

EINDVERSLAG VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN "KAMPERSHOEK-NOORD 2010, 4E PARTIËLE HERZIENING".

Er heeft vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening met Rijkswaterstaat, provincie Limburg, Waterschap Limburg en de gemeente Weert plaats gevonden. Via de website ruimtelijkinzichtlimburg.nl was het bestemmingsplan raadpleegbaar voor instanties. Het bestemmingsplan is per mail voorgelegd aan de gemeente Nederweert.

Er zijn vier reacties binnengekomen. Voor de inhoud van de reacties wordt verwezen naar de brief en emailberichten van de indieners. Deze dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd.

1. Zienswijze van Waterschap Limburg, Postbus 2207, 6040 CC Roermond, ingekomen d.d. 7 april 2020, djumanummer 959246/1002903

De reactie van het Waterschap moet worden gezien als een aanwijzing. De regels uit het bestemmingsplan zijn gebaseerd op oude normen. Sinds 1 april van dit jaar is er een nieuwe keur, ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen geldt er voor verhard oppervlak een nieuwe eis van 100 mm in 24 uur. Er moet worden bekeken of er zo veel mogelijk richting de nieuwe normen toegewerkt kan worden.

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Er is contact geweest met Jan Tielen van het Waterschap over de zienswijze. Hij bevestigt dat Kampershoek 2.0 geen nieuwe ontwikkeling is. De reactie is een aanwijzing oftewel advies dat moet worden opgevat als: als er nog ruimte in het plan over blijft en als je er een klimaatproof bedrijventerrein van wilt maken, wordt geadviseerd de buffer/berging in het watersysteem te vergroten. Dit is een advies, geen eis. Als er ergens een overhoek is of andere loze ruimte, wordt geadviseerd deze te gebruiken voor extra berging. In samenspraak met het Waterschap wordt een optimaal watersysteem gerealiseerd.

2. Zienswijze van gemeente Nederweert, Postbus 2727, 6030 AA Nederweert, d.d. 8 april 2020, ingekomen d.d. 10 april 2020, djumanummer 959246/1005215

De gemeente Nederweert verwijst in haar reactie naar de eerder gedane handreiking om het verzet tegen de komst van een hotel met congresfaciliteiten aan Weerter zijde te staken, mits aan de Nederweerder zijde het accent blijft liggen wat betreft de leisure ontwikkeling.

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt echter ruimte geboden voor maximaal 2 restaurants en een amusementscentrum/casino. De gemeente Nederweert geeft daarnaast aan dat in het voorontwerp niet terug wordt gezien dat er een verbinding wordt gelegd tussen het hotel aan Weerter zijde en het leisure kwadrant aan de Nederweerder zijde. Ze dringt er op aan de Leisure ontwikkeling aan Weerter zijde te beperken tot de eerder genoemde handreiking.

Inspreker houdt zich het recht voor om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Op 8 april heeft de gemeente Nederweert schriftelijk gereageerd op het vooroverleg bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiele herziening.

Naar aanleiding van deze reactie heeft de gemeente Weert verzocht om een gesprek. Uit dit gesprek is naar voren gekomen dat de gemeente Nederweert begrip heeft voor de wens van Weert om een Van der Valk hotel op Kampershoek te realiseren. Tegelijkertijd wil de gemeente Nederweert ook een goede bodem geven aan de hotel- en leisureontwikkelingen op haar grondgebied.

Verder heeft de gemeente om een verduidelijking gevraagd over de zienswijze met betrekking tot de ruimte voor maximaal twee restaurants. Uit het antwoord van de gemeente Nederweert kwam naar voren dat het in casu niet gaat om het Van der Valk concept wat thans voorligt maar veel meer om de ruimte die het bestemmingsplan biedt. Het kan niet de bedoeling zijn dat er ruimte wordt gevonden buiten het hotel voor een zelfstandige restaurantfunctie. Om die reden heeft de gemeente Weert besloten de regeling zodanig aan te passen dat er geen ruimte bestaat voor 2 zelfstandige restaurants, los van het hotel. Artikel 5.1.1. sub b wordt als volgt gewijzigd: b. horeca van categorie 2, met dien verstande dat *uitsluitend gekoppeld aan de doeleinden sub a* maximaal 2 restaurants toegestaan zijn. En te bepalen in artikel 5.3.1 dat onder strijdig gebruik teven wordt verstaan: *d. het zelfstandige gebruik voor restaurant, niet gekoppeld aan een gebruik als hotel.*

