleid

Beleidsplan verkeer en vervoer Nederweert

In augustus 2007 is het 'Beleidsplan verkeer en vervoer Nederweert' vastgesteld. Het doel van dit beleidsplan is een optimale verkeerssituatie voor Nederweert creëren voor de komende jaren. In de omgeving spelen een aantal ontwikkelingen die vragen om een heldere visie op de toekomst. Voor vaststelling van de visie zijn belangen en knelpunten geïnventariseerd. Hierdoor is een goed evenwicht gevonden tussen leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Het plan is opgebouwd uit een visie, een maatregelenplan en een parkeernota.

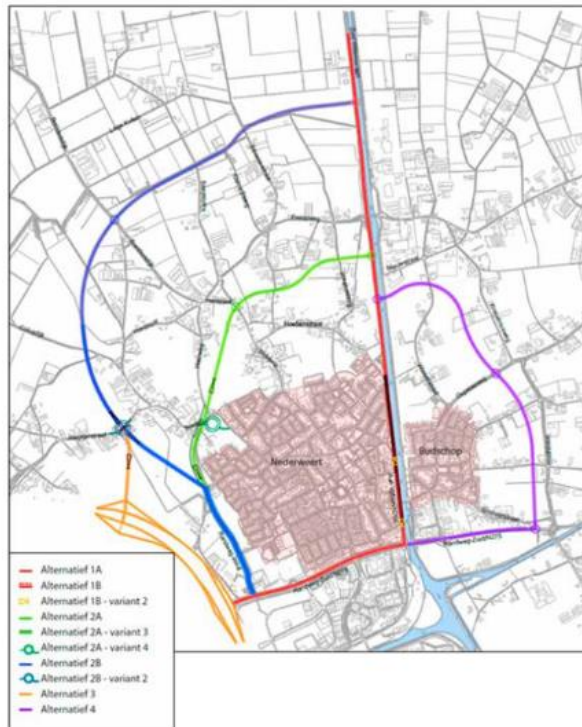
In de visie zijn op een aantal aspecten keuzes gemaakt die worden toegepast bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het voert te ver al deze keuzes in onderhavig bestemmingsplan toe te lichten. De relevante keuzes beperken zich tot parkeren (1), 'duurzaam veilig' (2) en de verbinding A2-N266 (3).

- 1) Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt gestreefd naar een evenwichtige parkeerbalans. Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw van functies op voorhand parkeeroverlast voor de omgeving dient te worden uitgesloten. Hiertoe dient op voorhand een parkeerbehoefte berekening te worden uitgevoerd, getoetst aan de normen van het CROW. In specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken indien dit onderbouwd is door de initiatiefnemer.
- 2) Het programma Duurzaam Veilig bevat richtlijnen waar wegvakken aan dienen te voldoen. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar gebiedsontsluitingswegen en de provinciale wegen. De inrichtingseisen die in de nota staan geformuleerd zijn in overeenstemming met die van het CROW en dienen te worden nageleefd.
- 3) Een van de doelen van het verkeersbeleid is de verkeersdruk ter plaatse van de N275 ter hoogte van Nederweert/Budschop te verminderen. Mogelijk wordt autoverkeer in de toekomst om de dorpsrand heen geleid. Hierbij is de wens uitgesproken de verkeersafwikkeling op de A2 te verbeteren en knelpunten op de op- en afritten van de A2 te voorkomen.

Structuurvisie Randweg N266 Nederweert (ontwerp)

Provinciale Staten van Limburg hebben op 14 november 2011 besloten onderzoek te laten uitvoeren naar de mogelijkheden tot de aanleg van een randweg N266 bij Nederweert. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een integrale afweging van verschillende alternatieven en varianten waaruit een voorkeursalternatief naar voren is gekomen in de Structuurvisie Randweg N266 Nederweert (d.d. 1 september 2015, ontwerp). In het voorlopig voorkeuralternatief wordt de nieuwe Randweg ten noorden van Nederweert langs de kern geleid en via de Randweg West aangetakt op de Randweg Zuid. De kanaalzone bij Nederweert en Budschop wordt hiermee ontzien van verkeer. De Randweg West doorkruist het bestaande leisure- en horecacluster en het uitbreidingsgebied en grenst in de toekomst dus mogelijk aan de nieuwe randweg.

