



VASTSTELLINGSBESLUIT

**BESTEMMINGSPLAN MET BIJBEHOREND BEELDKWALITEITPLAN
"BEDRIJVENPARK PANNENWEG-WEST"
GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT**

18 DECEMBER 2012

INHOUDSOPGAVE

	Paginanummer
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, postbus 950, 6000 AZ WEERT	
3.2. Bakker Racing Products, Pijlkruidweg 18, 5758 CC NEERKANT	
3.3. Lexence Advocaten en Notarissen, namens bouwmarkt Gamma en tuin- centrum Intratuin, postbus 75999, 1070 AZ AMSTERDAM	
3.4. Regionaal Samenwerkingsverband Hoge Dunk, p/a gemeente Weert, postbus 950, 6000 AZ WEERT	
3.5. Provincie Limburg, postbus 5700, 6202 MA MAASTRICHT	
3.6. N.V. Nederlandse Gasunie, postbus 19, 9700 MA GRONINGEN	
3.7. Conclusie	
4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan	12
5. Exploitatieplan	13
6. Verzoek vervroegde publicatie vaststelling	14
7. Besluit	15

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. Daarnaast heeft het voorontwerp bestemmingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitplan op grond van de "Inspraakverordening Nederweert" van 17 december 2010 tot en met 27 januari 2011 ter inzage gelegen. De reacties in het kader van het vooroverleg en inspraak zijn opgenomen in de "Inspraaknota en vooroverleg" welke op 14 februari 2012 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

1.2. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijvenpark Pannenweg-West" met bijbehorend beeldkwaliteitplan van 2 maart tot en met 12 april 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen zijn zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is door zes bedrijven/instanties gebruik gemaakt. Daarnaast heeft Rijkswaterstaat ambtshalve een aantal opmerkingen bij het bestemmingsplan geplaatst.

2. Zienswijzen

2.1 Lijst van reclamanten

1. Gemeente Weert, postbus 950, 6000 AZ WEERT
2. Bakker Racing Products, Pijlkruidweg 18, 5758 CC NEERKANT
3. Lexence Advocaten en Notarissen, namens bouwmarkt Gamma en tuincentrum Intratuin, postbus 75999, 1070 AZ AMSTERDAM
4. Regionaal Samenwerkingsverband Hoge Dunk, p/a gemeente Weert, postbus 950, 6000 AZ WEERT
5. Provincie Limburg, postbus 5700, 6202 MA MAASTRICHT
6. N.V. Nederlandse Gasunie, postbus 19, 9700 MA GRONINGEN

2.2 Ontvankelijkheid

De termijn voor het indienen van de zienswijze is gelijk aan de termijn van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Dit betekent dat de zienswijzen uiterlijk 12 april 2012 moesten zijn ingediend. De ingediende zienswijzen 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 A:

Reclamant kan zich niet vinden in de verruiming van het aantal toegestane bedrijfstypen voor zover het vormen van detailhandel betreft, anders dan ter plaatse vervaardigde producten of detailhandel als ondergeschikte activiteit. Dit is in concurrentie met de perifere detailhandelslocatie aan de Roermondseweg-Moesdijk en het centrum van Nederweert. Het onderscheid tussen volumineuze goederen en kleinschalige goederen is planologisch niet relevant en de praktijk heeft geleerd dat de handhaving op illegaal gebruik op basis van een dergelijk onderscheid niet mogelijk is.

Beoordeling:

Vanwege verzoeken uit de markt, het economische tij en het feit dat detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen qua uitstraling en schaal goed passen in de A-zone van het bedrijvenpark Pannenberg-West hebben wij een verruiming van de toegestane bedrijfstypen wenselijk geacht. Om te voorkomen dat de verruiming concurrerend zou zijn met de perifere detailhandelslocatie aan de Roermondseweg-Moesdijk en het centrum van Nederweert is in het ontwerp bestemmingsplan bepaald dat handel in kleinschalige producten uitsluitend is toegestaan indien deze gerelateerd is aan de detailhandel in volumineuze goederen en van onderschikte aard is.

Wij kunnen ons uw zorg omtrent de concurrentie met de bestaande perifere detailhandelslocatie aan de Roermondseweg-Moesdijk voorstellen. Wij zijn echter van mening dat er zich ontwikkelingen in de markt voordoen waardoor wij detailhandel in volumineuze goederen op voorhand niet geheel willen uitsluiten. Er zijn immers bedrijven waar geen plek voor is op andere locaties in de regio/provincie. Dit geldt met name voor bedrijven welke zich specifiek dicht bij Eindhoven willen vestigen en waarbij een ligging aan de A2 een voorwaarde is voor vestiging. Indien deze bedrijven niet gefaciliteerd worden op het bedrijvenpark vloeien zij af buiten de regio/provincie. Dit achten wij uit het oogpunt van werkgelegenheid en economie geen wenselijke ontwikkeling voor de regio.

