

# Bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> partiële herziening”

Gemeente Weert

Vastgesteld



# Bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> partiële herziening”

**Gemeente Weert**

**Vastgesteld**

|                           |                                                                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:            | 211x08077                                                                                                                     |
| IMRO-identificatienummer: | NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-VA01                                                                                          |
| Datum:                    | 31 maart 2021                                                                                                                 |
| Opdrachtgever:            | Hotel Management Services N.V.                                                                                                |
| Projectteam BRO:          | RO, WB & SD                                                                                                                   |
| Concept:                  | 22 december 2016, 23 maart 2017, 28 september 2018                                                                            |
| Ontwerp:                  | 24 september 2020                                                                                                             |
| Vaststelling:             | 11 maart 2021                                                                                                                 |
| Trefwoorden:              | Bestemmingsplan, hotel, restaurant, casino, Ringbaan-Noord, A2, Weert                                                         |
| Bron foto kaft:           | Hollandse Hoogte 14                                                                                                           |
| Beknorte inhoud:          | Bestemmingsplan dat de ontwikkeling van een hotel en andere leisurefuncties aan de Ringbaan-Noord/A2 te Weert mogelijk maakt. |

BRO  
Vestiging Venlo  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

## TOELICHTING

## Inhoudsopgave

pagina

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                           | <b>3</b>  |
| 1.1 Algemeen                                  | 3         |
| 1.2 Situering plangebied                      | 3         |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplannen              | 4         |
| 1.4 Opbouw toelichting                        | 7         |
| <br>                                          |           |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING</b>                    | <b>8</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                          | 8         |
| 2.2 Bouwplan                                  | 8         |
| 2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten | 10        |
| <br>                                          |           |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                        | <b>11</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                               | 11        |
| 3.2 Provinciaal beleid                        | 15        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                       | 17        |
| <br>                                          |           |
| <b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>                   | <b>21</b> |
| 4.1 Milieuaspecten                            | 21        |
| 4.1.1 Bodem                                   | 21        |
| 4.1.2 Wegverkeerslawaaï                       | 21        |
| 4.1.3 Luchtkwaliteit                          | 22        |
| 4.1.4 Externe veiligheid                      | 23        |
| 4.1.5 Geur                                    | 28        |
| 4.1.6 Milieuzonering                          | 29        |
| 4.1.7 Milieueffectrapportage                  | 31        |
| 4.2 Archeologie en cultuurhistorie            | 36        |
| 4.2.1 Archeologie                             | 36        |
| 4.2.2 Cultuurhistorie                         | 37        |
| 4.3 Natuur en flora en fauna                  | 37        |
| 4.3.1 Natuur                                  | 37        |
| 4.3.2 Flora en fauna                          | 38        |
| 4.4 Leidingen en infrastructuur               | 39        |
| 4.5 Verkeerskundige aspecten                  | 39        |
| 4.6 Waterhuishouding                          | 40        |
| <br>                                          |           |
| <b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>                | <b>43</b> |

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1 Planstukken                                                                                    | 43        |
| 5.2 Toelichting op de analoge verbeelding                                                          | 43        |
| 5.3 Toelichting op de regels                                                                       | 43        |
| <b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>                                                              | <b>47</b> |
| <b>7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID</b>                                                            | <b>48</b> |
| 7.1 Wettelijk (voor)overleg                                                                        | 48        |
| 7.2 Zienswijzen                                                                                    | 48        |
| 7.3 Vaststellingsprocedure                                                                         | 48        |
| <b>8. HANDHAVING</b>                                                                               | <b>49</b> |
| 8.1 Inleiding                                                                                      | 49        |
| 8.2 Uitvoering handhavingstoezicht                                                                 | 49        |
| 8.3 Overgangsrecht                                                                                 | 50        |
| 8.4 Voorlichting                                                                                   | 50        |
| 8.5 Sanctionering                                                                                  | 51        |
| <b>9. PROCEDURE</b>                                                                                | <b>52</b> |
| <b>SEPARATE BIJLAGEN</b>                                                                           |           |
| Bijlage 1: Ruimtelijk-functionele effectenanalyse 211x08077, 12 januari 2021                       |           |
| Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, 24 maart 2017                                                |           |
| Bijlage 3: Realisatie hotel met leisure functies akoestisch onderzoek, 6 augustus 2019             |           |
| Bijlage 4: Realisatie hotel met leisure functies onderzoek luchtkwaliteit en geur, 8 augustus 2019 |           |
| Bijlage 5: Realisatie hotel met leisure functies beschouwing externe veiligheid, 7 augustus 2019   |           |
| Bijlage 6: Inventariserend veldonderzoek, 1 februari 2013                                          |           |
| Bijlage 7: Quickscan flora en fauna 211x08077, 23 maart 2017                                       |           |
| Bijlage 8: Stikstofdepositieberekening gebruiksfase, 27 november 2019                              |           |
| Bijlage 9: Stikstofdepositieberekening bouwphase 22 november 2019                                  |           |
| Bijlage 10: Verkeerskundige aspecten: 211x08077, 9 juni 2019                                       |           |
| Bijlage 11: Advies externe veiligheid, 24 juli 2019                                                |           |
| Bijlage 12: Advies externe veiligheid, 21 november 2019                                            |           |
| Bijlage 13: Verleende omgevingsvergunning                                                          |           |
| Bijlage 14: Verslag vooroverleg                                                                    |           |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Hotel Management Service (HMS) is voornemens aan de Ringbaan Noord/A2 in Weert een 4-sterren hotel (Van der Valk) en daarbij behorende andere leisudefuncties te realiseren. De locatie is gelegen ten noordoosten van de kern Weert en ten zuidwesten van de kern Nederweert.



Topografische kaart (links) en luchtfoto (rechts) met ligging plangebied in groter verband.

Op basis van de momenteel vigerende bestemmingplannen 'Kampershoek-Noord 2010' (bestemming 'Bedrijventerrein') en 'Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> partiële herziening' (bestemming 'Kantoor'), is de voorgenomen ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. De gemeente Weert heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief, door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader dat de ontwikkeling mogelijk maakt.

## 1.2 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen aan de kruising van de Ringbaan Noord en de A2 in Weert op het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, nr. 377 (gedeeltelijk). Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied in rood weergegeven.



Luchtfoto met in rood begrenzing plangebied.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De meest noordelijk en westelijk gelegen delen van het plangebied zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010', vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 6 juli 2011. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein – buitenopslag uitgesloten' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Op deze gronden is bouwen en gebruik ten behoeve van een hotel en andere leisurefuncties niet toegestaan.

Het overige deel van het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 26 juni 2013. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Kantoor' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – buitenopslag uitgesloten'. Ook binnen deze bestemming is bouwen en gebruik ten behoeve van een hotel en andere leisurefuncties niet toegestaan.

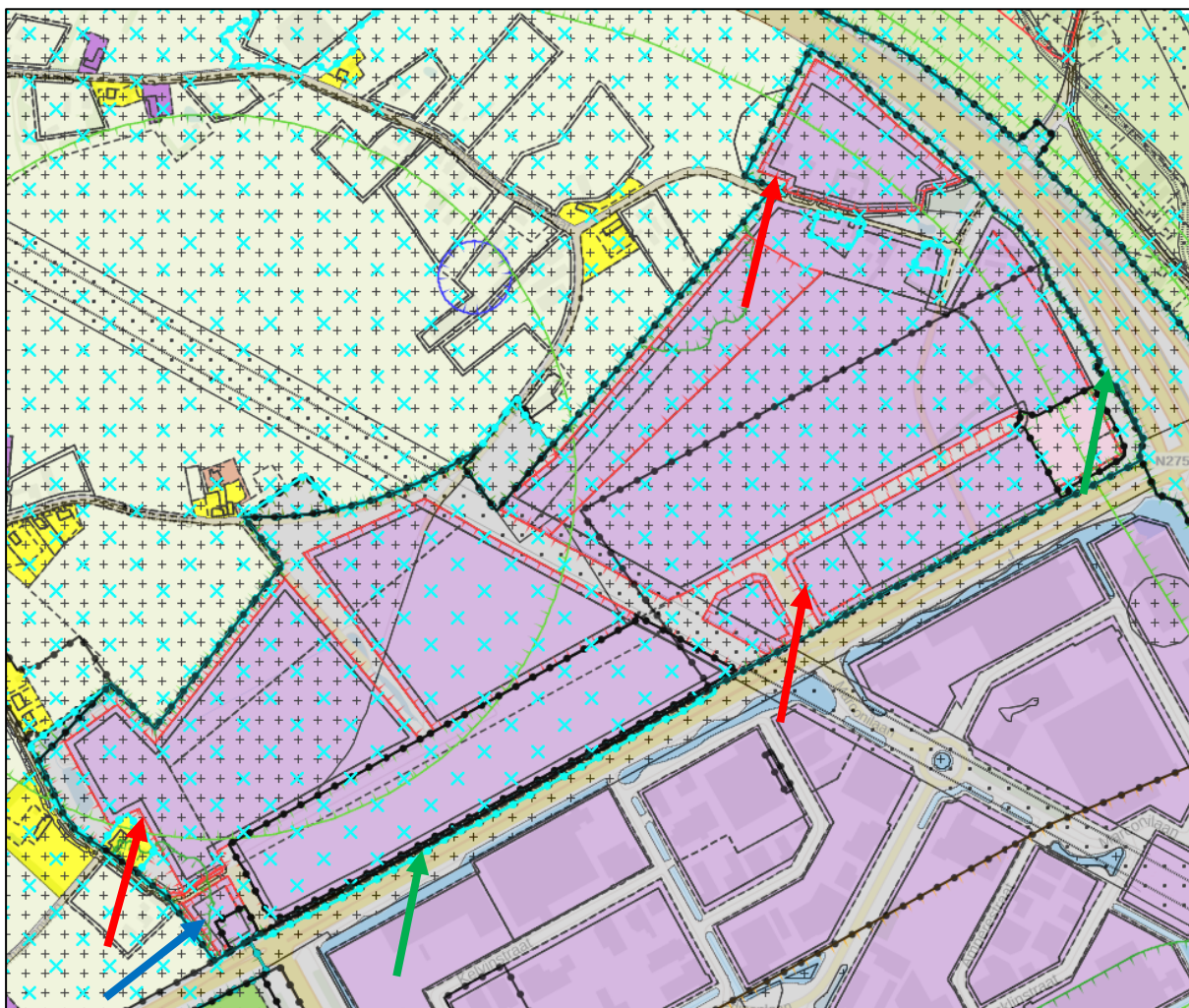


Uitsnede vigerende bestemmingsplannen, met rood omlijnd het plangebied.

Binnen beide bestemmingsplannen geldt voor het plangebied daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodemkwaliteit' en 'milieuzone – roerdalslenk zone III'. Voor het oostelijke deel van het plangebied geldt volgens beide bestemmingsplannen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg'.