In februari 2017 heeft de provincie Limburg echter besloten besluitvorming uit te stellen en nader onderzoek uit te voeren naar de meest wenselijke variant gebaseerd op de uitgangspunten van de nieuwe provinciale Mobiliteitsvisie. Dit is een besluitvormingstraject dat de reikwijdte van voorliggend bestemmingsplan overstijgt. Aanpassen van de verkeerssituatie is daarmee op dit moment niet mogelijk.



Tracés aanpassingen Randweg

5.10.2 Toetsing

Verkeer

De verkeerssituatie ter plaatse van het leisurecluster is, vanwege de verleende vergunning in het verleden, ingericht op een situatie waarbij ook een hotel zich in het plangebied vestigt. De ontsluiting van dit deelgebied vindt plaats evenwijdig aan de ontsluitingen van het bestaande leisurecluster. Bovendien was ter plaatse van de uitbreidingslocatie tot voor kort een carpoolplaats gesitueerd op een knooppunt van drukke (Rijks)wegen. In verband met de mogelijke inpassing van de nieuwe Randweg c.q. aansluiting op de A2 via de Randweg West zijn verkeersmaatregelen ten behoeve van het leisurecluster op dit moment geen duurzame oplossing. Gedurende de looptijd van voorliggend bestemmingsplan zal hieromtrent een beslissing worden genomen, gebaseerd op uitvoerige verkeerskundige onderzoeken. Indien noodzakelijk dan zullen maatregelen ten behoeve van de verkeersdoorstroming en –veiligheid worden genomen.

In de vooroverlegreactie van Rijkswaterstaat is verzocht het uitvoeren van verkeerskundig onderzoek en, indien aan de orde, het treffen en in standhouden van maatregelen op te nemen als voorwaardelijke verplichting bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Aan dit verzoek is gehoor gegeven. Voordat ten behoeve van een nieuwe functie mag worden gebouwd dient met een onderzoek te worden aangetoond dat de verkeerskundige effecten op de N275 – Ringbaan Noord/Randweg West en de op- en afritten van de A2 aanvaardbaar zijn, ofwel deze met maatregelen kunnen worden voorkomen.

In een dergelijk onderzoek wordt in ieder geval betrokken:

- Verkeersintensiteiten
- Verkeersdoorstroming
- Verkeersveiligheid
- Verkeersregelininstallaties en opstelcapaciteit

In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van onderhavig bestemmingsplan wordt bovendien vastgelegd dat een goede ontsluiting moet worden gegarandeerd. Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Parkeren

Voor het bepalen van de noodzakelijke parkeerbehoefte is door Antea Group een parkeeronderzoek uitgevoerd (10 januari 2019). In het onderzoek zijn verschillende ontwikkelingsscenario's beoordeeld. Omdat het plangebied flexibel wordt ingevuld, kan niet worden beoordeeld wat de exacte parkeervraag is. Naar aanleiding van de zienswijze van de gemeente Weert is in het onderzoek rekening gehouden met zowel een realistisch scenario als een 'worst case' scenario. Dit in relatie tot de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor het beoordelen van de benodigde parkeercapaciteit is aangesloten op de CROW-publicatie 381.

Worst case scenario

In het geval van een maximale invulling van de planologische gebruikersmogelijkheid ligt het maatgevende moment in de parkeerbehoefte op zaterdagavond en is behoefte aan 1.211 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de ontwikkeling kan in dit geval worden voorzien op maaiveld of in een gebouwde parkeervoorziening. Hoe dit in de praktijk wordt gerealiseerd, is afhankelijk van de exacte invulling van het gebied (omvang en type functies, bebouwing, et cetera). In het kader van het flexibele bestemmingsplan is niet relevant hoe de werkelijke parkeeroplossing eruit ziet. In de praktijk moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid van de daadwerkelijk gerealiseerde functies. Hiertoe zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een parkeerbalans worden opgesteld. In de regels van het bestemmingsplan zijn de voorschriften hiervoor opgenomen.