Om de zorg voor concurrentie weg te nemen vinden wij het wenselijk de regio/provincie te betrekken bij de vestiging van dit soort bedrijven. Om deze reden hebben wij aan het Regionaal Samenwerkingsverband Hoge Dunk en de provincie Limburg voorgesteld om detailhandel in volumineuze goederen niet langer rechtstreeks toe te staan, maar deze op te nemen onder de afwijking van de gebruiksregels. Wij waren voornemens hieraan de voorwaarde te verbinden dat uitsluitend medewerking zou worden verleend indien een uitgiftecommissie bestaande uit een vertegenwoordiger van de provincie Limburg en een vertegenwoordiger van het Regionaal Samenwerkingsverband Hoge Dunk, positief zouden adviseren ten aanzien van het verzoek. Beide organen hebben aangegeven geen zitting te willen nemen in een dergelijke commissie. Dit betekent dat wij geen draagvlak vinden om op dit punt maatwerk te bieden. Om deze reden achten wij het dan ook niet langer verantwoord om de verruiming van wat betreft detailhandel in volumineuze goederen in de A-zone rechtstreeks danwel via een afwijking van de gebruiksmogelijkheden toe te staan.

Verwerking in bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de detailhandel in volumineuze goederen in de A-zone niet langer is toegestaan.

Zienswijze B:

Een tweede locatie voor perifere detailhandel is in strijd met de uitgangspunten in het detailhandelsbeleid voor het Land van Weert en Cranendonck, zoals vastgelegd in de Regionale Retailvisie. Hierin is aangegeven dat er in deze regio ruimte is voor één perifere detailhandelslocatie. Het creëren van een tweede perifere detailhandelslocatie belemmert de optimale doorontwikkeling van de bestaande locatie aan de Roermondseweg-Moesdijk in Weert en zal het toekomstige functioneren belemmeren.

Beoordeling:

Zoals te lezen is in de beoordeling onder zienswijze 3.1.A is het niet de opzet in concurrentie te treden met de perifere detailhandelslocatie aan de Roermondseweg-Moesdijk. Zoals onder de beoordeling onder 3.1.A. wordt aangegeven zal de mogelijkheid van detailhandel in volumineuze goederen in de A-zone uit het bestemmingsplan gehaald worden. Van mogelijke concurrentie zal dan ook sowieso geen sprake meer kunnen zijn.

Verwerking in bestemmingsplan

Zie verwerking onder zienswijze 3.1.A.

Zienswijze C:

In de B-zone wordt handel met daaraan verbonden reparatie van auto's en motorfietsen rechtstreeks toegelaten, waarbij de verkoopruimte niet minder mag zijn dan 50% van het oppervlak van het bedrijfsgebouw. Reclamant vindt dat er in dit geval geen sprake is van detailhandel als ondergeschikte activiteit en heeft hier bezwaar tegen.

Beoordeling:

Ook in het vigerende bestemmingsplan "Bedrijvenpark Pannenweg 2005" is detailhandel in auto's en motorfietsen toegestaan, waarbij de verkoopruimte minimaal 50 % van het oppervlak van het bedrijfsgebouw moet bedragen. Er hebben zich de laatste jaren geen beleidswijzigingen voorgedaan die er toe zouden moeten leiden dat wij op dit punt tot een inperking van de mogelijkheden zouden moeten komen. Er is dan ook geen aanleiding op dit punt tot een aanpassing van het bestemmingsplan te komen.

Verwerking in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan zoals dit in ontwerp ter visie heeft gelegen.

Zienswijze D:

In het ontwerp bestemmingsplan wordt binnen het plangebied (detail)handel via internet toegestaan. Reclamant kan zich hier in vinden, mits deze activiteit echter niet uitgebreid wordt met het uitstallen van de te koop zijnde goederen (showrooms e.d.) of verkoop ter plekke. In dat geval is er sprake van reguliere detailhandel en daarmee niet passend.

Beoordeling:

Het is niet de opzet dat er binnen het plangebied (detail)handel via internet plaatsvindt welke uitmondt in reguliere detailhandel. De jurisprudentie op dit punt is enigszins wisselend. Opzet is dat (detail)handel via internet inclusief de opslag toegestaan is. Opzet is echter niet om medewerking te verlenen aan het uitstallen, afhalen en verkoop ter plekke. Dit ook niet als het een ondergeschikte activiteit betreft. Dit om de handhaafbaarheid te kunnen waarborgen.