Daarnaast behoren er drie percelen tot het plangebied die binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kampershoek Noord 2010' zijn bestemd tot 'Verkeer'. De bestemming van deze percelen wordt in de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan gewijzigd naar 'Bedrijventerrein'. Verder is een vierde perceel opgenomen binnen het plangebied, waarvan de bestemming wordt gewijzigd naar 'Agrarisch'. Dit perceel is gelegen in de meest zuidwestelijke hoek van het bedrijventerrein Kampershoek Noord. Tot slot zijn er twee percelen opgenomen binnen het plangebied, die binnen de vigerende bestemmingsplannen zijn bestemd tot 'Verkeer'. Een van deze percelen grenst aan de zuidzijde aan het bedrijventerrein Kampershoek Noord en valt onder de werking van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013'. Het tweede perceel grenst aan de oostzijde aan het bedrijventer-

rein Kampershoek Noord en is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1e herziening'. Omdat beide deelgebied wel deel uitmaken van het exploitatieplangebied voor het terrein Kampershoek Noord, is ervoor gekozen deze deelgebieden toe voegen aan het plangebied. De gebieden behouden daarbij de verkeersbestemming. In de navolgende afbeelding is de ligging van deze percelen weergegeven. De percelen die tot 'Bedrijventerrein' worden bestemd zijn aangegeven met rode pijlen en het perceel dat wordt bestemd tot 'Agrarisch' is aangeduid met een blauwe pijl. De twee percelen die tot 'Verkeer' worden bestemd zijn aangegeven met groene pijlen.



Verbeelding bestemmingsplan 'Kampershoek Noord 2010' met ligging deelgebieden

Deze deelgebieden betreffen ondergeschikte percelsgedeelten in relatie tot de omvang van het totale bedrijventerrein, waardoor slechts sprake is van zeer beperkte afwijkingen van het geldende bestemmingsplan. Deze bestemmingswijzigingen worden geacht passend te zijn binnen het vigerende beleid

en hebben verwaarloosbare effecten op milieu- en andere onderzoeksaspecten. De dubbelbestemmingen en aanduidingen die op deze percelen liggen worden overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan overgenomen in de voorliggende partiële herziening.

## **1.4 Opbouw toelichting**

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod, waarna in hoofdstuk 5 een toelichting op de juridische planopzet is opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 besluit tenslotte met een beschrijving van de doorlopen procedure.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt op de hoek van de Ringbaan Noord en de A2 ten noordoosten van Weert en ten zuidwesten van Nederweert. In de huidige situatie is het plangebied braakliggend. Ten westen en noorden van het plangebied liggen eveneens braakliggende gronden. Verder in het noorden liggen nog enkele bedrijven. Ten zuiden van de Ringbaan Noord ligt een bedrijventerrein. Ten oosten, aan de overzijde van de A2 liggen een casino, McDonalds en agrarische gronden en daarachter ligt de kern Nederweert.

### 2.2 Bouwplan

Het nieuwe bedrijventerrein Kampershoek-Noord moet ruimte gaan bieden aan bedrijven uit diverse sectoren, op zowel regionaal als bovenregionaal niveau. Voor het deel van het terrein gelegen in de oksel van de A2 en Ringbaan Noord is de ambitie geformuleerd een markant punt in het landschap te realiseren. Deze locatie, het plangebied van dit bestemmingsplan, heeft door haar ligging aan beide belangrijke verkeersaders potentie om als een 'stadspoort' te fungeren. De stadspoort vormt een accentuering van de entree van de stad én de regio aan de A2.

In het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' en Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> partiële herziening', is de gedachte van de stadspoort vertaald naar de realisatie van een kantoorstoren van minimaal 60 meter en maximaal 80 meter hoog. Marktomstandigheden hebben ertoe geleid dat tot nu toe geen afnemers zijn gevonden voor de kantoorruimte en de toren nog niet is gerealiseerd.

De nu getoonde interesse vanuit Van der Valk vormt de kans om de stadspoort daadwerkelijk te realiseren. Het hotel wordt gebouwd als een toren van bijna 60 meter hoog, met een representatieve architectuur die recht doet aan deze prominente zichtlocatie. Daarnaast draagt de realisatie van diverse leisurefuncties bij aan de levendigheid van de locatie en daarmee aan de representatieve uitstraling van de Stadspoort.

Concreet luidt het beoogde programma als volgt:

- 4-sterren hotel (circa 130 kamers, netto gemiddeld ca. 30 m<sup>2</sup>), accent doelgroepen 55+ en zakelijke bezoekers;
- 5 longstay hotelkamers (13<sup>e</sup> verdieping);
- Restaurant inclusief life cooking gedeelte (ca. 250 zitplaatsen, begane grond);
- Amusementscentrum/casino inclusief bar (ca. 900 m<sup>2</sup>, kelder);
- Zalenverhuur (10 vergader/congreszalen, totaal ca. 600 m<sup>2</sup> netto).

In het plangebied wordt een gebouw ontwikkeld, bestaande uit 15 bouwlagen en een kelder. Op de begane grond en de eerste verdieping zijn het restaurant en de zalen voorzien. In de kelder zullen het

The site plan illustrates the layout of Hotel Rindang Noido. The central building is a large, dark grey structure with a central courtyard area. Surrounding the building are parking lots, landscaped areas with trees, and a road. Elevation markers are provided throughout the plan, indicating the ground level and building heights. The plan also shows the location of the hotel relative to the surrounding area, including the road and the river.

## Hoofdstuk 2

## 2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De ontwikkeling zal zorgen voor een (economische) impuls voor het gebied met het hotel als belangrijkste trekker. De ligging nabij de A2 en bij een bedrijventerrein is geschikt voor een hotel, dat deels gericht is op de zakelijke markt. Het terrein is in de huidige situatie braakliggend en een stedelijke ontwikkeling is ter plaatse al voorzien. De ontwikkeling zorgt daardoor voor positieve ruimtelijke effecten.

In het plangebied is op basis van de vigerende bestemmingsplannen al een kantoortoren van minimaal 60 en maximaal 80 meter hoogte toegestaan, naast kantoren en bedrijven in laagbouw. In deze bestemmingsplannen is een toren gepland op de betreffende locatie, zodat er beeldbepalende bebouwing op een zichtlocatie wordt gerealiseerd. Op deze manier zou het geplande bedrijventerrein worden voorzien van hoekaccenten, waarbij ruimte is voor bijzondere en representatieve architectuur. De ontwikkeling van een hoteltoeren van 15 bouwlagen (circa 57 meter) is qua vorm en opzet gelijkwaardig aan de ontwikkeling die de vigerende bestemmingsplannen toestaan. In het vigerende bestemmingsplan mogen binnen het plangebied kantoren tot een maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) van 14.400 m<sup>2</sup> worden gebouwd. Het maximum bvo voor het beoogde hotelcomplex bedraagt 13.000 m<sup>2</sup>. Hiermee is sprake van een afname van het bebouwingsvolume op deze locatie.

Het hotel staat zowel ruimtelijk als qua functie op een logische plek langs de A2 en vormt een belangrijke entree voor Weert en Nederweert. De toren zal deze aansluiting van Weert op het hogere wegennet als belangrijkste verbinding met de buitenwereld op de kaart zetten. De hoogte en positionering van het hotel zorgen voor een herkenbaar landmark aan dit landelijke deel van de A2. Vanuit Eindhoven gezien zal de hoteltoeren duidelijk en van veraf zichtbaar zijn over het overwegend vlakke en open landschap ten noorden van Weert en mede vanwege de grote bocht van de A2 langs de bovenzijde van Weert. Vanuit het zuiden is dit naar verwachting in mindere mate het geval doordat dit deel van de A2 veelal wordt begeleid door bos- en boomstroken. In de nabijheid van bedrijventerrein Kampershoek ligt de snelweg enkele meters hoger en zal de hoteltoeren door het ontbreken van begeleidende beplanting wel zichtbaar zijn. Ook hier markeert de toren als landmark de entree van Weert. Doordat de hoteltoeren in de bebouwingsstructuur van het bedrijventerrein wordt opgenomen zal deze hier gezien van de Ringbaan onderdeel vanuit gaan maken. De toren is daardoor vanaf de Ringbaan niet een op zichzelf staand element maar maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein. Ook hier zal de toren als landmark onder andere de ligging van de A2 markeren.

Rondom het gebouw bevinden zich aan alle zijden de parkeerterreinen van waaruit men via een rondlopend voetpad de rondom gelegen toegangen van het hotelcomplex kan bereiken. De parkeerterreinen resulteren in een vrije ligging van het complex ten opzichte van de bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein. De afstand van bedrijfspercelen in de omgeving tot het hotelcomplex bedraagt hierdoor minimaal 40 meter. Het hoge hotelcomplex is daardoor op het niveau van de locatie redelijk op zichzelf staand maar mede door de afstand tot de belendingen passend in de bebouwingsstructuur van het bedrijventerrein.

Er bestaan daarmee geen negatieve stedenbouwkundige effecten voor de ontwikkeling.

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

#### *Afweging*

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in het geding zijn.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "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.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

#### *Afweging*

Aangezien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, waarvoor BRO een uitgebreide ladderonderbouwing<sup>1</sup> heeft opgesteld. Hierna volgt de conclusie, de rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De zakelijke markt is de belangrijkste doelgroep voor de beoogde ontwikkeling, met naar verwachting ca. 60% van de gasten. Door de beschreven kernkwaliteiten van Van der Valk zal deze veel additionele vraag genereren. Uitgaande van interne en externe cijfers over het bedrijf en het sterk achterblijvende aanbod van hotelkamers in Weert en omgeving kan de additionele vraag oplopen tot 60% à 70%. Naast de zakelijke markt heeft ook de toeristische sector in de regio versterking. 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. De beoogde ontwikkeling voldoet tevens aan de randvoorwaarden uit het recent uitgevoerde Hotelmarktonderzoek in opdracht van de provincie Limburg (ZKA, februari 2018).

In het kader van de ladderonderbouwing is de relevante plancapaciteit in de primaire regio systematisch en uitgebreid (namelijk op pandniveau) geanalyseerd, middels een zogenaamde PlanCapaciteitsMonitor<sup>2</sup>. Uit de PlanCapaciteitsMonitor is geconcludeerd dat binnen het belangrijkste deel van het verzorgingsgebied de planologische mogelijkheden voor hotels vooral in en rond de hoofdcentra liggen, met een nogal versnipperde structuur. Bovendien betreft het vooral kleinschalig vastgoed, met de functie hotel veelal als een van de mogelijke functies. In vrijwel alle gevallen is het vastgoed reeds ingevuld, soms door een hotel (verwerkt in de aanbodanalyse), maar meestal door andere functies. Daarbij komt dat bij vrijwel alle locaties het bereikbaarheidsprofiel (per auto) en de mogelijkheden voor eigen parkeervoorzieningen onvoldoende aansluiten op de kritische (minimale) eisen van het onderhavige hotelconcept.

Er blijkt slechts één locatie geschikt qua planologische ruimte (min. 10.000 m<sup>2</sup> bvo bebouwd vloeroppervlak), footprint (eveneens min. 10.000 m<sup>2</sup>) en bereikbaarheidsprofiel. Dit betreft het Leisurekwadrant in Nederweert, gelegen langs dezelfde snelwegafrit als het onderhavige concept. Reeds jaren geleden is dit plan vergund, maar het is nog steeds niet gerealiseerd. Overigens verschilt het plan duidelijk van de beoogde ontwikkeling in Weert qua ruimtelijke opzet, functiepatroon en in praktijk waarschijnlijk ook qua doelgroepen (meer midden-, minder hogere segment), waardoor beide complementair aan elkaar kunnen zijn.