Tabel 4: Theoretische parkeerbehoefte maximale planologische gebruiksmogelijkheid

Functie	Werkdag				Zaterdag		Zondag middag
	overdag	middag	avond	koopavond	middag	avond	
1. snelweggeoriënteerde / fastfoodketen	66	88	154	154	220	220	154
2. snelweggeoriënteerde / fastfoodketen	66	88	154	154	220	220	154
3. snelweggeoriënteerde / fastfoodketen	66	88	154	154	220	220	154
4. Hotel	63	76	127	127	76	101	38
Vergaderruimte	79	79	20	20	4	20	20
Restaurant	129	172	387	408	301	430	172
Totaal	470	592	996	1017	1041	1211	692

Realistisch scenario

In het voorziene ontwikkelprogramma wordt niet uitgegaan van de maximale planologische gebruikersmogelijkheid. Derhalve is voor een realistisch scenario de parkeerbehoefte bepaald.

Tabel 5: overzicht realistisch scenario ontwikkeling locatie Ouwijk

Functie	Omvang
1. Fastfoodrestaurant 1	800 m2 bvo
2. Fastfoodrestaurant 2	800 m2 bvo
3. Fastfoodrestaurant 3	800 m2 bvo
4. Hotel	169kamers
Vergaderruimte	350 m2 / 5 zalen
Restaurant	1000 m2 bvo

Tabel 7: Theoretische parkeerbehoefte realistisch scenario

Functie	Werkdag				Zaterdag		Zondag middag
	overdag	middag	avond	koopavond	middag	avond	
1. Fastfoodrestaurant 1	26	35	62	62	88	88	62
2. Fastfoodrestaurant 2	26	35	62	62	88	88	62
3. Fastfoodrestaurant 3	26	35	62	62	88	88	62
4. Hotel	63	76	127	127	76	101	38
Vergaderruimte	30	30	7	7	1	7	7
Restaurant	45	60	135	143	105	150	60
Totaal	218	272	454	462	447	523	291

Het maatgevende moment in het realistisch scenario ligt eveneens op zaterdagavond en is behoefte aan 523 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte per functie is naar verwachting goed oplosbaar op eigen terrein. Tevens is er de mogelijkheid om een gezamenlijke parkeervoorziening aan te leggen.

Conclusie

Uit de berekeningen komt naar voren dat op basis van de planologische mogelijkheden in het maximale geval voorzien moet worden in 1.211 parkeerplaatsen. In de praktijk hoeft alleen in de parkeerbehoefte van de daadwerkelijk gerealiseerde functies te worden voorzien. Voor de locatie wordt uitgegaan van een flexibel bestemmingsplan. Binnen de mogelijkheden die in het bestemmingsplan biedt, kan op basis van de kencijfers en aanwezigheidspercentages invulling worden gegeven aan de realisatie van de verschillende functies. De regels van het bestemmingsplan waarborgen dat dit in principe dient plaats te vinden op eigen terrein. Om de uitvoerbaarheid te garanderen is hieraan toegevoegd dat hiervan kan worden afgeweken, bijvoorbeeld door het aanleggen van een gezamenlijke parkeerplaats voor het gehele gebied. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.11 Kabels & leidingen

