



VASTSTELLINGSBESLUIT

BESTEMMINGSPPLAN 'Randweg West leisurekwadrant' GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT

5 februari 2019

INHOUDSOPGAVE

	Paginnummer
1. Procedure	3
1.1. Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan	
1.2. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan	
2. Zienswijzen	4
2.1. Lijst van reclamanten	
2.2. Ontvankelijkheid	
3. Inhoud en beoordeling zienswijzen	5
3.1. Gemeente Weert	
3.2. Stichting Achmea Rechtsbijstand namens bewoner Molenweg 91	
3.3. Conclusie	
4. Ambtshalve wijzigingen t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan	12
5. Welstandstoets	13
6. Exploitatieplan	14
7. Verzoek om vervroegde publicatie bij gewijzigde vaststelling	15
8. Besluit	16

1. Procedure

1.1. Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan

Volgens artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties. Dit overleg heeft plaatsgevonden voordat het ontwerp bestemmingsplan werd opgesteld. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Van het vooroverleg is een verslag gemaakt. Op 6 november 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders dit verslag vastgesteld. Het verslag heeft gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen.

1.2. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Als gevolg van het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan "Randweg West leisurekwadrant" van 9 november tot en met 20 december 2018 ter inzage gelegen.

De Gasunie, Waterschap Limburg, Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 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 Waterstaat 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 diverse gesprekken plaatsgevonden. Deze hadden niet de status van een mondelinge zienswijze.

2. Zienswijzen

2.1 Lijst van reclamanten

- Gemeente Weert, postbus 950, 6000 AZ Weert
- Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de bewoner van Molenweg 91

2.2 Ontvankelijkheid

De termijn voor het indienen van zienswijzen is gelijk aan de termijn van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Dit betekent dat zienswijzen uiterlijk 20 december 2018 moesten zijn ingediend. De zienswijzen van de gemeente Weert en de bewoner van de molenweg 91 zijn binnen de termijn ingediend en ontvankelijk.

3. Inhoud en beoordeling zienswijzen

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien.

3.1. Gemeente Weert, postbus 950, 6000 AZ Weert

Zienswijze I:

1. Er is niet voldaan aan de verplichting tot het voeren van vooroverleg.

Beoordeling:

De gemeente kan niet met reclamant instemmen dat niet voldaan is aan het voeren van vooroverleg. Op 27 augustus 2018 stuurde het college van de gemeente Nederweert een brief aan het college van de gemeente Weert. In deze brief is de ontwikkeling van het ontwerpbestemmingsplan Randweg West Leisurekwadrant aangekondigd. Reclamant is in de brief in de gelegenheid gesteld om in overleg te treden als zij dat nodig achtte. Aangezien er vanuit de gemeente Weert geen verzoek tot overleg is ontvangen binnen 6 weken na 27 augustus is geconcludeerd dat er geen behoefte was aan vooroverleg. Vanuit de zijde van de gemeente Nederweert werd vooroverleg niet nodig geacht omdat de planontwikkeling past binnen eerder gemaakt afspraken tussen beide gemeenten.

Daarnaast heeft er meerdere malen zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg plaatsgevonden over de ontwikkeling. Dit voorafgaand aan de terinzage legging van het bestemmingsplan als tijdens de terinzage legging van het plan.

Ook is het initiatief besproken binnen het Samenwerkingsverband Midden Limburg waarvan de gemeente Weert deel uit maakt.

Zienswijze II:

2. De gemeente Weert geeft aan op zichzelf geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling van een hotel aan de Nederweeter zijde van de A2. -Gemeente Weert vraagt zich echter af of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die, ter plaatse van de uitbreidingslocatie, plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied en of de behoefte aan een nieuw hotel met grootschalige leisure voorzieningen afdoende wordt onderbouwd. Tevens stelt de gemeente Weert dat het bestemmingsplan niet verhindert dat twee hotels worden gebouwd.
3. Het ontwerp bestemmingsplan maakt, ondanks het bepaalde in artikel 11.1 van de regels van het bestemmingsplan, de bouw van twee hotels mogelijk op grond van de al verleende bouwvergunning. Het advies luidt een voorwaardelijke verplichting op te nemen waarbij geldt dat binnen de bestemming 'Gemengd – 2' een hotel pas in gebruik mag worden genomen nadat de eerder verleende vergunning onherroepelijk is ingetrokken.
4. Ter plaatse van de uitbreidingslocatie (Gemengd – 2) is een groter brutovloeroppervlak toegestaan dan ter plaatse van het bestaande leisurecluster (Gemengd – 1), 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 10.000 m² extra leisuremogelijkheden bij de hotelfunctie niet zijn onderbouwd.
5. In artikel 4.2.1 sub b van de regels is bepaald dat zelfstandige leisure en snelweggeoriënteerde horeca is toegestaan tot een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 6.000 m². De onderbouwing van de behoefte in de toelichting beperkt zich tot 2.000 m², aldus de gemeente Weert.
6. Op basis van de punten zoals genoemd onder 3 t/m 6 stelt de gemeente Weert dat met betrekking tot de bestemming 'Gemengd – 2' sprake is van uitbreidingsmogelijkheden die een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreffen en zodoende een onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking moeten bevatten. De onderbouwing van de behoefte ontbreekt voor een tweede hotel, 10.000 m² extra leisure mogelijkheden bij de hotelfunctie en voor 4.000 van de maximaal 6.000 m² solitaire leisurefuncties.
7. Gemeente Weert geeft aan dat in hun optiek de uitbreidingslocatie niet valt binnen het bestaand stedelijk gebied, omdat de locatie volgens de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is aangeduid als landelijk gebied. De gemeente Weert is van mening dat niet is aangetoond dat de behoefte niet kan worden voorzien in het bestaand stedelijk gebied, ongeacht het kwadranten convenant tussen de gemeentes Weert en Nederweert.
8. Gemeente Weert stelt dat sprake is van onbebouwde gronden met een agrarische bestemming, waardoor per definitie geen sprake is van bestaand stedelijk gebied.

9. Gemeente Weert geeft aan dat het onduidelijk is welke bestemming er geldt voor een gedeelte van de uitbreidingslocatie ten westen van de Randweg West, daar hier op www.ruimtelijkeplannen.nl een 'witte vlek' te zien is. Aangenomen wordt dat op deze gronden geen bouwmogelijkheden gelden voor stedelijke functies, waardoor sprake is van nieuw beslag op de ruimte.

Beoordeling:

2. Onder dit punt wordt zienswijze II samengevat. Derhalve wordt inhoudelijk gereageerd in de hier opvolgende punten. Het feit dat er één hotel zal worden gerealiseerd staat in de zienswijze van de gemeente Weert niet ter discussie. In zijn algemeenheid geldt dat het nimmer de bedoeling is geweest van de gemeente Nederweert en/of initiatiefnemer een nieuw c.q. tweede hotel toe te staan binnen het plangebied en uitsluitend (leisure)functies toe te staan die recht doen aan het kwadrantenconvenant tussen de gemeentes Weert en Nederweert.
3. In de bestemmingen Gemengd – 1, Gemengd – 2 en in de algemene gebruiksregels (artikel 11) is vastgelegd dat in het totale plangebied slechts één hotel in gebruik mag worden genomen. In de met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst is tevens vastgelegd dat de reeds verleende vergunning voor een hotel aan de oostzijde van de Randweg West vervalt zodra een vergunning wordt aangevraagd voor een hotel ten westen van de Randweg West. Om discussie te voorkomen wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een hotel uitsluitend mag worden verleend indien nog geen andere vergunning is verleend en het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning met kenmerk B2 2010005 (besluit 6 juli 2011) onherroepelijk is geworden.
4. In de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven dat het bestemmingsplan een flexibel karakter heeft, ten einde de invulling van dit (commerciële) leisuregebied zo veel mogelijk aan de markt over te laten. Omdat het een flexibel bestemmingsplan betreft, zijn voor het gedeelte ten westen van de Randweg West vloeroppervlakten opgenomen die ruimtelijk en planologisch maximaal haalbaar zijn. In de praktijk zal dit echter niet worden gerealiseerd. De constatering van de gemeente Weert dat de vergroting van het toegestane vloeroppervlak van 10.000 m² van het hotel en aanverwante functies (o.a. leisure) onvoldoende is onderbouwd, is juist. Daarom zal het ontwerp bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat ten westen van de Randweg West geen groter hotel kan worden gerealiseerd dan reeds mogelijk is conform de in 2011 verleende vergunning ten oosten van de Randweg West.
5. De gemeente Weert betwijfelt niet of er behoefte is aan leisure- en/of horecavoorzieningen van 2.000 m² met een lokaal verzorgingsgebied. Beoogd wordt maximaal 3 vestigingen zelfstandige leisure en/of snelweggeëoriënteerde horeca toe te staan van maximaal 2.000 m² per zelfstandige vestiging ter plaatse van de uitbreidingslocatie met bestemming 'Gemengd – 2'. Zoals reeds in de toelichting is onderbouwd heeft een leisurefunctie tot 2.000 m² doorgaans een lokaal verzorgingsgebied, tot een maximum van 15 minuten autoreistijd. In gemeentelijk en provinciaal beleid is recreatie bestempeld als groeisector. Het bestemmingsplan wordt bovendien 'ingevuld' op basis van concrete initiatieven vanuit de markt waarbij wordt ingespeeld op de werkelijke behoefte of een vernieuwend concept wordt ontplooid. Op basis van deze zienswijze wordt onder artikel 4.2.1 aangepast zodanig dat maximaal 3 zelfstandige functies met een maximum van 2.000 m² per functie, zijn toegestaan.
6. Zoals aangegeven onder punt 4 wordt de vergroting van het toegestane oppervlakte van het hotel aangepast. De solitaire leisure en snelweggeëoriënteerde horeca zijn wel degelijk onderbouwd. Deze onderbouwing zal worden verduidelijkt en gewaarborgd, zoals aangegeven in reactie 5.
7. Een gebiedstype conform provinciale aanduiding is, in tegenstelling tot wat de gemeente Weert beargumenteert, ingevolge jurisprudentie op zichzelf géén argument met betrekking tot de bepaling of al dan niet sprake is van bestaand stedelijk gebied. Dit dient te worden beoordeeld aan de hand van de specifieke ligging, feitelijke situatie, aard van de omgeving en het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is het plangebied op deze aspecten beoordeeld. De uitbreiding van het bestaande leisurekwadrant in westelijke richting is geen overschrijding van de grens van het stedelijk gebied omdat het gedeelte ten westen van de Randweg West al geruime tijd niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik was, de locatie is gelegen nabij een knooppunt van bovenregionale wegen met een hoge verkeersintensiteit, deels in gebruik is geweest voor stedelijke infrastructuur zoals een carpoolplaats en opslag. Ongeacht de discussie of al dan niet sprake is van bestaand stedelijk gebied is sprake van het feit dat juist deze (uitbreidings)locatie geschikt is voor het beoogde gebruik en er geen alternatieve locaties zijn. Functies met een dergelijke verkeer aantrekkende werking zijn niet gewenst in woonkernen of op solitaire locaties in het buitengebied. Daarnaast maakt de ontwikkeling een

onderdeel uit van het totale leisure concept in dit kwadrant van de Stadspoort. Een deel hiervan is al gerealiseerd aan de oostzijde van de Randweg West. De totale ontwikkeling wordt in dit bestemmingsplan planologisch geregeld. Voor het overige wordt op dit punt verwezen naar paragraaf 4.1.3 van de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan.

8. Het agrarisch gebruik op deze gronden is al lange tijd beëindigd. In afwachting van verdere ontwikkeling van het leisurecluster conform het kwadrantenconvenant is de huidige bestemming niet gewijzigd bij de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied. De feitelijke situatie geeft voldoende aanleiding vast te stellen dat de locatie bestaand stedelijk gebied betreft, zie het voorgaande punt. Bovenal is een andere locatie binnen het bestaand stedelijk gebied geen reële mogelijkheid, de ontwikkeling betreft immers een verdere ontwikkeling van het bestaande leisurecluster op een locatie die geschikt is voor de verkeersaantrekkende werking.
9. De uitbreiding van het leisurecluster conform het kwadrantenconvenant tussen de gemeentes Weert en Nederweert is al lange tijd voorzien. Het bestemmingsplan Buitengebied 1998 is daarom niet herzien in afwachting van verdere ontwikkeling van het leisurecluster.