Verder heeft de gemeente Nederweert in het gesprek aangegeven dat met de 'verbinding' enerzijds bedoeld wordt een opwaardering van de fysieke verbinding via de tunnel ter hoogte van de Molenweg en anderzijds voelt Nederweert veel voor een intensieve en constructieve samenwerking met Weert over de ontwikkeling van het gebied rondom de A2.

De gemeente Weert voelt veel voor die beoogde hernieuwde samenwerking en is bereid om samen met de gemeente Nederweert nader onderzoek te doen naar een opwaardering van de fysieke verbinding.

3. Zienswijze van Provincie Limburg, Postbus 57006202 MA Maastricht, ingekomen d.d. 14 april 2020, djumanummer 959246/1008310

Inspreker geeft in de zienswijze aan dat de afgelopen jaren herhaaldelijk contact geweest is met de gemeente over de ontwikkeling van het hotel.

In maart 2020 is per mail de afspraak gemaakt het plan beter te onderbouwen op de volgende onderdelen:

- *de begrenzing van het verzorgingsgebied;*
- *de (positieve) effecten op de omgeving;*
- *de hoge bestaande plancapaciteit hotels – op welke manier wordt de voorraad ongebruikte bestaande plancapaciteit kleiner gemaakt;*
- *borgen van de relatie tussen een hotellocatie aan de snelweg en de binnenstad van Weert.*

Inspreker constateert dat de opmerkingen aangaande de onderbouwing/effectenanalyse (nog) niet verwerkt zijn. Bij het aanbieden van het voorontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente Weert aangegeven in overleg met de provincie, adviesbureau BRO en juridisch adviseur van de initiatiefnemer de effectenanalyse aan te scherpen. Inspreker ziet de uitnodiging hiertoe graag tegemoet. Verder gaat inspreker ervan uit dat gemeente wacht met het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan tot dat de onderbouwing/effectenanalyse is aangepast.

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen ---

De begrenzing van het verzorgingsgebied

In de aangepast effectenanalyse wordt benadrukt dat het verzorgingsgebied van de ontwikkeling in onderhavige laddertoets een andere begrenzing heeft dan de relatief grote regio Midden-Limburg. Zie voor de motivering paragraaf 2.1. Dit is van belang, omdat de

huidige en geplande hotelcapaciteit zich grotendeels buiten het onderhavige verzorgingsgebied bevindt, namelijk in het oostelijke deel van de regio. De beoogde ontwikkeling richt zich juist op het westelijke deel van Midden-Limburg. Hier is het hotelkamaanbod juist zeer beperkt, terwijl het gebied geografisch groter is dan het oostelijk deel en het eveneens een belangrijke zakelijke en toeristische functie heeft, met Weert als onmiskenbare centrumstad.

De (positieve) effecten op de omgeving

In de eerste plaats wordt in het kader van de laddertoets onderbouwd dat er geen wezenlijke leegstandseffecten optreden. Daarnaast is de ontwikkeling vooral positief voor de binnenstad van Weert en heeft het een aantal andere positieve effecten.

Van belang is vooral dat het complex en zeker het hotel vooral nieuwe (additionele) bezoekers naar de regio trekt. Deze klanten gebruiken niet alleen de faciliteiten van het hotel, maar zullen ook de omgeving verkennen, waarbij zij horeca, detailhandel en andere voorzieningen bezoeken. Een aantrekkelijke en gevarieerde binnenstad als Weert zal hier zeker van profiteren en Van der Valk zal dit bezoek stimuleren. Ervaringen elders in Nederland (bijv. in Hoorn) bevestigen deze meerwaarde.