Opgemerkt wordt hierbij overigens wel dat het niet uitgesloten is dat men (detail)handel via internet via een andere locatie voert en dat zich op het bedrijvenpark een bedrijfsdeel vestigt dat spullen opslaat, bewerkt en hier ook ondergeschikt een stukje detailhandel bij voert. Zie hiervoor ook de beoordeling van de zienswijzen onder 3.2.. Dit is echter een ontwikkeling welke niet is uit te sluiten.

Verwerking in bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat (detail)handel via internet is toegestaan, mits er ter plekke geen sprake is van het uitstallen, afhalen of verkoop ter plekke (ook niet als ondergeschikte activiteit).

3.2. Bakker Racing Products, Pijlkruidweg 18, 5758 CC NEERKANT**Zienswijze A:**

Reclamant is voornemens een unit in het bedrijfsverzamelgebouw aan de Magnesiumstraat te kopen. Hij wil hierin wielen voor sportfietsen maken, deze opslaan en verkopen via internet. Daarnaast is het gewenst (periodiek) producten te kunnen laten afhalen en bezichtigen. Volgens reclamant is er geen sprake van detailhandel omdat het bedrijf zich voornamelijk richt op groothandel en internethandel. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig vast te stellen dat de gewenste activiteiten mogelijk zijn.

Beoordeling:

Uit ruimtelijke oogpunt is er geen bezwaar om ter plaatse wielen voor sportfietsen te vervaardigen. Dit is op grond van het ontwerp bestemmingsplan toegestaan. Ook de verkoop via internet is mogelijk op grond van het ontwerp bestemmingsplan. Het ter plekke afhalen en bezichtigen van producten is niet wenselijk. Dit omdat hiermee de grens met reguliere detailhandel vervaagt. Aangezien dit tot concurrentie met ons winkelcentrum kan leiden en in strijd is met de regionale afspraken en het provinciale beleid met betrekking tot detailhandel wordt het niet wenselijk geacht het bestemmingplan zodanig te verruimen dat producten ter plaatse bezichtigd en afgehaald mogen worden. Het ontwerp bestemmingsplan is op dit punt niet voldoende helder. Zoals blijkt uit de beoordeling onder zienswijze 3.1.D zal dit nog expliciet in het bestemmingsplan opgenomen worden.

Overigens wordt opgemerkt dat niet uit te sluiten is dat de (detail)handel op een andere locatie plaatsvindt. Indien er op de locatie aan de Pannenweg uitsluitend opslag en bewerking/verwerking van producten plaatsvindt is ondergeschikte detailhandel wel mogelijk.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan zoals dit in ontwerp ter visie heeft gelegen anders dan de bij de beoordeling en verwerking van de zienswijze onder 3.1.D. is aangegeven.

3.3. Lexence Advocaten en Notarissen, namens bouwmarkt Gamma en tuincentrum Intratuin,
postbus 75999, 1070 AZ AMSTERDAM

Zienswijze A:

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat volumineuze detailhandel en internetdetailhandel niet langer is toegestaan. Het begrip volumineuze detailhandel is dermate ruim dat hierbinnen ook bouwmarkten, tuincentra, meubelzaken en aanverwante bedrijven gevestigd kunnen worden. De vestiging van dergelijke bedrijven op het bedrijventerrein zal concurrerend zijn met het bedrijventerrein aan de Roermondseweg. Het begrip detailhandel via internet is niet nader gedefinieerd, noch gelimiteerd en biedt zodoende allerhande mogelijkheden voor showrooms en afhaalpunten op het gehele bedrijventerrein, met gevolgen voor concurrerende detailhandel van dien.

Beoordeling/verwerking in bestemmingsplan:

Zie beoordeling en verwerking onder zienswijze 3.1.A en 3.1.D.

Zienswijze B:

Het toestaan van detailhandel in volumineuze goederen is in strijd met het provinciale beleid dat neergelegd is in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Uitgegaan wordt hierin van de SER-ladder. Hierin wordt als uitgangspunt gehanteerd dat bestaande locaties optimaal benut moeten worden. Verder geeft het POL aan dat gemeenten en regio's voorzichtig moeten omgaan met uitbreiding van detailhandel. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering en versterking van de detailhandelsstructuur. Bij nieuwe ontwikkelingen moet ingezet worden op concentratie. Door de volumineuze detailhandel toe te staan wordt feitelijk een nieuwe detailhandelslocatie mogelijk gemaakt. Dit is in strijd met het provinciale beleid dat nieuwe locaties niet zondermeer zijn toegestaan.