Zienswijze III:

10. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet aangetoond doordat de behoefte niet is onderbouwd en de in 2010 verleende omgevingsvergunning voor het hotel nog niet is benut.

Beoordeling:

10. Nu zoals vermeld bij de beoordeling van zienswijze II de ontwikkelingsmogelijkheden van het bestemmingsplan worden aangepast ten aanzien van het hotel en de solitaire leisure/horeca, is dit punt niet meer aan de orde.

Zienswijze IV:

11. Uitgangspunten berekeningen luchtkwaliteit kloppen niet. Er dient vanwege de bouwmogelijkheden van het hotel met leisure met extra motorvoertuigbewegingen te worden gerekend.
12. Toetsing aan de milieugrenswaarden voldoet niet vanwege verkeerde uitgangspunten voor de planologische mogelijkheden.

Beoordeling:

11. Bij de beoordeling van zienswijze II is toegelicht dat de 10.000 m² extra bouwmogelijkheden van het hotel met o.a. leisure komen te vervallen. Er is daarom geen aanleiding meer om extra voertuigbewegingen mee te nemen in het onderzoek naar luchtkwaliteit.
12. Met in achtneming van het voorgaande kan worden vastgesteld dat de toetsing aan de milieugrenswaarden uitgaat van de juist uitgangspunten. Deze toetsing heeft reeds plaatsgevonden volgens de maximale planologische mogelijkheden. Hiervoor wordt verwezen naar pagina 6 van het onderzoek 'Luchtkwaliteit Bestemmingsplan Randweg West te Nederweert' (d.d. 9 mei 2018) van Antea Group:

'De wijziging van het bestemmingsplan maakt snelweggeoriënteerde horeca/leisure mogelijk. Aangezien er nog niet bekend is wat voor functies er precies gerealiseerd worden, is uitgegaan van de categorie met de grootste verkeersgeneratie. Deze categorie betreft een gemiddeld fastfoodrestaurant'

Zienswijze V:

13. Conclusies vormvrije m.e.r. kloppen niet.

Beoordeling:

Nu zoals vermeld bij de beoordeling van zienswijze II het bestemmingsplan wordt aangepast, is dit punt niet meer aan de orde.

Zienswijze VI:

14. De gevolgen voor parkeren zijn niet gebaseerd op de maximale mogelijkheden volgen het bestemmingsplan. Zowel voor de bestaande als de nieuwe situatie is dit onvoldoende gewaarborgd in de regels.
15. Weergave van scenario's in parkeeronderzoek.
16. Scenario's geven geen representatief beeld van de maximale mogelijkheden.
 17. De regels met betrekking tot parkeren, zoals bepaald in artikel 14.2, is gekoppeld aan nog te verlenen vergunningen. De regels zijn echter niet van toepassing op de vergunning van het al vergunde hotel. De gemeente Weert geeft aan dat hiervoor een aanvullende voorziening moet worden getroffen in het bestemmingsplan 'Randweg West leisurekwadrant'.

Beoordeling:

14. De parkeerregeling van de bestaande situatie staat niet ter discussie. Het bestemmingsplan 'Randweg West leisurekwadrant' maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk op deze gronden. Ten aanzien van de uitbreidingslocatie is het bestemmingsplan flexibel zodat het gebied marktgestuurd kan worden ontwikkeld. De bouw mogelijkheden voor leisurefuncties en snelweggeoriënteerde horeca (6.000 m²) zijn bepaald op basis van hetgeen ruimtelijk en planologisch mogelijk is. Het is niet de verwachting dat dit volledige metrage in werkelijkheid wordt benut. Bij ieder initiatief wordt op basis van hetgeen bepaald is in artikel 14.2 getoetst of voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen terrein. Hier dient aan te worden voldaan voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. De zienswijze van de gemeente Weert dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is vanwege het aspect parkeren achten wij daarom ongegrond.
15. Samen met de initiatiefnemer zijn scenario's bepaald die representatief zijn voor mogelijke toekomstige situaties met betrekking tot parkeren. Hier zijn voorts geen juridisch-planologische consequenties aan verbonden. Concrete ontwikkelingen zullen worden getoetst aan artikel 14.2. Om beter inzicht te krijgen in de benodigde parkeercapaciteit bij de maximale planologische invulling in verhouding tot het realistisch ontwikkelingsscenario is het parkeeronderzoek aangepast. Tevens is het realistisch ontwikkelingsscenario verder verfijnd.

Functie	Werkdag				Zaterdag		Zondag
	overdag	middag	avond	koopavond	middag	avond	middag
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

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.

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

Dit leidt tot de volgende parkeerbehoefte:

Tabel 7: Theoretische parkeerbehoefte realistisch scenario

Functie	Werkdag				Zaterdag		Zondag
	overdag	middag	avond	koopavond	middag	avond	middag
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 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.

16. Gemeente Weert is van mening dat de scenario's 'geen representatief beeld van de mogelijkheden geven' en dit bezwaarlijk is met betrekking tot de uitvoerbaarheid. Zoals hiervoor beargumenteerd wordt het bestemmingsplan en het bijbehorende parkeeronderzoek hier op aangepast. Ook De gemeente Weert gaat voorbij aan het feit dat het bestemmingsplan flexibel is. Een bestemmingsplan strekt er immers niet toe op welke wijze in de praktijk de parkeerbehoefte wordt voorzien. Het maximaal benutten van de planologische mogelijkheden is geen vaststaand feit en is zelfs onwaarschijnlijk. Het bezwaar met betrekking tot hotelgebonden leisure is met de aanpassing zoals vermeld bij de beoordeling van zienswijze II voldoende beantwoord. Voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, conform artikel 14.2, alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het aangepaste parkeeronderzoek geeft geen aanleiding om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te betwifelen. Wel wordt aan artikel 14.2 een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd waarmee burgemeesters en wethouders middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de normen voor parkeren op eigen terrein indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte en/of laad- en losruimte wordt voorzien. Hiermee wordt het mogelijk gedeelde parkeervoorzieningen te realiseren.
17. De al verleende vergunning voor de bouw van een hotel staat niet ter discussie. De parkeervoorziening voor het vergunde hotel is al geregeld in de verleende omgevingsvergunning.

Zienswijze VII:

18. Gemeente Weert geeft aan dat het kostenverhaal niet is verzekerd middels anterieure overeenkomsten of een exploitatieplan.

Beoordeling:

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarvan de zakelijke inhoud inmiddels is gepubliceerd. In deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. De anterieure overeenkomst heeft ook betrekking op het perceel waarop het woonhuis Ouwijk 2 staat. Dit perceel is door de initiatiefnemer gekocht en zal binnen afzienbare termijn aan hem in eigendom worden overgedragen.

3.2 Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de bewoner van Molenweg 91

Zienswijze A

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot, dat bepaald wordt door de vrije situering in een omgeving met nagenoeg alleen agrarische percelen. De privacy wordt aangetast doordat vanuit het hotel in de tuin en in het huis kan worden gekeken. Ook is sprake van verlies van vrij uitzicht.

Beoordeling:

Reclamant stelt dat hij woont op enkele tientallen meters van het plangebied. De afstand van zijn woning tot het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwblok bedraagt circa 400 meter. Van relevante aantasting van het woongenot is op zo'n afstand geen sprake. Inkijk in tuin en woning is vanuit het hotel onmogelijk. Evenmin is sprake van onaanvaardbaar verlies van vrij uitzicht.

De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen percelen hebben hun agrarische bestemming al lang geleden verloren en werden al geruime tijd gebruikt als (voormalig) P&R-terrein alsmede als opslagterrein.