Het nieuwe hotel heeft een bredere economische functie voor Weert en de regio. De beoogde hotelontwikkeling geeft Weert en de regio een sterke impuls op zowel economisch, toeristisch als maatschappelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt plancapaciteit in de sector Kantoren 'uit de markt gehaald'. Dit is immers de vigerende bestemming van de planlocatie.

De hoge bestaande plancapaciteit hotels – op welke manier wordt de voorraad ongebruikte bestaande plancapaciteit kleiner gemaakt

Weert heeft een belangrijke economische functie en biedt veel werkgelegenheid, ook t.b.v. de omliggende regio. Het onderzoek concludeert dat de hotelcapaciteit in de regio zeer bescheiden is in relatie tot de economische functie en het inwonertal. Deze economische functie groeit bovendien nog steeds, met diverse structuurversterkende plannen. Diverse ondernemersplatforms en grote bedrijven in Weert en omgeving ervaren momenteel een fors tekort aan geschikte, goed bereikbare hotelaccommodaties met eigen overleg ruimten en vergaderzalen. Dit wordt als een wezenlijke omissie beschouwd in de lokale en regionale economische structuur. De beoogde ontwikkeling van het hotel met restaurant en vergaderfaciliteiten versterkt de economische functie van Weert, ook door de goede bereikbaarheid en de hoge kwaliteitsstandaard.

Naast de zakelijke markt behoeft ook de toeristische sector in de regio versterking. De kleinschalige, gevarieerde landschapsstructuur met veel kleine dorpen in de regio en het Belgische achterland bieden volop potenties. Daarbij beschikt centrumstad Weert over veel aantrekkelijke horeca, detailhandel en cultureel erfgoed. Er zijn weliswaar verschillende vakantieparken en campings, maar slechts 6% van de overnachtingen in Midden-Limburg vindt plaats in een hotel. Een belangrijke verklaring is het zeer bescheiden hotelaanbod in het westelijk deel van de regio, waaronder Weert.

De beoogde ontwikkeling kan voor Weert en omgeving kortom een belangrijke toeristisch inhaalslag betekenen, zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief perspectief.

Borgen van de relatie tussen een hotellocatie aan de snelweg en de binnenstad van Weert

Van der Valk wil bij de ontwikkeling, realisatie en exploitatie nadrukkelijk samenwerken met andere (horeca)bedrijven en instellingen in de regio, zoals men dat elders ook doet. De hotels bieden ruime werkgelegenheid en worden alom beschouwd als één van de beste leerbedrijven in de horeca. De economische en maatschappelijke meerwaarde voor de regio is dus groot.

In of rond de Weerter binnenstad is geen locatie voorhanden met voldoende fysieke ruimte voor een ontwikkeling van deze omvang. Bovendien bestaat rond het centrum een relatief hoge verkeersdruk, die de bereikbaarheid van centrumvoorzieningen met hoge bezoekenintensiteiten per auto (zoals een groot zakenhotel) belemmert.

Wel hecht Van der Valk belang aan een goede relatie met de binnenstad. Van der Valk zal zowel een pendelbus richting centrum als leenfietsen aanbieden aan de gasten en in het

hotel wordt toeristische informatie aangeboden over de binnenstad en de overige gemeente en regio.

Van der Valk zoekt bovendien altijd samenwerking en afstemming met de lokale horeca en het lokale bedrijfsleven in het kader van events en arrangementen. Partijen profiteren daar wederzijds van.

In bijlage 4 van het rapport wordt op de relatie tussen de hotellontwikkeling aan de Ringbaan-Noord en de binnenstad ook nog afzonderlijk ingegaan.

De aangepaste effectenanalyse is op 15 juli 2020 naar de provincie Limburg gestuurd. Per e-mail van 11 september 2020 heeft de provincie laten weten dat naar zijn mening in vergelijking met de eerdere versie van het effectenrapport hun bestuurlijke en ambtelijke adviezen maar zeer beperkt zijn opgevolgd. De provincie is bereid tot nader overleg.