---

<sup>1</sup>BRO, *Ruimtelijk-functionele effectenanalyse hotelontwikkeling Ringbaan-Noord/A2, Gemeente Weert*, projectnummer 211x08077, 12 januari 2021

<sup>2</sup> Een samenwerkingsproject tussen BRO en Viewpoint, dat in diverse regio's reeds is toegepast.

Wat betreft de behoefte aan de overige beoogde voorzieningen (restaurant, vergaderen, casino) verlangt de toeristische en zakelijke consument keuze, kwaliteit en service. De aanvullende voorzieningen binnen het concept spelen in op deze behoeften, met veel wisselwerking. Bijvoorbeeld een overleg of congres met borrel, eten in het restaurant en overnachting. De exploitatie binnen één samenhangend concept optimaliseert deze wisselwerking. Daarmee voorzien ze in behoeftes die niet gedekt worden door de bestaande voorzieningen.

Samengevat voorziet de beoogde ontwikkeling in een behoefte, die middels de ladderonderbouwing is aangetoond. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, op een locatie waar volgens het vigerende bestemmingsplan kantoren mogen worden gerealiseerd. Deze bestaande plancapaciteit voor kantoren wordt middels de voorliggende bestemmingsplanwijziging uit de markt gehaald. Het plan voldoet kortom aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Deze onderwerpen hebben geen betrekking op het gestelde in deze ruimtelijke onderbouwing.

### **Regeling algemene regels ruimtelijke ordening**

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

### *Afweging*

Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Weert. Aangezien het bouwplan geen windturbines hoger dan 114 meter bevat, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

### **Vrijwaringszonebeleid**

Het vrijwaringszonebeleid van Rijkswaterstaat houdt in dat Rijkswaterstaat langs haar autosnelwegen een vrijwaringszone van 50 meter uit de kant van het asfalt van de rijbaan hanteert. Tot de rijbanen worden ook gerekend toe- en afritten van en naar andere (snel)wegen. Binnen deze vrijwaringszone mogen zich geen gebouwen bevinden.

### *Afweging*

Het beoogde gebouw van Van der Valk ligt buiten de zone van 50 meter. Binnen deze zone zijn echter wel verhardingen en waterberging geprojecteerd. Over het initiatief heeft daarom overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat. De uitkomsten van dit overleg zijn hieronder opgesomd.

De ligging van de verhardingen (dit betreft voornamelijk parkeervakken) en de waterberging binnen de vrijwaringszone levert geen problemen op. De gronden die zijn gelegen tussen het hotel en de afrit van de A2, en waarop een deel van de waterberging is geprojecteerd, zijn in eigendom van Rijkswaterstaat. Met het Rijksvastgoedbedrijf is een gebruiksovereenkomst gesloten over het gebruik van deze gronden.

In het overleg heeft Rijkswaterstaat daarnaast enkele aandachtspunten benoemd en randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkeling. Allereerst mag de verlichting van het parkeerterrein niet richting de afrit en de A2 schijnen. Daarnaast is de ontsluiting van het plangebied een aandachtspunt. Deze vindt plaats via een weg op het bedrijventerrein Kampershoek met een aansluiting op de Ringbaan-Noord, verder van de A2 af gelegen. Direct ten zuidwesten van het hotel is een calamiteitenontsluiting geprojecteerd. Deze mag alleen in geval van calamiteiten worden gebruikt door de brandweer. Naast de afrit is een geluidsmuur gelegen. Bij de aanleg van de waterberging dient geborgd te worden dat er voldoende grondkering blijft ten behoeve van deze muur. Indien aanpassingen aan de muur of grondkering noodzakelijk zijn, is dit voor rekening van de initiatiefnemer. Vooralsnog is niet bekend of er aanpassingen nodig zijn. Als dit het geval is, gaan de gemeente en Rijkswaterstaat hierover in overleg. Wat betreft de verkeersgeneratie van het initiatief is getoetst of de Ringbaan-Noord het extra aantal verkeersbewegingen van 710 motorvoertuigen per etmaal (zie paragraaf 4.5) kan verwerken. Dit blijkt het geval.

Voor wat betreft reclameuitingen langs rijkswegen hanteert Rijkswaterstaat het beoordelingskader 'Beoordeling objecten langs auto(snel)wegen'. Belangrijk uitgangspunt hierin is dat reclameuitingen niet afleidend mogen zijn. Naast de toekan op het dak van het hotel is er geen sprake van reclame aan de gevel of op het terrein. Vanuit het beoordelingskader van Rijkswaterstaat zijn er hiermee geen belemmeringen.

Met inachtneming van alle bovengenoemde aandachtspunten en randvoorwaarden kan Rijkswaterstaat in principe kan instemmen met de voorgenomen inrichting van het plangebied. Vanuit de ligging ten opzichte van de vrijwaringszone zijn er hierdoor geen belemmeringen voor de hotelontwikkeling.

### **Wet milieubeheer**

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a. Die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b. Ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit plan voor de realisatie van het hotel met leisurefuncties is opgenomen in paragraaf 4.1.7.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

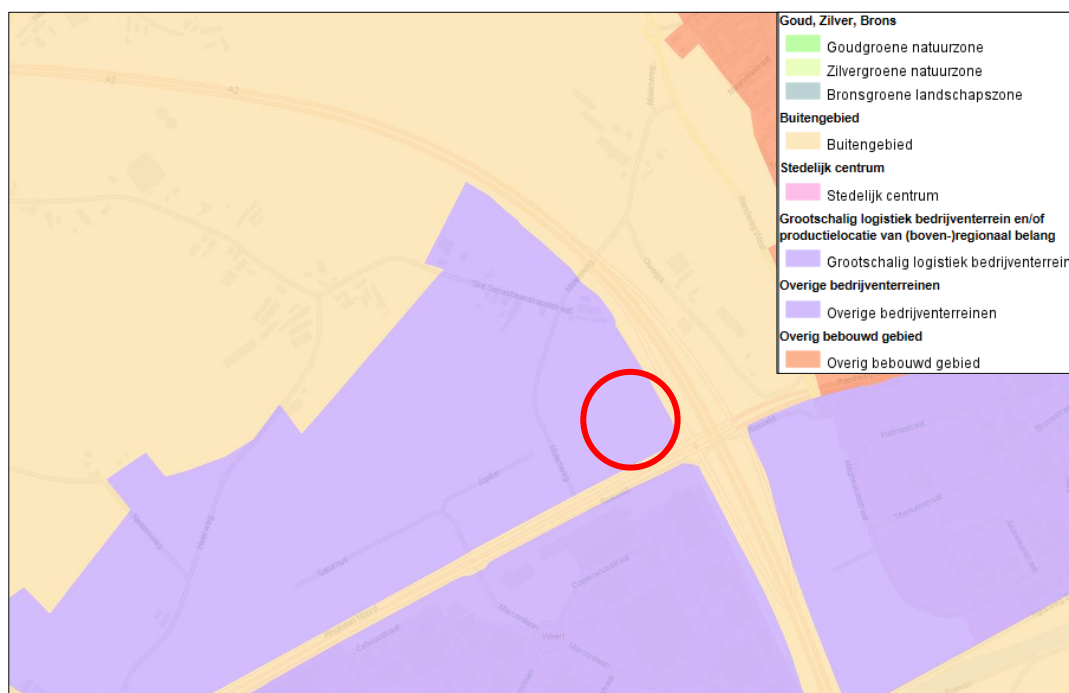
Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Bedrijventerrein'. Deze gebieden zijn in eerste instantie bedoeld voor het vestigen van bedrijven. Op bedrijventerreinen kan functiemenging echter bijdragen aan de kwaliteit van die terreinen en aan een optimaal ruimtegebruik. Dat geldt zeker op campussen waar een menging van functies bijdraagt aan een uitnodigende werkomgeving.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de ambities op het gebied van vrijetijdseconomie, dat als één van de Limburgse topsectoren wordt gezien, van belang. De ambitie is een gezonde vrijetijdseconomie die het A-merk imago van Limburg behoudt, versterkt en benut.

In Limburg is er voor haar gasten en bewoners onder andere:

- een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie, voorzieningen, een samenhangende recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten;
- een florerende werkgelegenheid.

De opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het benutten en verbinden van de verschillende krachten en kwaliteiten van te onderscheiden deelgebieden. Meer regionale slagkracht is nodig om tegemoet te komen aan de veranderende consumentenwensen en Limburg aantrekkelijk te laten worden voor (nieuwe) doelgroepen.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg'

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.

#### Afweging

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een uitbreiding van het aanbod van hotels in de provincie Limburg. Door de combinatie met de andere leisurefuncties ontstaat er een aantrekkelijk, samenhangend recreatief-toeristisch concept, dat het naastgelegen bedrijventerrein een impuls kan geven. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de veranderende vraag van de consument. Met het plan wordt daarmee aangesloten bij de uitgangspunten voor vrijetijdseconomie uit het POL 2014.

### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Op 11 november 2016 is door Provinciale Staten een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld.

#### *Afweging*

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen een beschermingszone voor natuur en landschap. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III is het verboden om:

- a. een boorput of een bodemenergiesysteem 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.

Aangezien geen diepe grondboringen voorzien zijn, vormt de ligging in de Roerdalslenk zone III geen belemmering.

Het plangebied ligt niet in andere milieubeschermingsgebieden. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

In de op 11 november 2016 vastgestelde wijziging van de Omgevingsverordening is opgenomen dat ruimtelijke plannen voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg alleen mogen voorzien in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad en de bestaande planvoorraad, als deze in overeenstemming zijn met de principes van het POL 2014 en de bestuursafspraken over de regionale uitwerking van het POL 2014 voor de regio Midden-Limburg. In de bestuursafspraken van de regio Midden-Limburg is voor het werkveld Recreatie en Toerisme aangegeven dat de regionale toeristisch en recreatieve visie Midden-Limburg wordt aangepast en uitgebreid ten aanzien van het onderwerp verblijfsrecreatie. Op dit moment heeft deze aanpassing nog niet plaatsgevonden. Wel is bekend dat de gemeenten in Midden-Limburg kansen zien voor de toeristisch-recreatieve sector in de regio. De recreatieve sector speelt een belangrijke rol in de regionale economie, die de gemeenten willen versterken.