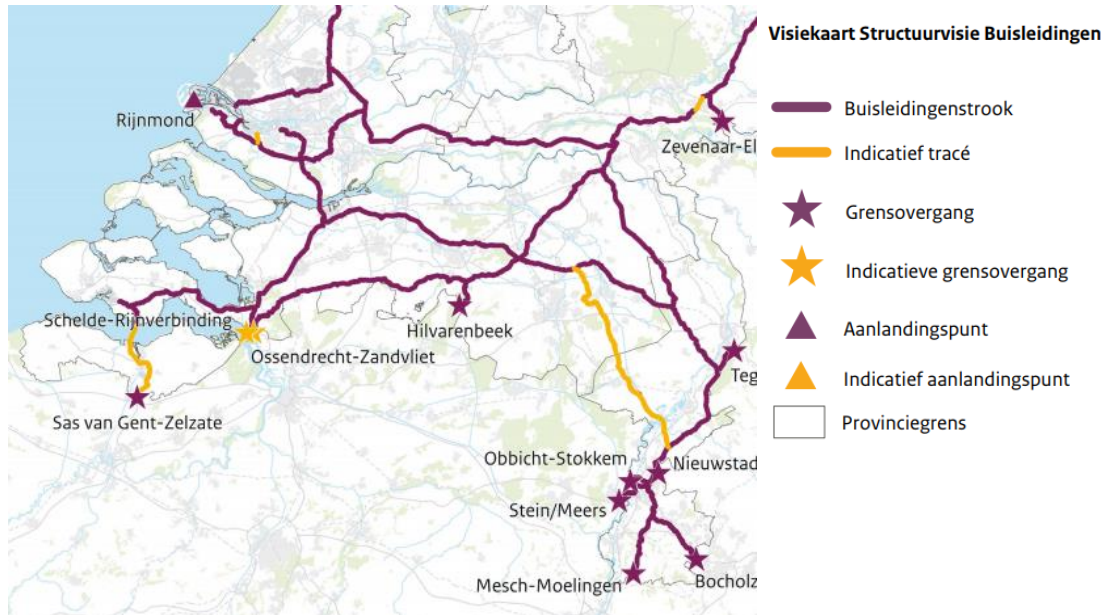
Nationale buisleidingstrook

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingstransport van nationaal belang mogelijk te maken.

Voor het transport van grondstoffen tussen het Rotterdamse havengebied en het chemiecluster Chemelot in Midden-Limburg, wil het Rijk in aanvulling op de reeds vastgestelde verbindingen een aanvullende verbinding (buisleidingenstrook) vrijhouden tussen de gemeenten Laarbeek in Noord-Brabant en Echt-Susteren in Limburg. Dit voorkeurstacé loopt voor een groot gedeelte langs de A2. Ter hoogte van Nederweert is dit voorkeurstacé gesitueerd in de onbebouwde gronden tussen de snelweg en de dorpskern, waarmee ook de contouren de noordzijde van het plangebied toucheren.

De juridische doorwerking van de Structuurvisie Buisleidingen is in het Barro verzekerd. Het bevoegd gezag is hierdoor verplicht om bij de opstelling of aanpassing van bestemmingsplannen of inpassingsplannen de voor buisleidingstransport vrij te houden stroken in acht te nemen. Bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden worden gerespecteerd. Bestemmingsplannen die het vigerende bestemmingsplan wijzigen of voor aanvragen om omgevingsvergunningen die een afwijking betreffen van het ten tijde van het in werking treden van het Barro geldende bestemmingsplan geldt

dat deze geen nieuwe activiteiten mogen toelaten die de realisatie of instandhouding van een buisleidingenstrook belemmeren. Hieronder wordt concreet verstaan nieuwe gebouwen, kassen en andere bouwwerken, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, waterlopen, diep wortelende beplanting en onroerende objecten zoals straatmeubilair en lichtmasten.



Uitsnede Visiekaart Structuurvisie Buisleidingen

In het bestemmingsplan wordt ter plaatse van het voorkeurstacé de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingenstrook' opgenomen. Hiermee is gewaarborgd dat ter plaatse van deze dubbelbestemming niet wordt gebouwd of werkzaamheden worden uitgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijnen van het Barro.

Hoofdgastransportleidingen

Naast en gedeeltelijk in de nationale buisleidingstrook liggen twee hoofdgastransportleidingen van de Gasunie met een druk van 67 bar. Aan de westzijde lopen deze leidingen door het plangebied. Het direct ruimtebeslag voor deze leidingen bedraagt aan weerszijden van de leiding 5 meter. De toetsingsafstanden van deze leidingen, respectievelijk 170 en 190 meter vallen wel over het plangebied. Dit heeft planologische consequenties en beperkt de bouw mogelijkheden.