Hierover merken wij op dat het college van mening is dat de thans voorliggende versie van de effectenanalyse afdoend voldoet aan de eisen die daaraan in de jurisprudentie met betrekking tot een ladderonderbouwing als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro gesteld worden. Binnen het door de gemeente bepaalde ruimtelijke verzorgingsgebied is aangetoond dat er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte bestaat aan deze hotelontwikkeling met restaurant, vergader- en congresfaciliteiten en een casino binnen het bestaande stedelijke gebied, en dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Van de mogelijkheid tot nader overleg zal nog gebruik worden gemaakt in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

4. Zienswijze van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Postbus 2232, 3500 GE Utrecht, ingekomen d.d. 14 april 2020, djumanummer 959246/1110392

Inspreker merkt het volgende op. Een deel van de nieuw te realiseren waterberging tussen hotel en afrit A2 is gelegen op Rijkseigendom. Om gebruik te mogen maken van deze gronden heeft de gemeente een verzoek gedaan tot ingebruikneming van deze gronden. Inspreker verzoekt in de toelichting inzichtelijk te maken of deze procedure bij het Rijksvastgoedbedrijf inmiddels is doorlopen.

De waterberging dient voor de afvoer van hemelwater en voorziet in bluswater voor de veiligheidsregio in geval van een calamiteit op de A2. Voor de delen van de waterberging die binnen het beheergebied (op basis van de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken) van Rijkswaterstaat zijn gelegen is op 2 juli 2018 een Wbr vergunning ontvangen. Deze vergunning geeft toestemming om onder voorwaarden een watergang aan te leggen en te behouden en te onderhouden tussen km 193, 8a (Re) en km 194,0a (Re) van de A2.

Er wordt met betrekking tot de nog te realiseren waterberging melding gemaakt van het behoud van voldoende grondkering voor de bestaande geluidmuur langs de afrit maar er wordt geen informatie verstrekt over de vraag of de bestaande geleiderail langs de afrit A2 zou moeten worden verlengd.

Inspreker verzoekt hierover in contact te treden met het district Zuid Oost.

In het verkeersonderzoek wordt geconcludeerd dat de verkeersgeneratie van het nieuwe hotel op de bestaande infrastructuur goed kan worden afgewikkeld.

Inspreker geeft aan in het verleden verzocht te hebben deze nieuwe ontwikkeling voor wat betreft de verkeerstoename ook te beschouwen in het groter geheel van andere nieuwe ontwikkelingen nabij deze toe- en afritten van de A2.

Daarover wordt in het plan niets terug gevonden. De gemeente heeft in de aanbestedingsbrief van het bestemmingsplan aan de Provincie aangegeven, dat de effectenanalyse wordt aangescherpt en er een vooroverleg wordt ingepland met de buurgemeente Nederweert.

In die aangekondigde aangescherpte effectenanalyse zou dit verkeersonderzoek naar de overall ontwikkelingen in dit gebied een plaats kunnen krijgen.

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Ten aanzien van het in gebruik nemen van de gronden van Rijkswaterstaat. Het Rijks Vastgoedbedrijf (De Staat) wilde deze gronden niet verkopen, maar alleen verhuren. Er is een gebruiksovereenkomst tussen Rijkswaterstaat en gemeente.

Over de geleiderail zal nog contact worden opgenomen met het District Zuid Oost.

Ten aanzien van de opmerking over de verkeerstoename. Conform het geldende bestemmingsplan is op het betreffende perceel een kantoortoren toegestaan met een maximale bouwhoogte van 80 meter. Een hotel zal niet meer vervoersbewegingen genereren dan de reeds toegestane kantoortoren.
De effectenanalyse is opgesteld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze laddertoets richt zich primair op de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied. Het verkeersonderzoek maakt geen onderdeel uit van de effectenanalyse.

Weert, 29 september 2020

Burgemeester en wethouders van Weert,

M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris

C.C. Leppink-Schuitema
burgemeester