De gemeente Weert heeft het plan voor de ontwikkeling van het hotel met de leisurefuncties reeds aangekondigd in regionale overleggen.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Weert 2025**

Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad van Weert de 'Structuurvisie Weert 2025' vastgesteld. De structuurvisie Weert 2025 geeft de gewenste ruimtelijke koers aan voor de periode tot 2025 en

dient als referentiekader bij de toets van toekomstige ontwikkelingen. Bij ruimtelijke locatiekeuzes worden de volgende principes toegepast: Zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteit voor kwantiteit, het respecteren en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en tegengaan van verromming in het buitengebied. De compacte stad met singels, ringbanen, radialen, kanaal en spoorlijn is als basis genomen voor de visie. De visie zet in op het ontwikkelen van de knooppunten tussen centrum en spoor en centrum en kanaal (de twee polen), het vergroenen en deels verdunnen van de bestaande woonwijken en het versterken van de entrees naar de binnenstad en de stadspoorten. De structuurvisie is aan de hand van 4 thema's uitgewerkt:

- Prettige woongemeente voor jong en oud.
- Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht.
- Uitnodigend, bruisend centrum.
- Hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

Om Weert aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst, zo stelt de visie. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich op kwantitatieve en kwalitatieve groei. Vanuit toeristisch-recreatief perspectief is het grensoverschrijdend landschapspark Kempen Broek – IJzeren Man een belangrijk speerpunt in het beleid. Dit wordt een belangrijk grensoverschrijdende landschapspark met struinnatuur, routestructuren voor fietsers, mountainbikers, wandelaars, ruiters en menners. Het gebied rond de IJzeren Man is binnen Weert het concentratiegebied voor uiteenlopende toeristisch-recreatieve activiteiten, aangevuld met het gebied Weert-West (De Lichtenberg, KMS en aangrenzende gebieden).

Voor bedrijventerreinen is aangegeven dat er steeds meer behoefte is aan multifunctionele bedrijventerreinen. Ook is het zoeken van aansluiting bij Brainport 2020 als kans benoemd..

#### *Afweging*

Het plangebied is aangeduid als uit te geven bedrijventerrein. De vestiging van een hotel en andere leisurefuncties sluit aan bij de behoefte aan multifunctionele bedrijventerreinen. Ook kan de ontwikkeling bijdragen aan de aansluiting bij Brainport 2020, gezien de goede bereikbaarheid van het voorgenomen hotel vanuit Eindhoven. De ontwikkeling combineert een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht met een impuls voor de regionale bedrijvigheid en economie. Hiermee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de Structuurvisie Weert 2025.

#### **Economisch Profiel 2015**

De gemeente Weert heeft in november 2015 het Economisch Profiel 2015 vastgesteld. Daarin is de belangrijke ambitie: "Een economisch gezonde en groene stad, waar iedereen op een duurzame wijze kan wonen, werken, leren en recreëren."

Als belangrijke kwaliteiten van Weert worden o.a. vermeld:

- De uitstekende bereikbaarheid door de ligging aan belangrijke weg- water- en spooraders met luchthavens binnen handbereik.
- De ligging tussen krachtige economische regio's, met name de directe nabijheid van Brainport Eindhoven.
- Toeristisch recreatieve voorzieningen als een fraaie historische binnenstad en een uitgebreid aanbod in Weert-West.
- Faciliteiten voor topsport, onder andere paardensport.
- Een regionale arbeidsmarktfunctie met een sterk aandeel van groothandel, (maak)industrie en zorg.
- Een breed en kwalitatief hoogwaardig aanbod van werklocaties.
- Export naar m.n. Duitsland en België en een belangrijke binnenlandse oriëntatie op de regio.

Essentiële basisvoorwaarden en opgaven voor de gemeente zijn volgens het Economisch Profiel o.a.:

- Blijven werken aan de bereikbaarheid van de stad en van stedelijke werklocaties (verbreding A2, spoorverbinding België);
- Meer profijt halen uit de ligging nabij Zuidoost-Brabant;
- Inspelen op het belang van duurzaamheid als vestigingsplaatsfactor;
- Realiseren van de enorme potentie van de vrijetijdseconomie zoals uitbreiding van het toeristisch recreatief aanbod;
- Samenwerking stimuleren tussen maakindustrie, agrarische toelevering/verwerking en primaire sector.

Het maatschappelijke en economische belang van recreatie, toerisme en vrije tijd is groot en groeit nog steeds, zo stelt het profiel. Weert heeft op dit gebied grote potenties en ontwikkelingskansen, zowel op het vlak van dag- als verblijfsrecreatie. Er is een uitgebreid netwerk van grensoverschrijdende, bewegwijzerde recreatieve routestructuren. In Weert-West ligt een uitgestrekt gebied met grote potenties voor verdere completering van het toeristisch-recreatieve aanbod, o.a. van topsport, cultuur en leisure.

Het onderscheidende karakter van Midden-Limburg wordt met name bepaald door het gevarieerde aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen op relatief korte afstand van elkaar. Het aantal overnachtingen in Weert kan daardoor nog flink oplopen, zo stelt het profiel.

#### *Afweging*

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een uitbreiding van het toeristisch recreatief aanbod gerealiseerd op een locatie nabij een bedrijventerrein met een goede bereikbaarheid vanuit Zuidoost-Brabant. Met de zalenverhuur op een centrale ligging tussen krachtige economische regio's kan ook de zakelijke markt profiteren van de ontwikkeling, doordat er een hoogwaardige werklocatie ontstaat, waardoor samenwerking kan worden gestimuleerd. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op het Economisch Profiel 2015 van de gemeente Weert.

### **Nota Verblijfsrecreatie in Weert**

Op 18 maart 2009 is de Nota Verblijfsrecreatie in Weert vastgesteld door de gemeenteraad van Weert. Daarin wordt een aantal aanbevelingen gedaan, waarvan voor de voorgenomen ontwikkeling met name de volgende relevant zijn:

- De kansen om de verblijfsrecreant naar Weert te krijgen kunnen door de ondernemers beter benut worden.
- Er liggen kansen voor ondernemers die inspelen op de grotere vraag naar luxe en comfort in de voorzieningen.
- Ondernemers kunnen meer rendement halen uit de dalperiode door het aantrekken van andere doelgroepen en het promoten van de verblijfsaccommodatie als wintervaste accommodatie.
- Aanbevolen wordt om arrangementen samen te stellen in allerlei soorten en maten.
- Van belang is goede samenwerking met andere bedrijven, overheid en regionale organisaties om de hele regio op de kaart te zetten.
- Het beleid vanuit de gemeente moet nadrukkelijk gericht zijn op het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

Hotels en pensions zijn, aldus de Nota Verblijfsrecreatie, accommodaties waarin logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden en drank worden verstrekt aan de gasten. In de huidige bestemmingsplannen in de gemeente Weert liggen de bestemde locaties voor hotels en pensions vast. Bij nieuwe vestigingen moet een apart bestemmingsplan opgesteld worden, zodat de inrichting toegespitst kan worden op de specifieke situatie, met inachtneming van de gestelde regels en voorwaarden.

#### *Afweging*

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een wintervaste accommodatie gerealiseerd, waarmee behalve op toeristen, ook op de zakelijke markt wordt gericht. Aangezien het een nieuwe locatie voor een hotel betreft, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. De regeling in dit bestemmingsplan is volledig afgestemd op het gewenste gebruik. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan bij de aanbevelingen van de Nota Verblijfsrecreatie in Weert.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Bodem

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien er sprake is van een bestemmingswijziging (van kantoor/bedrijventerrein naar een hotel met leisurfuncties), is een bodemonderzoek voor de voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk.

Er is daarom een verkennend<sup>3</sup> bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen. In de grond zijn sporen van grind waargenomen.

In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond (MME-1, MME-2 en MME-3). In de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde (MME-4 en MME-5). Het licht verhoogde gehalte aan cadmium in de bovengrond is te relateren aan diffuse bodemverontreiniging. Op basis van de toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit komt zowel de boven- als ondergrond in aanmerking voor hergebruik als grond die voldoet aan de achtergrondwaarde.

In het grondwater afkomstig uit peilbuis PBE28 is een licht verhoogd gehalte met barium aangetoond.

#### Conclusie

De resultaten van het onderzoek vormen geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de drie percelen in het plangebied waar de bestemming wijzigt van 'Verkeer' naar 'Bedrijventerrein' is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kampershoek Noord 2010' de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodemkwaliteit' opgenomen. Voor deze percelen is namelijk nog niet voldoende aangetoond of de bodem geschikt is voor dit beoogde gebruik. Middels de gebiedsaanduiding is geregeld dat alvorens de gronden in gebruik worden genomen, door middel van een bodemonderzoek moet zijn aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het gebruik overeenkomstig de bestemming van deze gronden.

#### 4.1.2 Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een ge-

---

<sup>3</sup> Milieutechnisch Adviesbureau Heel, Verkennend bodemonderzoek Molenweg / Ringbaan Noord locatie E: beoogde nieuwbouwlocatie hotel v.d. Valk te Weert, kenmerk: 128WRT/17/R2, 24 maart 2017.

bied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Een hotel is niet een geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Er worden dus geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. Vanwege de beoogde verblijfsfuncties, is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter wel van belang om een afweging te maken of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Aangezien het plangebied in de geluidzones van de A2 en de Ringbaan Noord ligt, is door M-tech een akoestisch onderzoek<sup>4</sup> naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierin wordt beredeneerd dat een hotel volgens jurisprudentie kan worden aangemerkt als een object dat, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, bescherming tegen geluidhinder behoeft, aangezien hier regelmatig mensen zullen verblijven, en waar blootstelling aan geluid kan leiden tot hinder. Voor een aanvaardbaar binnenniveau in de hotelkamers kan aansluiting worden gezocht bij de eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld voor een verblijfsruimte ( $L_{den}$  33 dB).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de A2 en de Ringbaan Noord ter plaatse van de gevel van het hotel tussen 59 en 69 dB bedraagt. Om een binnenniveau van ten hoogste 33 dB te behalen in de hotelkamers is daardoor een gevelgeluidwering van minimaal 36 dB noodzakelijk, hetgeen haalbaar is en zodanig gerealiseerd zal worden.

## Conclusie

Het akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat er op het gebied van wegverkeerslawaaï dus geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

---

<sup>4</sup> M-tech, Realisatie hotel met leisure functies Ringbaan Noord te Weert: akoestisch onderzoek, kenmerk: Vdv.We.19.AO BP-02, 6 augustus 2019.

## Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aanneemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ $m^3$  voor zowel fijn stof en  $NO_2$  (en 0,75 microgram/ $m^3$  voor  $PM_{2,5}$ ). Als de 3% grens voor  $PM_{10}$  en  $NO_2$  niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

## Onderzoek

M-tech heeft een onderzoek<sup>5</sup> naar de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit in het plangebied uitgevoerd. De immissies zijn bepaald ter plaatse van de meest nabij gelegen woningen alsmede ter plaatse van het hotel. Uit het onderzoek blijkt dat de bijdragen aan PM en  $NO_2$  ten hoogste 0,6 microgram/ $m^3$  bedragen en daarmee minder dan 3% van de respectievelijke grenswaarden bedragen. Het project draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

## Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

### 4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

## Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

<sup>5</sup> M-tech, Realisatie hotel met leisure functies Ringbaan Noord te Weert: onderzoek luchtkwaliteit en geur, kenmerk: Vdv.We.19.LK BP-02, 8 augustus 2019.