Beoordeling/verwerking in bestemmingsplan:

Zie beoordeling en verwerking onder zienswijze 3.1.B.

Zienswijze C:

Het toestaan van perifere detailhandel is in strijd met het regionale beleid. Volgens de Retailstructuurvisie Land van Weert en Cranendonck is een nieuwe PDV-locatie pas aan de orde als deze nieuwe locatie vanuit de regionale verzorgingsstructuur beter is dan de locatie aan de Roermondseweg in Weert en bovendien de locatie Roermondseweg kan vervangen als regionale PDV-locatie. Dat is geheel niet aangetoond en zodoende niet aan de orde.

Beoordeling/verwerking in bestemmingsplan:

Zie beoordeling en verwerking onder zienswijze 3.1.B.

Zienswijze D:

Het ontwerp bestemmingsplan is niet uitvoerbaar omdat er reeds veel leegstaande winkelruimte is in Limburg. Gelet op de krimp van de bevolking in relatie tot de forse ontwikkelingsvolumes en verschillende trends (zoals internetwinkelen) in de detailhandel zal dit zonder sturing een overspannen winkelmarkt tot gevolg hebben en leiden tot een verdere groei van leegstand in Limburg. De behoefte aan een locatie voor volumineuze detailhandel is niet onderbouwd. Of en waarom er behoefte bestaat aan het toestaan van detailhandel via internet op het gehele park is geheel niet onderbouwd. In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesproken over een sluitende exploitatie. Dit is niet met enig (openbaar) onderzoek onderbouwd en zodanig niet uitvoerbaar.

Beoordeling:

Wat betreft de detailhandel in volumineuze goederen wordt verwezen naar de beoordeling onder zienswijze 3.1.A. Hieruit blijkt dat de gemeente de mogelijkheid tot detailhandel in volumineuze goederen in de A-zone zal schrappen. De vrees voor concurrentie op dit punt is dan ook niet langer aan de orde. Om deze reden wordt op dit punt niet verder ingegaan.

Wat betreft de detailhandel via internet zijn verzoeken binnengekomen vanuit de markt. Aangezien de ruimtelijke uitstraling van dit soort bedrijf geheel overeenkomt met de bedrijven die op het bedrijventerrein al toegelaten zijn zien wij geen enkele aanleiding om geen medewerking te verlenen aan deze verzoeken.

Graag willen we ze wel duidelijker omschrijven, zodat voorkomen wordt dat er zich bedrijven kunnen vestigen waarbij ter plaatse de mogelijkheid bestaat tot het uitstallen, afhalen of verkoop ter plekke. Dit zou immers te zeer concurrerend zijn met de reguliere detailhandel. Uit het oogpunt van concurrentie wordt dit

niet wenselijk geacht. Erkend wordt dat dit thans niet duidelijk blijkt uit het ontwerp bestemmingsplan. Overigens wordt opgemerkt dat niet uit te sluiten is dat de (detail)handel op een andere locatie plaatsvindt. Indien er op de locatie aan de Pannenberg uitsluitend opslag en bewerking/verwerking van producten plaatsvindt is ondergeschikte detailhandel wel mogelijk.

Verwerking in bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat hieruit duidelijk blijkt dat (detail)handel via internet is toegestaan, mits er ter plekke geen sprake is van het uitstallen, afhalen of verkoop ter plekke (ook niet als ondergeschikte activiteit).

Zienswijze E:

Het bestemmingsplan is in strijd met de rechtszekerheid. Gelet op de zeer ruime definitie van volumineuze detailhandel en de ontbrekende definitie van detailhandel via internet, zijn de mogelijkheden om detailhandel te creëren op het bedrijventerrein nagenoeg ongelimiteerd.

Beoordeling:

Wat betreft de detailhandel in volumineuze goederen verwijzen wordt verwezen naar de beoordeling onder zienswijze 3.1.A.. Hieruit blijkt dat de gemeente de mogelijkheid tot detailhandel in volumineuze goederen in de A-zone zal schrappen. Om deze reden wordt op dit punt niet verder ingegaan.

Wat betreft (detail)handel via internet is het ontwerp bestemmingsplan niet geheel duidelijk omtrent de activiteiten ter plaatse. Wenselijk is dit te verduidelijken.

Verwerking in bestemmingsplan:

Zie verwerking onder zienswijze 3.3.D.

Zienswijze F:

Het ontwerp bestemmingsplan is niet zorgvuldig voorbereid. Er is niet onderzocht wat de effecten zijn van het toestaan van volumineuze detailhandel en detailhandel via internet op het bedrijvenpark.