Zienswijze B

Het plan leidt tot toename van de verkeersdruk, die in het nu nog rustige gebied niet kan worden opgevangen. Ook is er geen goede ontsluiting voor bezoekers die via de Molenweg het plangebied zullen proberen te bereiken.

Beoordeling:

Voor toename van verkeer op de Molenweg hoeft niet te worden gevreesd omdat het plangebied via de route Molenweg/Ouwijk niet bereikbaar zal zijn. Er komt slechts één ontsluiting, direct vanaf de Randweg-West.

Zienswijze C

Reclamant vreest waardeverlies van zijn woning en is van mening dat gezocht had moeten worden naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Beoordeling:

Het plan bevindt zich binnen het gebied dat in de op 9 november 2010 vastgestelde Structuurvisie Nederweert 2010-2020 is aangewezen voor de ontwikkeling van leisure. Ook is hierin een stadspoort voorzien met aan Nederweertse zijde van de A2 een toren van circa 60 meter hoog, waarbij invulling van deze *eyecatcher* met een hotel als reële optie werd genoemd. Een andere locatie voor het ter versterking van de lokale en regionale economie noodzakelijke hotel van de geplande omvang is in Nederweert niet voorhanden.

3.3. Conclusie

De zienswijze onder 3.1 wordt gedeeltelijk overgenomen. Dit betekent dat het bestemmingsplan wordt aangepast op de volgende punten:

- In paragraaf 4.1.3 van de toelichting wordt een nadere onderbouwing van de behoefte aan solitaire leisure voorzieningen (tot 2.000 m² per vestiging) toegevoegd.
- In artikel 4.2.1 sub e wordt een bepaling toegevoegd waarmee wordt gewaarborgd dat binnen de bestemming 'Gemengd – 2', naast het hotel, maximaal 3 zelfstandige voorzieningen zijn toegestaan, van ieder maximaal 2.000 m². Artikel 4.2.1 sub e luidt daarmee als volgt:

Het brutovloeroppervlak van de functies zoals bepaalt onder artikel 4.1.1 onder a, b en d bedraagt maximaal 6.000 m², met dien verstande dat:

1. er in totaal sprake mag zijn van maximaal 3 functies zoals bedoeld onder 4.1.1 sub a, b en d;
2. het brutovloeroppervlak per functie zoals bedoeld onder 4.1.1 sub a, b en d bedraagt maximaal 2.000 m².

- In artikel 4.2.2 sub d wordt het metrage gewijzigd van 24.600 m² in 14.320 m².
- In de gebruiksregels van de bestemmingen 'Gemengd – 1' en 'Gemengd – 2' wordt de volgende voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

Voorwaardelijke verplichting omgevingsvergunning hotel

Een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een hotel mag, met inachtneming van de voorwaarden zoals bepaald in de overige bestemmingen, uitsluitend worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Randweg West Leisurekwadrant' wordt maximaal één omgevingsvergunning verleend ten behoeve de bouw van een hotel.
- b) Een omgevingsvergunning ten behoeve de bouw van een hotel mag uitsluitend worden verleend nadat het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning met kenmerk B2 2010005 (besluit d.d. 6 juli 2011) onherroepelijk is geworden.

- Het parkeeronderzoek, een bijlage bij de toelichting, is aangepast waarmee ook in is gegaan op de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan. De resultaten van dit aangepaste onderzoek worden tevens verwerkt in de toelichting.
- Aan artikel 14.2 wordt de volgende afwijkmogelijkheid toegevoegd:
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 indien het voldoet aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte en/of laad- en losruimte wordt voorzien;

Voor het overige wordt de zienswijze onder 3.1 ongegrond verklaard.

De zienswijze onder 3.2 wordt ongegrond verklaard.

4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan

Tijdens de periode van inzage van het ontwerp bestemmingsplan is gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal punten ambtshalve aangepast dient te worden. Het betreft de volgende zaken:

Toelichting

- In paragraaf 5.2.1. worden de resultaten van het definitieve archeologische rapport opgenomen. Het selectiebesluit wordt opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- Paragraaf 5.7.4. Onderdeel externe veiligheid is aangepast als reactie op vooroverleg. Aanpassing is echter niet consequent doorgevoerd in 5.7.2. Ook de conclusie in 5.7.5 is niet aangepast. Dit wordt aangepast.