### *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 (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  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 de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### *Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen*

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

Bij de ontwikkeling van het Basisnet is aan het wettelijk toetsingskader een voorwaarde toegevoegd: het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Hiermee wordt het effectgebied weergegeven van het scenario met de grootste kans van voorkomen: de plasbrand. In deze gebieden moet in samenhang met mogelijkheden van plasbrandbestrijding en bouwtechnische maatregelen beargumenteerd worden waarom gebouwd wordt. Volgens de Regeling Basisnet strekt het plasbrandaandachtsgebied zich uit over 30 meter aan weerszijden van de weg, gemeten vanaf de buitenste rijbaan.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

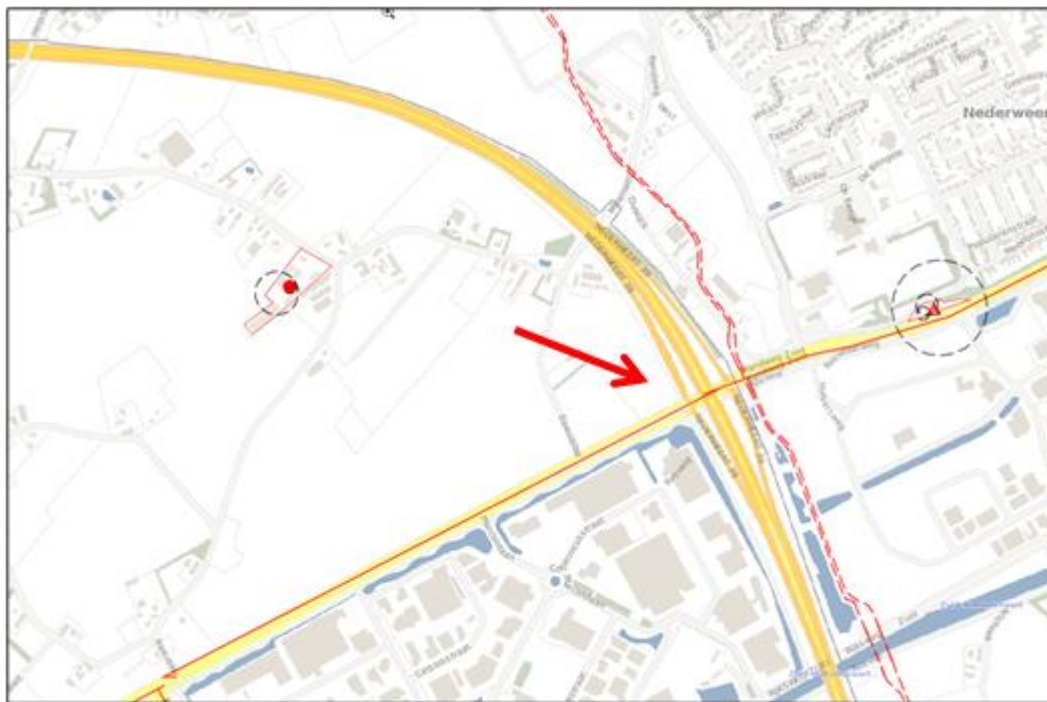
Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Aangezien er bij de voorgenomen ontwikkeling kwetsbare objecten worden gerealiseerd is een verdere toetsing aan de externe veiligheid vereist.

## **Toetsing**

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van op-

slag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

Door M-tech is een onderzoek<sup>6</sup> naar externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in deze paragraaf verwerkt.



*Uitsnede Risicokaart met plangebied ter plaatse van rode pijl*

#### *Risicovolle inrichtingen*

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen waarvan de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  of het invloedsgebied tot het plangebied reikt.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen over wegen*

Zowel over de A2 als over de Ringbaan Noord, waaraan het plangebied grenst, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Zowel voor de A2 als voor de Ringbaan Noord geldt een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 0 meter. Het plangebied ligt dus buiten deze contouren. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van beide wegen. Uit het door M-tech uitgevoerde onderzoek blijkt dat het groepsrisico weliswaar toeneemt, vanwege de toename van het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft, maar onder de oriëntatiewaarde blijft. Het transport van gevaarlijke stoffen over wegen vormt daarmee dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

<sup>6</sup> M-tech, Realisatie hotel met leisure functies Ringbaan Noord te Weert: beschouwing externe veiligheid, kenmerk: Vdv.We.16.EV BP-02, 7 augustus 2019.

Ten aanzien van het plasbrandaandachtsgebied kan worden geconcludeerd dat de bebouwing op een grotere afstand dan 30 meter vanaf de rijbaan van de afrit van de A2 wordt gerealiseerd en de ontwikkeling dus plaatsvindt buiten het plasbrandaandachtsgebied. Aan de eisen die Basisnet aangaande het plasbrandaandachtsgebied stelt, wordt derhalve voldaan.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Op circa 150 meter afstand van het plangebied liggen twee hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie. Uit het onderzoek van M-Tech blijkt dat voor beide leidingen aan de risiconorm wordt voldaan, omdat voor deze bron geen  $10^{-6}$ -contour van toepassing is. Het groepsrisico vanwege de buisleidingen ligt onder de oriëntatiewaarde en neemt, vanwege relatief grote afstand van de leidingen tot het plangebied, niet toe in de toekomstige situatie.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en over water*

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor of over het water plaats dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **Verantwoording groepsrisico**

Vanwege de ligging in het invloedsgebied van de A2 en de Ringbaan Noord en aangezien het groepsrisico ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over deze wegen toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

#### *Vluchtmogelijkheden en zelfredzaamheid*

Van belang is dat binnen het plangebied voldoende vluchtmogelijkheden aanwezig dienen te zijn om van de wegen af te vluchten. Speciale aandacht zal hierbij uit moeten gaan naar hoe wordt omgegaan met verblijven voor verminderd zelfredzame groepen. Deze verblijven kunnen bijvoorbeeld worden gerealiseerd nabij vluchtwegen op zo groot mogelijke afstand van de beschouwde wegen.

#### *Beperking effecten*

Wat het transport van toxische stoffen over de wegen betreft kan bij de nieuwbouw worden overwogen om deze te voorzien van de mogelijkheid de mechanische ventilatie met één handeling uit te schakelen. Op die manier wordt voorkomen dat toxische gassen naar binnen worden gezogen. Ten slotte zullen aanwezige personen (personeel) goed moeten worden voorgelicht en begeleid, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

### **Conclusie**

Indien voldoende aandacht wordt besteed aan vluchtmogelijkheden, zelfredzaamheid (ook voor verminderd zelfredzame groepen) en beperking van de mogelijke effecten, bestaan, op het gebied van het aspect externe veiligheid, geen belemmeringen voor realisering van het project.

In het kader van het Bevt dient advies te worden opgevraagd bij de Veiligheidsregio Limburg Noord heeft op 24 juli 2019 een advies<sup>7</sup> uitgebracht over de beoogde plannen. Dit advies is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De veiligheidsregio adviseert als volgt:

- Effectbeperkende maatregelen ter voorkoming van slachtoffers  
Er dient op basis van het brandbeveiligingsconcept van bureau Niemann van d.d. 5 juli 2019 door de constructeur te worden onderbouwd dat de hoofddraagconstructie van het bouwwerk bestand is tegen de drukeffecten die optreden vanuit het warme Bleve scenario. Zodat er bij het optreden van dit scenario geen sprake is van instorten van het bouwwerk met vele slachtoffers en grote materiele schade tot gevolg.
- Zelfredzaamheid  
Laat ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid het ontruimingsplan, de definitieve uitvoering van de sturing van gesproken woord (ontruimingsalarminstallatie) en mechanische ventilatie afstemmen op de externe veiligheidsscenario's. De gebruikers kunnen hierdoor goed worden geïnstrueerd over wat ze moeten doen en daarnaar handelen ter verbetering van hun zelfredzaamheid. Via deze weg kan gebruik worden gemaakt van geautomatiseerde berichtgeving waardoor gericht de ontruiming kan worden aangestuurd door gebruik te maken van brandveiligheidsinstallaties in combinatie met de aanwezige bedrijfshulpverleningsorganisatie. Hierbij adviseren wij de risicoluwe trappenhuisen aan te sturen als ontvluchtingsmogelijkheid en deze in de praktijk aan te duiden door bijvoorbeeld letters, nummering of kleurgebruik. We adviseren de veiligheidsregio bij verdere uitvoering te betrekken en deze onderdelen te laten opnemen in de uitgangspuntendocumenten van de ontruimingsalarm- en brandmeldinstallatie en de externe veiligheidsscenario's in het ontruimingsplan.
- Beheersbaarheid en bestrijdbaarheid  
Er is momenteel onvoldoende bluswater aanwezig in de omgeving van het plangebied om een incident met gevaarlijke stoffen op de A2 en de Randweg Noord te bestrijden op basis van de huidige stukken bij de aanvraag en de ruimtelijke besluitvorming. Hierdoor is het lastig om de effecten vanuit een dergelijk incident naar het plangebied te bestrijden. Effecten van incidenten met gevaarlijke stoffen daardoor lastig worden beperkt dan wel worden voorkomen. De grondslag voor de uitvoering ligt in het modelbeleid bluswater en bereikbaarheid VRLN.  
De veiligheidsregio adviseert de gemeente om in overleg met de veiligheidsregio een bluswaterontwerp op te stellen voor de omgeving van het plangebied kampershoek zodat incidenten met gevaarlijke stoffen kunnen worden beheerst op basis van modelbeleid bluswater en bereikbaarheid VRLN.

De bovenstaande adviezen zijn verwerkt in de omgevingsvergunningaanvraag. De Veiligheidsregio heeft deze aanvullingen beoordeeld en daarover op 21 november 2019 een aanvullend advies<sup>8</sup> uitgebracht. De Veiligheidsregio heeft het bouwplan akkoord bevonden onder de volgende voorwaarden.

- Vul het ontruimingsplan aan met de ontruimingsscenario's vanuit de externe veiligheidsscenario's uit de omgeving: hitte, toxisch en Bleve.

<sup>7</sup> Veiligheidsregio Limburg Noord, *Omgevingsadvies Hotel van der Valk gelegen aan de Saturnus 100 te Weert*, kenmerk /UIT043686, 24 juli 2019

<sup>8</sup> Brandweer Limburg-Noord, *Advies omgevingsvergunning bouwen Hotel Van der Valk in Weert*, kenmerk Z033643/UIT046146, 21 november 2019

- De risicoluwe trappenhuisen moeten herkenbaar worden aangestuurd door brandveiligheidsinstallaties i.c.m. de BHV organisatie zodat veilig kan worden gevlucht.
- De veiligheidsregio adviseert de gemeente om in overleg met de veiligheidsregio een bluswaterontwerp op te stellen voor de omgeving van het plangebied Kampershoek zodat incidenten met gevaarlijke stoffen kunnen worden beheerst op basis van modelbeleid bluswater en bereikbaarheid VRLN.
- Het buitenoppervlak van de gevelconstructie moet over de volledige hoogte (dus niet alleen tot 2,5 m en hoger dan 13 m volgens lid 2 en 3 van art. 2.68 Bouwbesluit) voldoen aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1. Door het toepassen van een sprinklerinstallatie in het gebouw in het kader van een gelijkwaardige veiligheid, is de omvang van brandcompartimenten groter dan de prestatie-eis van het Bouwbesluit. Een snelle brandvoortplanting via de gevelconstructie moet daarom worden voorkomen. Pas de aanduiding op de tekeningen aan.
- Het hotel moet bij ingebruikname beschikken over een omgevingsvergunning brandveilig gebruik. Via het Omgevingsloket online kan een omgevingsvergunning brandveilig gebruik worden aangevraagd. Het gebouw mag niet gebruikt worden voordat burgemeester en wethouders deze vergunning hebben verleend. De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning brandveilig gebruik kan tot maximaal 26 weken duren.
- Er moet een ontruimingsplan aanwezig zijn op grond van artikel 6.23 lid 6 van het Bouwbesluit. Uit het ontruimingsplan moet blijken of er een vertraging noodzakelijk is in de brandmeldinstallatie om de interne BHV-organisatie in de gelegenheid te stellen om een alarm van een automatische melder te verifiëren alvorens over te gaan tot een ontruiming van het gebouw. Ook moet uit het ontruimingsplan blijken of naast een totaalontuiming, een gedeeltelijke ontruiming een realistisch scenario is. De brandmeldinstallatie en de ontruimingsinstallatie moeten een verificatie van een melding en/of een gedeeltelijke ontruiming technisch kunnen ondersteunen. Personeel dat een bijdrage moet leveren aan een snelle verificatie en ontruiming moet tijdig worden gealarmeerd en geïnstrueerd. Dit kan bijvoorbeeld via een stil alarm plaatsvinden. Communicatie tussen personeel dat een taak heeft in de verificatie van een melding en de ontruiming van het hotel, is een vereiste voor een effectieve verificatie en ontruiming. Het ontruimingsplan zal in samenhang met de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie, de BHV-organisatie en ondersteunende (communicatie)midelen door bevoegd gezag worden beoordeeld in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning brandveilig gebruik. Een tijdige afstemming met bevoegd gezag is daarom wenselijk.