Beoordeling:

Wat betreft de detailhandel in volumineuze goederen wordt verwezen naar de beoordeling onder zienswijze 3.1.A. Hieruit blijkt dat de gemeente de mogelijkheid tot detailhandel in volumineuze goederen in de A-zone zal schrappen. Om deze reden wordt op dit punt niet verder ingegaan.

Wat betreft de (detail)handel via internet zijn wij van mening dat deze vorm van bedrijvigheid dermate overeenkomt met bedrijfsactiviteiten welke reeds op het bedrijventerrein voorkomen, dat er geen reden is de ruimtelijke effecten nader te onderzoeken. Het onderzoeken van de effecten in de markt is naar onze mening niet relevant. De verkoop strekt zich immers niet alleen uit over de lokale omgeving, maar gaat zelfs wereldwijd. Indien deze activiteit ter plaatse niet wordt toegestaan zal deze elders plaatsvinden en zullen de effecten op de markt hetzelfde zijn. Wel is het van groot belang dat er geen sprake is van het uitstallen, afhalen of verkoop ter plekke. Dit zou immers wel tot directe concurrentie met de reguliere detailhandel leiden.

Verwerking in bestemmingsplan:

Zie verwerking onder zienswijze 3.3.D.

Zienswijze G:

Het ontwerp bestemmingsplan wijkt af van het voorontwerp. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet aangegeven waarom het bestemmingsplan zo ingrijpend gewijzigd is wat betreft volumineuze detailhandel en internetdetailhandel. De motivering van het college van burgemeester en wethouders, zoals deze is neergelegd in de brief aan het Regionaal Samenwerkingsverband Hoge Dunk van 29 februari 2012, is nergens terug te vinden in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Daarom ontbreekt er een deugdelijke motivering in het ontwerp bestemmingsplan.

Beoordeling:

Wat betreft de detailhandel in volumineuze goederen wordt verwezen naar de beoordeling onder zienswijze 3.1.A..

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt in paragraaf 1.1. aangegeven welke punten er veranderd zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Bedrijvenpark Pannenberg 2005". Naar onze mening is er geen aanleiding nader te motiveren waarom (detail) handel via internetverkoop toegestaan wordt. Deze activiteit is ruimtelijk dermate verwant aan de aanwezige bedrijfsactiviteiten dat hier geen enkele aanleiding toe is.

Verwerking in bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

3.4. Regionaal Samenwerkingsverband Hoge Dunk, p/a gemeente Weert, postbus 950, 6000 AZ WEERT**Zienswijze A:**

Het samenwerkingsverband is van mening dat een eventuele verruiming van het aantal toegestane bedrijfstypes, de toe te stane vormen van detailhandel niet mogen concurreren met het PDV-cluster Roermondsweg-Moesdijk in Weert en het centrum van Nederweert. Het samenwerkingsverband is van mening dat de uitbreiding van de ruimte voor detailhandel in Pannenberg-West sowieso op gespannen voet staat met de vaststellingen in de vorig jaar in opdracht van de Kamer van Koophandel Limburg uitgebrachte "Detailhandelsvisie Limburg" omtrent een overschot aan detailhandelsruimte en snel toenemende leegstand in Limburg. Uitbreiding van de ruimte voor detailhandel in Pannenberg-West dient dan ook van zeer beperkte omvang te zijn.

Beoordeling/verwerking in bestemmingsplan:

Zie beoordeling en verwerking onder zienswijze 3.1.A.

Zienswijze B:

De in het ontwerp bestemmingsplan toegelaten detailhandel in volumineuze goederen is veel te ruim en vormt een concurrentie met detailhandel in het centrum van Nederweert en de regionale perifere detailhandelslocatie aan de Roermondseweg-Moesdijk. Het samenwerkingsverband raad aan het begrip "detailhandel in volumineuze goederen" specifieker te omschrijven door hierbij de branches auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen specifiek te benoemen. Het samenwerkingsverband adviseert verder om, indien toch bij wijze van uitzondering bepaalde vormen van perifere detailhandel zoals een meubelzaak gewenst zijn, dit via een wijzigingsbevoegdheid, gekoppeld aan bepaalde randvoorwaarden in de bestemmingsplanregels op te nemen. Een van die voorwaarden dient een minimum winkelvloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging te zijn. Indien de term "ondergeschikte detailhandel in kleinschalige producten" gehandhaafd blijft wordt aangeraden hier duidelijk criteria aan te koppelen, zoals bijvoorbeeld een maximaal winkelvloeroppervlak.

Beoordeling/verwerking in bestemmingsplan:

Zie beoordeling en verwerking onder zienswijze 3.1.A en 3.1.B.