In overleg tussen de initiatiefnemer en de beheerder kan de buisleidingstrook ingericht worden als parkeergebied. Hiermee blijft de strook vrij van bebouwing, maar wordt het terrein wel ten gunste van de toegestane functies benut.

Overige leidingen

In het kader van het bodemonderzoek is een melding gedaan bij het KLIC (Kabels en Leidingen Informatie Centrum). Er is uit deze KLIC-melding gebleken dat er naast de hiervoor genoemde leidingen geen planologisch relevante leidingen aanwezig zijn.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

5.12.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van

de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

5.12.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van hotel, leisurefuncties, snelweggeoriënteerde horeca en industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven van enige omvang vallen onder dit begrip. Het plangebied heeft een grootte van circa 3 hectare (waarvan circa 1,55 de uitbreiding van het leisurecluster aan de westzijde van de Randweg West betreft). De voorgenomen activiteit blijft ruimschoots onder de drempel van 100 hectare en/of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

5.12.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;

- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

5.12.4 Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan aan het voorziet, naast het bestaande leisurecluster, in 6.000 m² bvo leisure / snelweg-georiënteerde horeca en een hotel van maximaal 169 kamers / 14.320 m² bvo. De uitbreiding voorziet in een totale oppervlakte van circa 1,55 hectare. Tevens voorziet het plan in bijbehorende voorzieningen als parkeergelegenheid van de ter plaatse te vestigen functies, interne verkeersstructuur met een ontsluiting op de Randweg West, waterberging en groenvoorzieningen. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van een bijzondere afvalstoffenstroom. Opgemerkt wordt dat Provinciale Staten van Limburg op 14 november 2011 heeft besloten onderzoek te laten uitvoeren naar de mogelijkheden tot de aanleg van een randweg N66 bij Nederweert. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een integrale afweging van verschillende alternatieven en varianten waaruit een voorkeursalternatief naar voren is gekomen. De voorkeuralternatief betreft een aantakking op de Randweg West en doorkruist het bestaande leisurecluster en het uitbreidingsgebied. In februari 2017 heeft de provincie Limburg echter besloten besluitvorming uit te stellen en nader onderzoek uit te voeren naar de meest wenselijke variant. Gelet op dit lopende besluitvormingstraject is de ontwikkeling niet cumulatief beschouwd.

Plaats van het project

De uitbreiding wordt uitgevoerd op een locatie die in de huidige situatie onbebouwd en deels onverhard is. Wel staat in het midden van dit gebied een reclamemast van ongeveer 30 meter hoog. De locatie is in het (recente) verleden grotendeels gebruikt als carpoolplaats en als opslagterrein voor bouwmaterialen. In afwachting van onderhavig initiatief is deze carpoolplaats reeds verplaatst, zijn bouwmaterialen verwijderd en is de grond bouwrijp gemaakt.

De uitbreidingslocatie wordt begrensd door de Ouwijk, de Randweg Zuid en de Randweg West. Aan de overzijde van de betreffende wegen ligt respectievelijk de Rijksweg A2, het bestaande leisurecluster en het bedrijventerrein Pannenberg. Aan de noordzijde grenst de uitbreidingslocatie aan het buitengebied van Nederweert.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande paragrafen, vooral beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten buiten de plangrenzen worden voornamelijk veroorzaakt door geluidsuitstraling, een toename van verkeer op de wegen rond het plangebied met bijbehorende gevolgen voor luchtkwaliteit en stikstofemissie. De effecten zijn niet significant en de realisatie van de leisurecluster stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

5.12.5 Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure. De gemeenteraad van Nederweert heeft derhalve op 4 september 2018 besloten dat voor de benodigde bestemmingsplanherziening voor de voorgeno-

men invulling van de noordoostelijke oksel van de kruising A2/N275 met leisure, vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. geen milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld.