De veiligheidsregio adviseert om de bovenstaande punten als voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning.

#### **4.1.5 Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten onderkennen van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen. Er dient ter plaatse van de voorgenomen hotelkamers sprake te zijn van een acceptabele geurniveau om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

Op 16 april 2008 heeft de gemeenteraad van Weert de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Weert 2007' voor de gehele gemeente Weert vastgesteld. Hierin is lokaal geurbeleid ontwikkeld, dat recht doet aan de integrale zonering van de intensieve veehouderij, met behoud van een afdoende beschermingsniveau tegen geuroverlast voor burgers.

M-tech is in het onderzoek naar luchtkwaliteit tevens ingegaan op het aspect 'geur'. Hieruit komt naar voren dat voor het plangebied alleen het bedrijf aan Ouwijk 4 te Nederweert relevant is. Er wordt geconcludeerd dat de 14 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>-contour (als 98-percentiel) niet het plangebied bereikt. Dit betekent dat de geurconcentratie ter plaatse van het plangebied minder dan 14 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> als 98-percentiel zal bedragen en daarmee voldoet aan het geurbeleid van de gemeente Weert.

Omgekeerd zal de planontwikkeling ook geen gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van het bedrijf.

### **Conclusie**

De geurconcentratie ter plaatse van het plangebied zal minder bedragen dan 14 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> als 98-percentiel en voldoet daarmee aan het geurbeleid van de gemeente Weert. Er zijn vanuit het aspect geur dus geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.1.6 Milieuzonering**

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

Een hotel is een milieugevoelige functie. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is reeds de realisatie van een milieugevoelige functie binnen het plangebied mogelijk, namelijk een kantoor. In het kader van dat bestemmingsplan is reeds aangetoond dat een dergelijke functie vanuit het oogpunt van milieuzonering op deze locatie haalbaar is.

Op aangrenzende percelen zijn bedrijven t/m milieucategorie 3.2 dan wel 4.1 toegelaten. Geluidzone-ringsplichtige en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan. Hiervoor wordt een richtafstand geadviseerd van 100 dan wel 200 meter. Deze richtafstand is gebaseerd op de ligging in een rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het voorliggende geval is echter sprake van een gemengd gebied, waar onder andere bedrijventerreinen en drukke hoofdwegen in de directe omgeving zijn gelegen. Op basis van de ligging in gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd naar 50 respectievelijk 100 meter. De afstand tussen het bouwvlak van het hotel en het dichtstbijzijnde bestemmingsvlak voor bedrijventerreindoeleinden is circa 20 meter. Op grond van de huidige bestemming zijn reeds kantoren toegestaan in het plangebied, dit is in de basis ook een milieugevoelige functie. Alleen het hotel is op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als milieugevoelig en niet de andere horeca/leisure functies die in het plangebied worden ontwikkeld.

Het hotel maakt onderdeel uit van een bedrijventerrein, bezoekers aan het hotel zijn hiermee bekend en zullen daar ook rekening mee houden. Daarnaast mag aangenomen worden dat de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein voornamelijk in de dagperiode plaatsvinden en niet 's nachts, wanneer gebruik wordt gemaakt van de nachtverblijven in het hotel. Om eventuele overlast vanuit het bedrijventerrein te voorkomen hebben de hotelkamers bovendien een noord-zuid oriëntatie, en zijn hiermee dus van het bedrijventerrein af gericht. Het deel van het hotel dat naar het bedrijventerrein toe is gericht, is voorzien van een dove gevel. Tevens is het hotel voorzien van een dikke gevelgeluidwering (minimaal 36 dB). Zoals in paragraaf 4.1.2 reeds is toegelicht, is deze benodigd om geluidhinder van het wegverkeer op de A2 en de Ringbaan Noord tegen te gaan. Deze fungeert tevens als geluidwering voor geluidhinder vanuit het bedrijventerrein.

Gelet op bovenstaande mag worden aangenomen dat ter plaatse van het hotel een aanvaardbaar verblijfsklimaat is gegarandeerd.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden milieubelastende functies gerealiseerd, waarbij 'geluid' het maatgevende aspect vormt. In het akoestisch onderzoek<sup>9</sup> dat M-tech heeft uitgevoerd, is ook ingegaan op het aspect industrielawaai. De geluidproductie van het plangebied is bepaald en er is inzichtelijk gemaakt wat de akoestische gevolgen van het plan op de nabije omgeving zijn. Zowel de geluidbronnen op het terrein van het toekomstig hotel als de verkeersaantrekkende werking zijn in beschouwing genomen. Uit het onderzoek komt naar voren dat voor alle in de directe omgeving gelegen woningen geldt dat de berekende geluidniveaus ruimschoots voldoen aan de geluidvoorschriften conform de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (dus ook – waar van toepassing – aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit).

Er is daarmee geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat van milieugevoelige functies (woningen) in de nabijheid van het plangebied. Er zijn voor de te realiseren milieubelastende functies dus geen belemmeringen wat betreft milieuzonering.

## **Conclusie**

De ontwikkeling ondervindt geen hinder vanuit de omgeving. Tevens zal het woon- en leefklimaat van milieugevoelige functies in de nabijheid van het plangebied niet verslechteren.

---

<sup>9</sup> M-tech, Realisatie hotel met leisure functies Ringbaan Noord te Weert: akoestisch onderzoek, kenmerk: Vdv.We.19.AO BP-02, 6 augustus 2019.

#### 4.1.7 Milieueffectrapportage

##### *Toets m.e.r.-plicht*

In het plangebied wordt een hotel met leisurefuncties gerealiseerd. Deze activiteit komt niet voor in lijst C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

##### *Toets m.e.r.-beoordelingsplicht*

In lijst D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten weergegeven waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De ontwikkeling van het hotel met leisurefuncties valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D11.2): *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”*. Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig 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 m<sup>2</sup> of meer.

Bij de voorliggende ontwikkeling worden de bovenstaande drempelwaarden niet overschreden. Het plangebied heeft een omvang van circa 1,5 hectare, en is daarmee kleiner dan de drempelwaarde van 100 hectare. Er worden ook geen woningen ontwikkeld en de bedrijfsvloeroppervlakte is kleiner dan 200.000 m<sup>2</sup>. Er is dan ook geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

##### *M.e.r.-beoordeling*

Bij plannen die onder de drempelwaarden blijven, zoals opgenomen in kolom 2 in de (C en) D-lijst, moet wel een m.e.r.-beoordeling worden opgesteld. In de m.e.r.-beoordeling wordt bepaald of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hierbij wordt ook de cumulatie met andere plannen in de omgeving betrokken. De m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn niet uitgesloten: er is een plan-m.e.r. noodzakelijk.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

**Tabel: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling**

**Kenmerken van het project**

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

**Plaats van het project**

- Bestaand grond gebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

**Kenmerken van het potentiële effect**

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Omdat het plan wel voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject, maar de omvang hiervan onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

**Kenmerken van het project**

| Criteria               | Toets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omvang van het project | <p>Het initiatief heeft betrekking de ontwikkeling van een hotel met leisure-functies:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 4-sterren hotel (circa 130 kamers, netto gemiddeld ca. 30 m<sup>2</sup>), accent doelgroepen 55+ en zakelijke bezoekers;</li><li>• 5 longstay hotelkamers (13<sup>e</sup> verdieping);</li><li>• restaurant inclusief life cooking gedeelte (ca. 250 zitplaatsen, begane grond);</li><li>• amusementscentrum/casino inclusief bar (ca. 900 m<sup>2</sup>, kelder);</li><li>• zalenverhuur (10 vergader/congreszalen, totaal ca. 600 m<sup>2</sup> netto).</li></ul> <p>Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,5 hectare.</p> |

| Criteria                             | Toets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cumulatie met andere projecten       | Nee. Het betreft uitsluitend de ontwikkeling van het onderhavige hotel met leisurfuncties.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gebruik van natuurlijke grondstoffen | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Productie van afvalstoffen           | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Verontreiniging en hinder            | <p><u>Geluid:</u> voor een aanvaardbaar binnenniveau in de hotelkamers zal worden aangesloten bij de eisen die in het Bouwbesluit gesteld worden voor een verblijfsruimte. Om het vereiste binnenniveau van ten hoogste 33 dB te behalen in de hotelkamers is een gevelgeluidwering van minimaal 36 dB noodzakelijk, hetgeen haalbaar is en zodanig gerealiseerd zal worden. Hierdoor is een goed verblijfsklimaat in de hotelkamers gewaarborgd. Wat betreft eventuele hinder vanuit het naastgelegen bedrijventerrein wordt opgemerkt dat het hotel deel uitmaakt van het bedrijventerrein. Bezoekers aan het hotel zijn hiermee bekend en zullen daar rekening mee houden. Daarnaast vinden de bedrijfsactiviteiten van het gedeelte van het bedrijventerrein dat direct grenst aan het hotel voornamelijk overdag plaats en niet 's nachts, wanneer gebruik wordt gemaakt van de nachtverblijven in het hotel. De zonering (milieucategorie) van het bedrijventerrein is daar ook op afgestemd. Om eventuele overlast vanuit het bedrijventerrein te voorkomen hebben de hotelkamers bovendien een noord-zuid oriëntatie, en zijn hiermee dus van het bedrijventerrein af gericht. Het deel van het hotel dat naar het bedrijventerrein toe is gericht, is voorzien van een dove gevel. Tevens is het hotel voorzien van een dikke gevelgeluidwering (minimaal 36 dB).</p> <p>Met de voorgenomen ontwikkeling worden milieubelastende functies gerealiseerd, waarbij 'geluid' het maatgevende aspect vormt. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is de geluidproductie van het plangebied bepaald en er is inzichtelijk gemaakt wat de akoestische gevolgen van het plan op de nabije omgeving zijn. Zowel de geluidbronnen op het terrein van het toekomstig hotel als de verkeersaantrekkende werking zijn in beschouwing genomen. Uit het onderzoek komt naar voren dat voor alle in de directe omgeving gelegen woningen geldt dat de berekende geluidniveaus ruimschoots voldoen aan de geluidvoorschriften conform de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (dus ook – waar van toepassing – aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit). Er is daarmee geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat van milieugevoelige functies (woningen) in de nabijheid van het plangebied.</p> <p><u>Lucht:</u> voor de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit in het plangebied. De immissies zijn bepaald ter plaatse van de meest nabij gelegen woningen alsmede ter plaatse van het hotel. Uit het onderzoek blijkt dat de bijdragen aan PM en NO<sub>2</sub> ten hoogste 0,9 microgram/m<sup>3</sup> bedragen en daarmee minder dan 3% van de respectievelijke grenswaarden bedragen. Het</p> |