Zienswijze C:

Het samenwerkingsverband is van mening dat detailhandel via internet niet gewenst is en alleen tot handhavingsproblemen kan leiden. Als de activiteiten zich beperken tot opslag en distributie van goederen die via internet verkocht worden, vallen deze onder de toegelaten gebruiksvormen en hoeft er geen aparte bestemming voor opgenomen te worden. In het geval deze activiteiten toch uitgebreid zouden worden met het uitstallen van goederen en/of met het ter plekke verkopen aan eindgebruikers, dan is er sprake van reguliere detailhandel, hetgeen grote risico's met zich meebrengt en door het samenwerkingsverband als niet toe te laten activiteiten op het bedrijventerrein wordt beschouwd.

Beoordeling/verwerking in bestemmingsplan:

Zie beoordeling en verwerking onder zienswijze 3.1.D.

3.5. Provincie Limburg, postbus 5700, 6202 MA MAASTRICHT**Zienswijze A:**

In artikel 14.2.1. van de regels van het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke voorwaarden afgeweken mag worden van de bouwregels binnen de Roerdalslenk zone III. De formulering is te vrijblijvend. Verzocht wordt in de betreffende bepaling op te nemen dat het bevoegd gezag slechts een omgevingsvergunning kan verlenen indien de voorgenomen activiteit past binnen hetgeen ingevolge de Omgevingsverordening Limburg is bepaald.

Beoordeling:

In het voorontwerp bestemmingsplan werd geen aandacht besteed aan de Roerdalslenkzone III. In het kader van het vooroverleg heeft de provincie hier op gereageerd.. Destijds heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat het uit ruimtelijk oogpunt in beginsel niet bezwaarlijk is om regels op te nemen ten aanzien van de bescherming van de Roerdalslenk zone III. Hierbij is destijds echter aangegeven dat het gemeentelijke klimaatbeleid gericht is op het gebruiken van duurzame energiebronnen. Koude- en warmteopslag vormt één van de mogelijkheden. Regulier zal de ingreep in de bodem niet dermate diepgaand zijn dat de diepte van de bovenste Brunssumse klei (diepte 80 meter) geraakt wordt.

Indien er echter sprake is van grootschalige (gezamenlijke) initiatieven kan er sprake zijn van een diepere ingreep. De gemeente heeft destijds aangegeven dit, in het kader van haar klimaatbeleid, niet op voorhand te willen uitsluiten.

Bij heroverweging is echter gebleken dat de kans dat een verzoek zich voordoet zo beperkt is dat het niet langer bezwaarlijk wordt geacht het provinciale beleid op dit punt over te nemen in het bestemmingsplan.

Verwerking in bestemmingsplan:

In artikel 14.2.1. van de regels zal worden opgenomen dat het bevoegd gezag slechts een omgevingsvergunning kan verlenen indien de voorgenomen activiteit past binnen hetgeen ingevolge de Omgevingsvergunning Limburg is bepaald.

Zienswijze B:

Wat betreft de akoestische aspecten wordt opgemerkt dat de gemeentelijke reactie, zoals opgenomen in de inspraaknota en vooroverleg, niet meer actueel is nu in het ontwerp wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het voorontwerp voor wat betreft het onderdeel detailhandel die wel gevolgen kunnen hebben voor de verkeerstroom richting het bedrijventerrein.

Beoordeling:

Zoals blijkt uit de beoordeling onder 3.1.A en 3.1.D. wordt de eerder voorgestelde verruiming van de toegelaten bedrijfstypen wat betreft detailhandel in volumineuze goederen niet opgenomen in het bestemmingsplan zoals dit vastgesteld wordt.

Op het punt van (detail) handel via internet wordt nadere duidelijkheid verschaft in het bestemmingsplan. Dit heeft echter geen gevolgen voor de verkeersstromen op het bedrijventerrein. Dit betekent dat er ook wat betreft dit onderdeel geen aanleiding is aanvullend akoestisch onderzoek te verrichten.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan zoals dit in ontwerp ter visie heeft gelegen.

Zienswijze C:

In het ontwerp bestemmingsplan wordt binnen de bestemming "Bedrijventerrein-Zone A" de vestiging van detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen toegelaten alsmede ondergeschikte detailhandel in kleinschalige producten uitsluitend indien gerelateerd aan de detailhandel in volumineuze goederen.

Volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg horen op bedrijventerreinen, met uitzondering van een aantal categorieën, geen detailhandelsfuncties thuis. In de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling is voorts bepaald dat detailhandelsfuncties niet toegestaan zijn op bedrijventerreinen. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Uitzondering in de stadsregio's vormen de branches die grove bouwmaterialen, landbouwmachines en brand- en explosiegevaarlijke stoffen verkopen (mits ze voldoen aan de voorwaarden van het Bevi). Deze kunnen vanwege hun bijzondere karakter op stedelijke bedrijventerreinen terecht. Dit geldt ook voor bedrijven die handelen in tweedehands-auto's, waarvoor binnen de regio geen geschikte alternatieven voorhanden zijn. De volgens het ontwerp bestemmingsplan toegelaten volumineuze detailhandel is derhalve niet beperkt tot de categorieën die ingevolge het provinciale beleid zijn toegestaan, maar biedt ruimte voor allerlei vormen van volumineuze detailhandel. Dit is in strijd met het provinciale beleid en ongewenst op bedrijventerreinen. De veranderende markt en de slechte economische situatie op dit moment maken dit niet anders en geven geen aanleiding om af te wijken van het beleid. Verzocht wordt de mogelijkheid tot volumineuze detailhandel- met uitzondering de hiervoor beschreven toegelaten categorieën- uit het plan te verwijderen.

Beoordeling/verwerking in bestemmingsplan:

Voor de beoordeling en verwerking in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de boordeling van de zienswijzen onder 3.1.A en 3.1.B. In de A-zone wordt gestreefd naar een hoogwaardige uitstraling. Het zal erg moeilijk zijn deze hoogwaardigheid te realiseren bij de categorie bedrijven welke toegestaan zijn op basis van het provinciale beleid. Om deze reden wordt deze verruiming niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Zienswijze D:

Ter plaatse van de Stadspoort (accent 1° en 2° orde) correspondeert het bestemmingsplan niet met het bepaalde op pagina 13 van het beeldkwaliteitplan wat betreft de toegelaten bouwhoogte.

Beoordeling:

Volgens de visie voor de Stadspoort is het de opzet twee markante gebouwen te realiseren in de Stadspoort. Één van deze locaties is gelegen binnen het plangebied. Uit ruimtelijk oogpunt zou het zeer wenselijk zijn een accent in de hoogte te realiseren. Een gebouw met een dergelijke hoogte vraagt echter om een dermate maatwerk dat dit onevenredig veel onderzoek zou vergen indien dit rechtstreeks geregeld zou worden in het bestemmingsplan. Stedenbouwkundig gezien zou het echter zeer aantrekkelijk zijn een landmark te realiseren. Opzet is dit duidelijk te maken in het beeldkwaliteitplan. Ingestemd kan worden dat het nu in het beeldkwaliteitplan lijkt dat dit op grond van het bestemmingsplan al zou zijn toegestaan, terwijl dit niet is.

Verwerking in bestemmingsplan:

In het beeldkwaliteitplan wordt op bladzijde 13 aangegeven dat een hoogte van 85 meter ter plaatse van het accent in de noordwesthoek uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is. Volgens de regels is de maximale hoogte 25 meter, waarbij ontheffing kan worden verleend voor een hoogte tot maximaal 30 meter.

3.6. N.V. Nederlandse Gasunie, postbus 19, 9700 MA GRONINGEN**Zienswijze A:**

Binnen het plangebied liggen twee gastransportleidingen van de Gasunie. Verzocht wordt om in de planregels het artikel "Leiding-Gas" zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming "Leiding-Gas" bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met een andere dubbelbestemming (in dit geval Waterstaat) voorrang krijgt. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van het voorbeeld van de Gasunie. Verzocht wordt om, voordat overgegaan wordt tot vaststelling van het bestemmingsplan, de beoogde wijziging voor te leggen.

Beoordeling:

Uit ruimtelijk oogpunt bestaat er geen aanleiding om niet tegemoet te komen aan de zienswijze van de Gasunie. Op 26 april jl. heeft telefonische afstemming plaatsgevonden met de Gasunie. Dit omdat de feitelijke aanpassing van het bestemmingsplan pas plaatsvindt na vaststelling van het bestemmingsplan. Vanuit de Gasunie is te kennen gegeven dat akkoord gegaan wordt indien de wijziging wordt doorgevoerd zoals door de Gasunie voorgesteld.

Verwerking in bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt aangepast conform het voorbeeld van de Gasunie.