6 Juridische planbeschrijving

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

6.2 Bestemmingsomschrijving

In dit bestemmingsplan komen de volgende enkel- en dubbelbestemmingen voor:

Bestemming Gemengd-1

De bestemming 'Gemengd-1' is opgenomen voor de gronden behorende bij het bestaande leisu-recluser. Deze bestemming maakt de vestiging van bedrijven en voorzieningen in de horeca- en leisuressfeer mogelijk conform de vigerende planologische mogelijkheden. Wat betreft de functie horeca is uitsluitend snelweggeoriënteerde horeca toegestaan. Binnen het plangebied is één hotel van maximaal 169 kamers toegestaan. Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' geldt conform de reeds verleende vergunning een maximale omvang van 14.320 m² bruto vloeroppervlak, de maximale hoogte aan deze zijde van de Randweg bedraagt 35 meter. Daarnaast maakt het bestemmingsplan dienstverlening, bedrijven tot maximaal milieucategorie 2, kantoren en nutsvoorzieningen mogelijk. De bestaande antennemast met een hoogte van 40 meter is met een aanduiding positief bestemd. Tevens is binnen het plangebied maximaal één speelautomatenhal toegestaan.

Voor het waarborgen van voldoende flexibiliteit om het plangebied naar gelang de marktvraag in te vullen zijn de bestaande ruime bouwvlakken overgenomen. Hierbij zijn maatvoeringsvoorschriften opgenomen en/of aangeduid op de verbeelding voor het maximum bebouwingspercentage, bouwhoogten en bouwlagen voor de verschillende functies.

Binnen deze bestemming gelden voorwaardelijke verplichtingen met betrekking tot het uitvoeren van een verkeerskundig onderzoek, de vergunning van maximaal één hotel en de waterberging. Daarnaast is in een voorwaardelijke verplichting bepaald dat binnen het plangebied maximaal één omgevingsvergunning voor een hotel wordt verleend en dat de eerder verleende omgevingsvergunning dient te worden ingetrokken voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuw hotel kan worden verleend.

Bestemming Gemengd-2

De bestemming 'Gemengd-2' is opgenomen voor de gronden die behoren tot de uitbreidingslocatie van het leisurecluster. De bestemming maakt daarmee uitsluitend functies mogelijk in de leisure- en horecasfeer die niet inpasbaar zijn in het dorpscentrum. De invulling van dit deelgebied komt marktgestuurd tot stand. Derhalve is een ruim bouwvlak opgenomen. Om de ontwikkelingsmogelijkheden te begrenzen tot het gewenste niveau is op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage aangegeven en zijn in de regels maatvoeringsvoorschriften opgenomen. Hierbij zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor een hotel begrensd tot maximaal één vestiging, met een maximale omvang van 169 kamers. Voor de bestemming 'Gemengd – 2' geldt eveneens dat een oppervlakte van 14.320 m² bvo is toegestaan. Hierbij is ook de mogelijkheid opgenomen in de planregels om een toren van 60 meter hoog te realiseren. Voor overige functies op het gebied van leisure en horeca is bepaald dat maximaal 3 vestigingen zijn toegestaan, van ieder maximaal 2.000 m² bvo. Daarnaast is een functieaanduiding opgenomen voor een projectmast met beeldmerken voor functies binnen het plangebied, die strategisch binnen het bestemmingsvlak gesitueerd kan worden.

Er geldt een voorwaardelijke verplichting ter waarborging dat binnen het plangebied maximaal één hotel wordt gerealiseerd en dat de eerder verleende omgevingsvergunning dient te worden ingetrokken voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuw hotel kan worden verleend. Tevens zijn in de regels voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waarmee is gewaarborgd dat in voldoende mate waterbergingscompensatie plaats zal vinden, de verkeerssituatie aanvaardbaar is en veiligheidsmaatregelen worden getroffen.