| Criteria              | Toets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | <p>project draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.</p> <p><u>Geur</u>: wat betreft geurhinder van veehouderijen op het plangebied wordt voldaan aan het geurbeleid van de gemeente Weert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Risico van ongevallen | <p>Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de wegen A2 en Ringbaan Noord, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Als gevolg van de ontwikkeling neemt het groepsrisico weliswaar toe, vanwege de toename van het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft, maar dit blijft onder de oriëntatiewaarde. In het kader van deze ontwikkeling heeft een verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden en is advies gevraagd aan de Brandweer Limburg-Noord. Dit advies is verwerkt in de omgevingsvergunning-aanvraag. Indien voldoende aandacht wordt besteed aan vluchtmogelijkheden, zelfredzaamheid (ook voor verminderd zelfredzame groepen) en beperking van de mogelijke effecten, bestaan, op het gebied van aspect externe veiligheid, geen belemmeringen voor realisering van het project.</p> |

### Conclusie

Vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

### **Plaats van het object**

| Criteria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Toets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestaand grondgebruik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Het plangebied is in gebruik als landbouwgrond.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)</li> <li>gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden</li> </ul> | <p>Het plangebied is niet gelegen in een gevoelig gebied als bedoeld in artikel 1 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er is volgens de uitgevoerde stikstofdepositieberekening geen sprake van negatieve effecten op gevoelige habitattypen door stikstofdepositie.</p> <p>Er is geen sprake van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.</p> |
| Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Het landschap is niet van historisch of cultureel belang.</p> <p>Wat betreft archeologie zijn er in de nabijheid het plangebied enkele behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig. De nieuwe bebouwing is buiten</p>                                                                                                                                                                                                                      |

| Criteria | Toets                                                                                                                                                                      |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | deze vindplaatsen geprojecteerd. Binnen het uiteindelijke plangebied waarbinnen de hotel- en leisureontwikkeling plaatsvindt, zijn ook geen van deze vindplaatsen gelegen. |

### Conclusie

Vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

### **Gevoelig gebied<sup>10</sup> (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)**

| Gevoelig gebied                                                      | Toets                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschermde natuurmonument                                            | Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermd natuurmonument.                       |
| Habitat en vogelrichtlijngebieden                                    | Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een Habitat en Vogelrichtlijngebied.                |
| Watergebied van internationale betekenis                             | Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis.       |
| NNN                                                                  | Het plangebied is niet gelegen in het NNN en/of Goudgroene natuurzone.                                       |
| Landschappelijk waardevol gebied                                     | Nee. Het gebied is niet als zodanig bestemd.                                                                 |
| Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden | Het plangebied is volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 niet gelegen in een van de genoemde gebieden. |
| Beschermde monument                                                  | Er is geen sprake van een beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet.                                |
| Belvédère-gebied                                                     | Er is geen sprake van een Belvédère gebied.                                                                  |

### Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en gelegen op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

### **Kenmerken van het potentiële effect**

| Criteria                                                                        | Toets                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) | Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.               |
| Grensoverschrijdende karakter van het effect                                    | Er is sprake van een initiatief dat geen grensoverschrijdend karakter heeft.                                                             |
| Waarschijnlijkheid van het effect                                               | Geen onevenredige effecten te verwachten.                                                                                                |
| Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect                            | Geen effecten te verwachten. Er is sprake van de ontwikkeling van een hotel met leisurefuncties. De effecten zijn blijvend. Zoals echter |

<sup>10</sup> In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

| Criteria | Toets                                                                                                              |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | al verwoord in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting. |

### Conclusie

1. De ontwikkeling van een hotel met leisurefuncties komt niet voor in lijst C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van een directe m.e.r.-plicht;
2. De ontwikkeling van het hotel met leisurefuncties valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D11.2): *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”*. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien dit een oppervlakte van 100 hectare of meer omvat; een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat; of een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 200.000 m<sup>2</sup> omvat. Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden, geldt er geen m.e.r.-beoordelingsplicht;
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient voor dit plan wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling is gebleken dat op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en er dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

## 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.2.1 Archeologie

Op basis van de gezamenlijke Archeologische beleidskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert ligt het plangebied in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Binnen deze bestemming geldt een onderzoeksplicht op het gebied van archeologie wanneer de oppervlakte van de bebouwing meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, of wanneer de grond dieper dan 40 cm wordt geroerd. Formeel is archeologisch onderzoek daarmee noodzakelijk.

In het kader van bestemmingsplan ‘Kampershoek Noord 2010’ heeft de gemeente voor een deel van het plangebied van het bedrijventerrein archeologisch onderzoek laten verrichten. In die gebieden waar nog geen archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden moet een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven worden uitgevoerd, ten einde te bepalen of en zo ja waar archeologisch behoudenswaardige resten aanwezig zijn.

Voor het plangebied is in dit kader een proefsleuvenonderzoek<sup>11</sup> uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn in een aantal sleuven grondsporen aangetroffen en deze kunnen tot vier vindplaatsen worden gerekend. Deze zijn gewaardeerd en op basis daarvan zijn de vindplaatsen 2, 3 en 4 als behoudenswaardig beoordeeld.

Dit betekent dat als bescherming ter plaatse van de vindplaatsen 2, 3 en 4 niet mogelijk is, behoud ex situ ofwel opgraven nodig is. In het laatste geval betekent het onderzoek van vindplaats 4 een opgraving van ca. 3.000 m<sup>2</sup> en die van vindplaats 2 en 3 één van 6000 m<sup>2</sup>. Het zuidelijke deel van vindplaats 2 kan daarbij eerst door één of twee werkputten nader onderzocht worden. Mocht er geen huisplattegrond uit de Late IJzertijd worden aangetroffen, dan kan het zuidelijke deel van deze vindplaats verder buiten beschouwing blijven.

### **Conclusie**

De nieuwe bebouwing is buiten de te beschermen vindplaatsen geprojecteerd. Binnen het uiteindelijke plangebied waarbinnen de hotel- en leisureontwikkeling plaatsvindt, zijn ook geen van deze vindplaatsen gelegen.

Voor de drie percelen in het plangebied waar de bestemming wijzigt van 'Verkeer' naar 'Bedrijventerrein' is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kampershoek Noord 2010' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Voor het perceel in het uiterste zuidwestelijke deel van het gebied Kampershoek, dat in het voorliggende bestemmingsplan wordt bestemd tot 'Agrarisch', wordt eveneens overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Indien in de toekomst op deze percelen bodemingrepen plaatsvinden, is de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden hiermee gewaarborgd.

### **4.2.2 Cultuurhistorie**

In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen cultuurhistorische waarden. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee dan ook geen negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

## **4.3 Natuur en flora en fauna**

### **4.3.1 Natuur**

In de omgeving van het plangebied zijn twee Natura 2000-gebieden gelegen, te weten Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' en 'Sarsven en De Banen'. Royal HaskoningDHV Nederland B.V. heeft in november 2019 stikstofdepositieberekeningen<sup>12</sup> uitgevoerd om te bepalen wat de effecten van de

<sup>11</sup> VUhs archeologie, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Weert-Kampershoek Noord, fase 4. Terrein 2011-d, proefsleuf 1-46., kenmerk: 978-90-8614-235-4, 1 februari 2013.

<sup>12</sup> Royal HaskoningDHV Nederland B.V., Herberekening stikstofdepositie hotel Van der Valk Weert, kenmerk: BE9724I&BNT001F01, 27 november 2019 en Royal HaskoningDHV Nederland B.V., Stikstofdepositieonderzoek bouwphase Van der Valk hotel Weert, kenmerk: BE9724I&BNT001F01, 22 november 2019

voorgenomen ontwikkeling op de omliggende natuurgebieden is, zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase. Uit de Aeries-berekening voor de gebruiksfase is geconcludeerd dat er geen rekenresultaten zijn die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er geen stikstofdepositie-effect is als gevolg van de gebruiksfase van Van der Valk hotel Weert, op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Wat betreft de bouwfase is met gebruikmaking van stage IV bouw materieel geen sprake van rekenresultaten zijn die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. De bouw zal dan ook op deze wijze worden uitgevoerd, waardoor stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden op voorhand kan worden uitgesloten.

## Conclusie

Gezien de maximale stikstofdepositiebijdrage in de beoogde situatie voor alle stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelegen is beneden de grenswaarde, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering in het kader van stikstofdepositie.

### 4.3.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek<sup>13</sup> is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De rapportage is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn mogelijk broedende vogels te verwachten in de aanwezige bomen, en overige begroeiing. Door werkzaamheden in de buurt van opgaande houtige begroeiing buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op de locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Voor vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en ongewervelden zijn er geen specifieke maatregelen nodig. Voor aanvang van de aanlegwerkzaamheden in het plangebied zal zekerheidshalve nog een veldbezoek door een eco-loog plaatsvinden om uit te sluiten dat mogelijk aanwezige soorten zullen worden verstoord.

---

<sup>13</sup> BRO, Quickscan flora en fauna ruimtelijke ontwikkeling Van der Valk Ringbaan Noord te Weert, projectnummer 211x08077, 23 maart 2017

## Conclusie

Er bestaan vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## 4.4 Leidingen en infrastructuur

Volgens het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van de Gasunie, zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen leidingen met een planologische beschermingszone gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Verkeerskundige aspecten

BRO heeft in een onderzoek<sup>14</sup> uitgevoerd naar de verkeerskundige aspecten van de ontwikkeling. De conclusies daaruit zijn in deze paragraaf verwerkt. Het complete rapport is als separate bijlage toegevoegd.

Het plangebied is goed bereikbaar vanwege de ligging aan de A2 en de Ringbaan Noord. De ontsluiting zal plaatsvinden aan de westzijde van het plangebied. De weg wordt aangesloten op de reeds aangelegde kruising met de Ringbaan Noord, ter hoogte van de Marconilaan. De voorgenomen ontwikkeling zal 710 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren. De kruising Ringbaan Noord – Marconilaan is mede vanwege de dubbele opstelvakken robuust genoeg om de verkeerstoename voldoende vlot en veilig te verwerken.