3.7. Conclusie

De zienswijzen leiden er toe dat :

- Detailhandel in volumineuze goederen in de A-zone niet wordt toegestaan.
- (Detail)handel via internet toegestaan wordt, mits er ter plekke geen sprake is van het uitstallen, afhalen of verkoop ter plekke (ook niet als ondergeschikte activiteit).
- In artikel 14.2.1. van de regels komt te staan dat het bevoegd gezag slechts een omgevingsvergunning kan verlenen indien de voorgenomen activiteit past binnen hetgeen ingevolge de Omgevingsvergunning Limburg is bepaald.
- In het beeldkwaliteitplan op bladzijde 13 wordt aangegeven dat een hoogte van 85 meter ter plaatse van het accent in de noordwesthoek uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is, maar dat volgens de regels van het bestemmingsplan vooralsnog maximaal een hoogte van 25 meter is toegestaan, waarbij ontheffing kan worden verleend voor een hoogte tot maximaal 30 meter.
- Het voorbeeld van de Gasunie wordt verwerkt in het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan

Gemeente

Vanuit de gemeente is gebleken dat er in het ontwerp bestemmingsplan een definitie "grootschalige detailhandelsvestiging (GDV)" is opgenomen. Dit begrip komt verder niet meer terug in de regels. Dit kan tot verwarring leiden.

Verwerking in bestemmingsplan

Het begrip "grootschalige detailhandelsvestiging (GDV)" wordt uit de regels gehaald.

Rijkswaterstaat Limburg

Vanuit Rijkswaterstaat Limburg zijn via de email een aantal ambtshalve reacties ingediend. Deze komen onderstaand aan de orde.

- De 50 meter lijn (en dus ook de 100 meter lijn) is niet over de gehele lengte op de juiste afstand weergegeven.
In de bestemming bedrijventerrein zone A op de kruising A2/N275 is de bebouwingsvrije zone correct op 50 meter vanuit de as van de afrit aangeduid. Echter, meer naar het zuiden van het plangebied verschuift de lijn naar 40 meter.
- Wat betreft de regels:
 - Artikel 14.4.1: er wordt verwezen naar het bepaalde in 14.2, dit moet zijn 14.4.
 - Artikel 14.6.1: er wordt verwezen naar het bepaalde in 14.4, dit moet zijn 14.6.

Verwerking in bestemmingsplan

De 50 en 100 meter lijn worden aangepast op de verbeelding en de verwijzingen in de regels worden aangepast.

5. 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.

De gemeente Nederweert heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een particuliere marktpartij. Deze overeenkomst ziet toe op een gezamenlijke ontwikkeling en realisatie van het bedrijvenpark Pannenberg-West. Daarmee is bereikt dat de exploitatie en risico's die inherent zijn aan een dergelijk ontwikkeling goed kunnen worden beheer(s)d. De door partijen beoogde ontwikkeling van het bedrijvenpark is na gedegen onderzoek (financieel) haalbaar en wenselijk geacht. De exploitatie van het bedrijvenpark is sluitend en dus economisch haalbaar.

Er hoeft voor het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Pannenberg-West" dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6. Verzoek vervroegde publicatie 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 of de VROM-inspecteur 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 of de VROM-inspecteur. In de onderhavige situatie is er sprake van een gewijzigde vaststelling en zou de termijn van zes weken dus in acht genomen moeten worden.

Het college van Gedeputeerde Staten heeft schriftelijk te kennen gegeven dat het, om lange termijnen te vermijden, mogelijk is een vaststellingbesluit al eerder bekend te maken. Hiertoe dient een verzoek bij de Gedeputeerde Staten ingediend te worden. Dit verzoek dient ook met zoveel woorden opgenomen te zijn in het vaststellingsbesluit.

Het ministerie van I&M heeft te kennen gegeven dat een vervroegde publicatie alleen mogelijk is indien er geen rijksbelangen spelen. In de onderhavige situatie speelt het belang van Rijkswaterstaat in de strook langs de A2. Een verzoek om vervroegde publicatie is in dit geval niet mogelijk.

7. Besluit

De raad der gemeente Nederweert

gelezen het voorstel 2012-86 d.d. 11 oktober 2012 van het college van burgemeester en wethouders;

BESLUIT

- I. de zienswijzen van de reclamanten 1, 3 en 5 deels gegrond te verklaren;
- II. de zienswijzen van reclamant 2 ongegrond te verklaren;
- III. de zienswijzen van reclamant 4 en 6 gegrond te verklaren;
- IV. vast te stellen het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Pannenweg-West" met bijbehorend beeldkwaliteitplan, regels, verbeelding en toelichting zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen (NL.IMRO.0946.BPpannenweg2010-ON02), met dien verstande dat daarin wijzigingen/aanvullingen worden aangebracht conform hetgeen terzake is overwogen onder hoofdstuk 1 tot en met 4 van dit vaststellingsbesluit;
- V. geen exploitatieplan vast te stellen;
- VI. met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan vast te stellen.

Nederweert, 18 december 2012

De gemeenteraad van Nederweert.

De raadsgriffier,

De voorzitter,

W.A. Ernes

H.F.M. Evers