In de algemene bouw- en gebruiksregels is bovendien opgenomen dat voor het gehele plangebied geldt dat maximaal één hotel en maximaal 169 hotelkamers in gebruik mogen worden genomen. In dit artikel is eveneens gewaarborgd dat binnen het plangebied maximaal één speelautomatenhal mag worden gebruikt.

Dubbelbestemming 'Leiding – Gas'

Deze gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en onderhoud van de hoofdgastransportleiding.

Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de leiding. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om van deze regel af te wijken. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook'

Deze gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en onderhoud van de leidingstrook.

Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de leidingstrook. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om van deze regel af te wijken. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn naast de andere aanwezige bestemmingen bedoeld voor de bescherming en instandhouding van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Voor bouwwerkzaamheden vanaf een oppervlakte van 250 m² en 0,4 meter diep dient door de aanvrager vooraf met een archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat er geen archeologische waarden worden verstoord.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'

De voor 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de watergang. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om van deze regel af te wijken. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Daarnaast bevat dit bestemmingsplan de volgende relevante gebiedsaanduidingen:

Vrijwaringszone

De gronden met een aanduiding voor een vrijwaringszone zijn, naast de voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en onderhoud van:

- Rijksweg A2 ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – weg 1' (bouwverbod).
- Provinciale weg N275/Randweg-Zuid ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – weg 2'.

Boringsvrije zone

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'boringsvrije zone' mogen geen activiteiten worden ontplooid die strijdig zijn met de bescherming van de bodem en grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening. Het gaat om activiteiten in de vorm van boringen en roeren van grond die dieper reiken dan 80 meter onder maaiveld.

Veiligheidszone – LPG effectzone 160 meter

Ter plaatse van de aanduiding Veiligheidszone - lpg effectzone 160 meter mogen geen (zeer) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Hiervan kan worden afgeweken indien aantoonbaar wordt voldaan aan de normen die gelden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico wordt verantwoord.

7 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

De gemeenteraad is verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplannen. Deze verplichting is niet van toepassing indien het kostenverhaal op andere wijze verzekerd is. Alle kosten welke samenhangen met de herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Deze overeenkomst is op 21 december 2018 gesloten en op 27 december 2018 bekend gemaakt in het weekblad voor de gemeente Nederweert en op de gemeentelijke website. Er hoeft voor het bestemmingsplan 'Randweg West leisurekwadrant' dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Randweg West leisurekwadrant' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Dit heeft er toe geleid dat het plan op enkele punten is aangepast. Op onderdelen waarin de vooroverlegreacties hebben geleid tot wijziging van het bestemmingsplan is dat vermeld in de toelichting. Het volledige verslag van de vooroverlegreacties is als bijlage opgenomen bij onderhavig bestemmingsplan.

Door de initiatiefnemer is vooruitlopend op de wettelijke procedures (informeel) contact opgenomen met belanghebbende in de omgeving van het plangebied. Met de huidige grondeigenaar van het woonperceel dat zich in het plangebied bevindt zijn voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure afspraken gemaakt.

7.2.2 Ter inzagelegging

Daarnaast heeft het plan de verdere procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Zodoende heeft het ontwerpbestemmingsplan van 9 november 2018 tot en met 20 december 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder de gelegenheid is geboden een zienswijzen in te dienen.

De Gasunie, Waterschap Limburg, Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, het ministerie van Infrastructuur en Milieu, de Veiligheidsregio Limburg-noord, het dorpsoverleg-nj-wieert, de provincie Limburg en de gemeente Weert zijn hiervan via de mail op de hoogte gesteld.

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu is verder via een mail d.d. 23 november 2018 afzonderlijk op de hoogte gesteld dat het tracé van de buisleidingenstrook, in tegenstelling tot hetgeen in het verslag van vooroverleg staat, niet aangepast is ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

Gedurende de periode van inzage van het ontwerp bestemmingsplan heeft iedereen de gelegenheid gekregen zijn zienswijzen naar voren te brengen. Naar aanleiding hiervan zijn door de gemeente Weert en namens een bewoner schriftelijke zienswijzen ingediend. Met de gemeente

Weert hebben daarnaast diverse gesprekken plaatsgevonden. Deze hadden niet de status van een mondelinge zienswijze.