Ten aanzien van de bereikbaarheid vanuit het hotel naar het centrum van Weert wordt opgemerkt dat er op een afstand van ongeveer 800 meter een bushalte aan de Marconilaan ligt in Kampershoeck-Zuid, waar momenteel drie bussen halt houden komende uit Stramproy, Roermond en Venlo. Er is al contact geweest met Arriva over het eventueel aanpassen van de bestaande busroute met een halte nabij het Van der Valk hotel nadat het Van der Valk hotel is gerealiseerd. Ook is Van der Valk bereid om voorzieningen te faciliteren voor taxistandplaatsen op haar terrein om daarmee taxivervoer te stimuleren van en naar haar hotel. Verder wil de gemeente Weert ook mee investeren in een transferium om zo de bereikbaarheid van het Van der Valk hotel met de binnenstad en vice versa te verbeteren.

Op basis van CROW publicatie 381 is een bruto parkeerbehoefte berekend van 366 parkeerplaatsen. De netto parkeerbehoefte valt echter lager uit, aangezien er verschillende functies in het hotel aanwezig zijn met verschillende aanwezigheidsprofielen, welke een dempende werking hebben op de feitelijke parkeerbehoefte. Door de verschillende aanwezigheidsprofielen te combineren kunnen parkeerplaatsen 'dubbel' gebruikt worden. Met behulp van aanwezigheidsfactoren en reductie factoren is de netto parkeerbehoefte vastgesteld op 320 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (zaterdagavond). Er worden in het plangebied 320 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd ten behoeve van de

---

<sup>14</sup> BRO, *Verkeerskundige aspecten hotel- en leisure ontwikkeling Ringbaan Noord A2 / Weert*, projectnr. 211x08077, 18 juni 2019

nieuwe functies. Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de berekende netto parkeerbehoefte.

### **Conclusie**

De ontsluiting van het plangebied via de kruising Ringbaan Noord – Marconilaan is mede vanwege de dubbele opstelvakken robuust genoeg om de verwachte verkeerstoename van 710 motorvoertuigbewegingen per dag voldoende vlot en veilig te verwerken. Dit zal niet tot problemen leiden in de omgeving. Bovendien zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan in het plangebied reeds kantoren toegelaten, waaronder een kantoor met een maximum bouwhoogte van 80 meter. De verkeersgeneratie van het voorliggende hotel met leisurefuncties zal niet hoger zijn dan de verkeersgeneratie die een dergelijke kantoorfunctie tot gevolg heeft.

Met behulp van aanwezigheidsfactoren en reductie factoren is de netto parkeerbehoefte vastgesteld op 320 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (zaterdagavond). Het huidige ontwerp is uitgegaan van de aanleg van 320 parkeerplaatsen, waarmee aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

## **4.6 Waterhuishouding**

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2017-2021 van de gemeente Weert, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de “Beleidsbrief regenwater en riolering” nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

### **Kenmerken van het watersysteem**

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

#### *Grondwater*

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 ligt het plangebied in de boringsvrije zone 'Roerdalslenk III'. Binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III is het verboden om:

- a. een boorput of een bodemenergiesysteem 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.

Aangezien geen diepe grondboringen voorzien zijn, vormt de ligging in de Roerdalslenk zone III geen belemmering.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied.

#### *Ecosystemen*

Het plangebied ligt niet binnen beschermingsgebieden, attentiegebieden of zoekgebieden voor beekherstel en ecologische verbindingzones.

#### *Oppervlaktewater*

Op basis van de Legger van het waterschap Limburg is er geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in een vijver. Daarmee zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van oppervlaktewater.

#### *Hemelwater*

Voor de opvang van hemelwater wordt gebruik gemaakt van het centrale waterbergingssysteem van het te ontwikkelen bedrijventerrein Kampershoek Noord.

#### *Afvalwater*

Het afvalwater wordt middels het aan te leggen rioleringsstelsel van het te ontwikkelen bedrijventerrein afgevoerd.

### **Overleg waterbeheerder**

Kleine ruimtelijke plannen hoeven niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket te worden verstuurd (brief waterschap 18 oktober 2006). Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 2.000 m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak. Dit geldt voor zowel bestemmingsplannen, wijzigingsplannen als ruimtelijke onderbouwingen, mits het plangebied niet binnen een (door het waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling bedraagt de toename van nieuw verhard oppervlak meer dan 2.000 m<sup>2</sup>. Een wateradvies van het waterschap is dus noodzakelijk en zal dan ook in het kader van het vooroverleg aangevraagd worden.

### **Conclusie**

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten ten aanzien van grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

### 5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

### 5.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010”.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

#### **Inleidende regels**

##### *Begrippen*

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

### *Wijze van meten*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

## **Bestemmingsregels**

### *Bestemmingen*

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Specifieke gebruiksregels.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijventerrein', 'Horeca', 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterlopen' nader toegelicht.

### *Agrarisch*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, behoud en ontwikkeling van bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden en behoud en ontwikkeling van recreatieve (mede-)gebruiksmogelijkheden. Daarnaast zijn ondergeschikt recreatief medegebruik, hobbymatig agrarisch gebruik, groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten.

### *Bedrijventerrein*

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële, ambachtelijke, logistieke en groothandelsbedrijven van categorie 2, 3.1 en 3.2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen op basis van de Wet geluidhinder en risicovolle inrichtingen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn niet toegestaan. Daarnaast zijn ondergeschikte kantoren, detailhandel en horeca toegestaan en de tijdelijke opslag van grond die vrijkomt bij het in ontwikkeling nemen van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord.

### *Horeca*

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor diverse typen horeca, waaronder een hotel met restaurant, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen. Daarnaast zijn ook expliciet een amusements-

centrum/casino en een congresvoorziening mogelijk gemaakt. Voor sommige voorzieningen is een beperking opgenomen in oppervlakte, om te voorkomen dat het gehele pand met die functie ingevuld zal worden. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren, zodat voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt.

#### *Verkeer*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer, voorzieningen voor verblijf, groenvoorzieningen, infiltratie- en bergingsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en de tijdelijke opslag van grond, welke vrijkomt bij het in ontwikkeling nemen van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord. Voor het merendeel van de gronden binnen de verkeersbestemming is de functieaanduiding 'groen' van toepassing. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden uitsluitend bestemd voor groenvoorzieningen, zoals plantsoenen en waterpartijen, met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen, infiltratie- en bergingsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

#### *Waarde – Archeologie*

De archeologische dubbelbestemming is opgenomen voor de vier perceeldelen die onderdeel uitmaken van het plangebied, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010'. Voor deze percelen (zie paragraaf 4.2.1) geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Door middel van deze dubbelbestemming worden de in de betreffende gronden (mogelijk) aanwezige archeologische waarden beschermd. Eventueel aanwezige waarden mogen geen schade oplopen, dan wel dienen veilig te worden gesteld. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

#### *Waterstaat – Waterlopen*

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Limburg.

### **Algemene regels**

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. In de Algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van het plaatsen van bouwwerken. In de Algemene aanduidingsregels zijn regels voor de van toepassing zijnde gebiedsaanduiding opgenomen. De Algemene afwijkings- en Algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de Overige regels is een verwijzing naar de wettelijke regelingen opgenomen.

**Overgangs- en slotregels**

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het bestemmingsplan Kampershoek-2010, 4<sup>e</sup> partiële herziening omvat een bouwplanmogelijkheid, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied waar van toepassing is het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, zoals dat luidt na 2<sup>e</sup> herziening. De vaststelling van het bestemmingsplan maakte dat ook dit exploitatieplan diende te worden herzien. Dit is vastgelegd in het besluit tot 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord, dat gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure is gebracht en is vastgesteld. Het exploitatieplan Kampershoek-Noord, zoals dat luidt na 3<sup>e</sup> herziening, vormt de basis voor de toepassing van kostenverhaal op een na vaststelling van genoemd exploitatieplan te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen.

## **7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter inzage gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

### **7.1 Wettelijk (voor)overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Voor dit bestemmingsplan wordt met Rijkswaterstaat, de provincie Limburg, de gemeente Nederweert en Waterschap Limburg vooroverleg gevoerd.

### **7.2 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> partiële herziening' heeft vanaf 8 oktober 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode is een aantal zienswijzen tegen het plan ingekomen. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar de als bijlage bij deze toelichting gevoegde zienswijzennota.

### **7.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

In overeenstemming met artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op de website van de gemeente Weert ([www.weert.nl/bekendmakingen](http://www.weert.nl/bekendmakingen)) kennis gegeven van het voornemen tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Dit heeft tevens plaatsgevonden in het huis-aan-huis blad van Weert.

## 8. HANDHAVING

### 8.1 Inleiding

De handhavingsnota “Handhaven in Weert” van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult.

Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten.

Weert zet vooral in op het verbeteren van het naleefgedrag en heeft een sterke voorkeur voor preventief optreden boven repressief optreden. De gemeente benadrukt dat burgers en bedrijven ook een eigen verantwoordelijkheid dragen. De reactie van de gemeente zal stringenter zijn wanneer een overtreder weinig of geen eigen verantwoordelijkheid neemt. De basis voor het gemeentelijk optreden is echter beschreven in het gestandaardiseerd handhavingprotocol.

Om toezicht en handhaving van bestemmingsplannen tot een succes te maken zijn de volgende voorwaarden van belang:

1. een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (menskracht) om het beleid uit te voeren;
2. een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
3. het vastleggen van de legale bestaande situatie in het bestemmingsplan;
4. duidelijke overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken.

### 8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten

ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen.

Deze samenwerking komt tot uiting in het “veld”, en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie. Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning. Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo een integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

### **8.3 Overgangsrecht**

Voor het overgangsrecht is op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en/of in strijd met het voorheen geldende plan. In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is het met het bestemmingsplan strijdige gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Verder is bepaald dat indien het strijdige gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

### **8.4 Voorlichting**

Het doel van het geven van voorlichting is het informeren van de bewoners en gebruikers in het plangebied. Verder worden de bewoners en gebruikers in de omgeving van het plangebied de gelegenheid gegeven te reageren op het ontwerpplan.

## **8.5 Sanctionering**

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingsbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handhavingsprotocol zoals omschreven in de nota “Handhaven in Weert”.

## 9. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Ruimtelijk-functionele effectenanalyse 211x08077, 12 januari 2021**
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, 24 maart 2017**
- Bijlage 3: Realisatie hotel met leisure functies akoestisch onderzoek, 6 augustus 2019**
- Bijlage 4: Realisatie hotel met leisure functies onderzoek luchtkwaliteit en geur, 8 augustus 2019**
- Bijlage 5: Realisatie hotel met leisure functies beschouwing externe veiligheid, 7 augustus 2019**
- Bijlage 6: Inventariserend veldonderzoek, 1 februari 2013**
- Bijlage 7: Quickscan flora en fauna 211x08077, 23 maart 2017**
- Bijlage 8: Stikstofdepositieberekening gebruiksfase, 27 november 2019**
- Bijlage 9: Stikstofdepositieberekening bouwfase 22 november 2019**
- Bijlage 10: Verkeerskundige aspecten: 211x08077, 9 juni 2019**
- Bijlage 11: Advies externe veiligheid, 24 juli 2019**
- Bijlage 12: Advies externe veiligheid, 21 november 2019**
- Bijlage 13: Verleende omgevingsvergunning**
- Bijlage 14: Verslag vooroverleg**