Regels:

- Voorwaardelijke verplichting:

externe veiligheid:

- Bij de regeling omtrent nooduitgangen is in plaats van 'nachtverblijf' 'hotel' opgenomen, terwijl het 'nachtverblijf' moet zijn. Dit wordt aangepast.

Verkeer:

- De regeling omtrent de verkeerskundige afwikkeling is alleen voor de westzijde Randweg West opgenomen. Wat betreft de verkeersafwikkeling dient de voorwaardelijke verplichting ook bij de oostzijde opgenomen worden. Ook dient hier de verkeersregelinstallatie genoemd te worden.
- Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor ontsluitingswegen, parkeren, infiltratie van regenwater op eigen terrein (als gevolg vooroverlegreactie Waterschap Limburg)
- In de algemene bouwregels (artikel 10) wordt toegevoegd dat binnen het plangebied:
 - a) maximaal één hotel mag worden gebouwd;
 - b) het maximaal aantal hotelkamers bedraagt 169.
- In de algemene bouwregels (artikel 10) wordt toegevoegd dat binnen het plangebied maximaal één speelautomatenhal mag worden gebouwd.
- Gevraagd is aan §5.4.f. toe te voegen: 'met uitzondering van ondergeschikte detailhandel zoals genoemd onder 4.5.2.' → §5.4.f. klopt niet. Aan 4.5.7.e moet wel nog worden toegevoegd 'met uitzondering van ondergeschikte detailhandel zoals genoemd onder 4.5.2. (en eventueel 3.5.3.e.)
- De bouwregels ten aanzien van de projectmast waren niet eenduidig te interpreteren en stuiten mogelijk op moeilijke realiseerbaarheid. Daarom wordt artikel 4.2.3 sub 7 als volgt gewijzigd:
"ter plaatse van de aanduiding 'projectmast' mag een projectmast worden gebouwd, mits:
 - * de bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt;
 - * het maximum oppervlakte van de (digitale) beeldvlakken tezamen 190 m² bedraagt;
 - * de maximale breedte beeldvlak mag 5 meter bedragen.

Verbeelding:

- Aan de oostzijde van de Randweg West dient de dubbelbestemming voor archeologie voor het hele gebied opgenomen te worden. Aan de westzijde van de Randweg West vervalt de dubbelbestemming archeologie.

5. Welstandstoets

Voor bouwactiviteiten gelden er in Nederweert voor enkele gebieden welstandseisen. Deze zijn 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 aan de westzijde van de Randweg West wenselijk. Om dit ook juridisch te verankeren dient besloten te worden een welstandstoets van toepassing te verklaren op dit gebied.

6. Exploitatieplan

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. Verzoek vervroegde publicatie bij gewijzigde vaststelling

Op grond van artikel 3.8. lid 4 van de Wet op de ruimtelijke ordening mag het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling bekend gemaakt worden, indien door Gedeputeerde Staten, Onze minister of Onze minister wie het aangaat een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat.

Onderhavige situatie is afgestemd met de provincie en het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Zij toetsen het verzoek direct na vaststelling door de raad.

8. Besluit

De raad der gemeente Nederweert

gelezen het voorstel nr. 2019-04 van het college van burgemeester en wethouders d.d 18 december 2018;

BESLUIT

1. De zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Randweg West leisurekwadrant' met bijbehorende regels, verbeelding en toelichting als gevolg van de reacties onder 3 en ambtshalve wijzigingen onder 4 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.
3. Voor het gebied aan de westzijde van de Randweg West een welstandstoets van toepassing te verklaren.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. De provincie Limburg en het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat te verzoeken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vooruitlopend op de termijn van 6 weken bekend te mogen maken.
6. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan met het IDN-nummer NL.IMRO.0946.BPRandwegleis2018-VA01 vast te stellen

Nederweert, 5 februari 2019

De gemeenteraad van Nederweert.

De raadsgriffier,

De voorzitter,

E.G. Schrier

H.F.M. Evers