Voor de volledige weergave van de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan. Het vaststellingsbesluit kan worden geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl. Hierna volgt een beknopte samenvatting van de zienswijzen, de beantwoording en eventuele

Zienswijze gemeente Weert

1. Er is niet voldaan aan de verplichting tot vooroverleg.
2. Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee hotels mogelijk: het reeds vergunde hotel en een nieuw hotel.
3. Ter plaatse van de uitbreidingslocatie (Gemengd – 2) is een groter bruto vloeroppervlak toegestaan dan ter plaatse van het bestaande leisurecluster (Gemengd – 1) en de reeds verleende vergunning. Respectievelijk 24.600 m² en 14.320 m². Onder het begrip hotel is als nevenactiviteit onder andere leisure toegestaan. De gemeente Weert is van mening dat de behoefte voor circa 10.000 m² extra leisuremogelijkheden bij de hotelfunctie niet zijn onderbouwd.
4. De ladder voor duurzame verstedelijking voor zelfstandige leisurevoorzieningen van maximaal 2.000 m² is niet voldoende onderbouwd en de ontwikkeling vindt plaats buiten het bestaand stedelijk gebied.
5. In enkele milieuonderzoeken is uitgegaan van de verkeerde uitgangspunten.
6. De uitvoerbaarheid van parkeren is onvoldoende verzekerd.
7. Het kostenverhaal is niet verzekerd.

Op basis van deze zienswijze zijn de bouw mogelijkheden voor een hotel in zowel de bestemming 'Gemengd-1' als 'Gemengd-2' beperkt tot 14.320 m². Ter waarborging van de ontwikkeling van maximaal één hotel in het plangebied is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat maximaal één omgevingsvergunning wordt verleend en dat het besluit tot intrekking van de eerder verleende omgevingsvergunning met kenmerk B2 2010005 (besluit d.d. 6 juli 2011) onherroepelijk is geworden voordat een nieuwe vergunning wordt verleend. Daarnaast is de ladderonderbouw van de zelfstandige leisurefuncties verbeterd en is in de regels opgenomen dat maximaal 3 vestigingen mogen worden gerealiseerd, van ieder maximaal 2.000 m². De uitvoerbaarheid met betrekking tot parkeren is vanwege deze zienswijze in een aangepast parkeeronderzoek vastgesteld. Voor het overige is de zienswijze, mede vanwege de bovenstaande aanpassingen, ongegrond verklaard.

Zienswijze bewoner

- Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot door de aantasting van de privacy en belemmering van het vrije uitzicht.
- Het bestemmingsplan leidt tot onevenredige verkeersdrukte.
- Het bestemmingsplan leidt tot waardeverlies van de woning.

Deze zienswijze is ongegrond verklaard.

7.2.3 Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode van inzage van het ontwerp bestemmingsplan is gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal punten ambtshalve aangepast dient te worden. Deze aanpassingen hebben betrekking op enkele omgevings- en milieuaspecten zoals archeologie, externe veiligheid en water. Daarnaast is de formulering van de regels op enkele punten aangepast. Deze aanpassingen zijn van beperkte aard.

Voor de volledige weergave van de ambtshalve wijzigingen wordt eveneens verwezen naar het vaststellingsbesluit van onderhavig bestemmingsplan.

7.2.4 Vastgesteld

Het bestemmingsplan 'Randweg West leisurekwadrant' is op 5 februari 2019 door de gemeenteraad van Nederweert gewijzigd vastgesteld. Hierbij is de provincie Limburg en het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat met succes verzocht dit vooruitlopend op de termijn van 6 weken bekend te maken.

Tegen dit vaststellingsbesluit kan gedurende 6 weken beroep aan worden getekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld dan wordt het bestemmingsplan direct na deze termijn onherroepelijk.