

Nummer raadsvoorstel: DJ-1267625

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 februari 2021;

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Coördinatieregeling

Op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 13 mei 2020 bekend gemaakt dat de gemeenteraad op 6 mei 2020 heeft besloten om de coördinatieregeling toe te passen voor het reeds in concept ingediende bestemmingsplan en de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino op de hoek Ringbaan-Noord en de A2 in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein Kampershoek 2.0.

Terinzagelegging

Verder hebben burgemeester en wethouders van deze gemeente op 7 oktober 2020 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 8 oktober 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 18 november 2020 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage hebben gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening', het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van het hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino en het ontwerpbesluit 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening', met bijbehorende stukken en toelichtingen en dat gedurende dit tijdvak:

- a. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingplan Kampershoek-Noord 4^e partiële herziening, eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad;
- b. Ten aanzien van het ontwerpbesluit Exploitatieplan Kampershoek-Noord 3^e herziening, belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad.
- c. Ten aanzien van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van het hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij het college van burgemeester en wethouders;

Het (ontwerp)besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan is niet in de toepassing van de coördinatieregeling betrokken.

Opnieuw ter inzage

Omdat bij één zienswijze er op gewezen is dat de bijlagen behorende bij de omgevingsvergunning niet digitaal ter visie hebben gelegen is het bestemmingsplan samen met het daarmee gecoördineerde omgevingsvergunning opnieuw ter visie gelegd, dit met ingang van 26 november 2020 tot en met 6 januari 2021. Bij brief van 26 november 2020 is dat aan indieners kenbaar gemaakt. In die brief is verder aangegeven dat in de eerste periode ook het ontwerpbesluit 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 3^e herziening', ter visie heeft gelegen en dat dat besluit niet opnieuw ter visie wordt gelegd. Met daarbij in de brief de opmerking dat dit betekent dat daarop niet opnieuw

zienswijzen kunnen worden ingebracht. Verder staat in deze brief dat de zienswijze die reeds is ingediend niet opnieuw hoeft te worden ingediend en na de nieuwe terinzagelegging zal worden betrokken bij het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Bovengenoemde zienswijzen worden daarom geacht tijdig te zijn binnengekomen in de 2^e periode van tervisielegging.

Verder zijn door een communicatiestoring per abuis op 25 november 2020 twee rectificaties van de herhaalde tervisielegging geplaatst in het Gemeenteblad. Daarbij had de bekendmaking in Gemeenteblad nr. 308446 ten onrechte tevens betrekking op het ontwerpexploitatieplan. Dat was, ook volgens de brieven van 26 november 2020, niet de bedoeling. De rectificatie zoals opgenomen in de bekendmaking in het Gemeenteblad met nr. 310306 was de juiste. Dit is ook de bekendmaking die in de Staatscourant met nr. 6235 heeft gestaan. Tijdens de 2e tervisielegging zijn er twee zienswijzen opnieuw ingediend.

Raadplegen ontwerpplan, exploitatieplan en omgevingsvergunning

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan zijn digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is bijgevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan, waardoor deze vergunning ook digitaal raadpleegbaar is. Het identificatienummer van het ontwerpbesluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 (te citeren als: 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening') is NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H3-ON02.

Omvang en inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor de bouw van een hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino op de hoek Ringbaan-Noord/A2 te Weert in het (zuid)oostelijke deel van het bedrijventerrein Kampershoek 2.0. aan de Ringbaan-Noord te Weert. Voorts is sprake van een drietal verspreid in het gebied gelegen aanpassingen van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 waarbij de bestemming Verkeer wordt aangepast naar de bestemming Bedrijventerrein, dit in verband met de aanpassing van het inrichtingsplan.

In het bestemmingsplan worden verder twee grondstukken opgenomen die abusievelijk niet meer in het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 (en de daaraan gekoppelde partiële herzieningen) zijn opgenomen, maar in het bestemmingsplan Buitengebied 2011, 1^e herziening respectievelijk het bestemmingsplan Bedrijventerreinen 2013.

De gecoördineerde omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen betreft de bouw van hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino in voornoemd bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening'.

Het authentieke bestemmingsplan en exploitatieplan

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 4^e partiële herziening' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt. Sinds 1 juli 2013 geldt de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening ook voor exploitatieplannen, zodat ook hiervoor in het raadsbesluit zal worden vastgelegd dat er sprake is van een authentiek digitaal plan.

Noodzaak en redenen herziening exploitatieplan

Voorts overwegende dat het vanwege voornoemd bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 4^e partiële herziening' noodzakelijk is te komen tot een 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, welk exploitatieplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 6 juli 2011, vervolgens is herzien bij raadsbesluit van 20 september 2017 in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 2^e partiële herziening' en daarna is herzien in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan

Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening. De 3^e herziening van het exploitatieplan ziet op een aanpassing van de regels, exploitatieopzet, bijlagen en toelichting van het exploitatieplan.

De aanleiding voor de 3^e herziening van het exploitatieplan is meerledig te noemen:

- a. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' wordt de planologische basis gelegd voor de realisatie van een hotel in het plangebied. Het gevolg hiervan is dat de aanvankelijk in het plangebied opgenomen kantoorbestemming en een daarnaast gelegen gedeelte van de bestemming 'Bedrijventerrein' komt te vervallen. Voorts is, binnen het gebied van het exploitatieplan, sprake van een drietal aanpassingen waarbij de bestemming 'Verkeer' wordt aangepast naar de bestemming 'Bedrijventerrein' in verband met aanpassing van het inrichtingsplan (zie hierna onder b). Onderdeel van dit bestemmingsplan is voorts het opnieuw vastleggen van de bestemming 'Verkeer' voor een tweetal percelen, bedoeld voor de aanleg van waterberging en (onder meer) de inpassing van een hoofdontsluiting. Voor beide laatstgenoemde percelen geldt dat deze bestemming aanvankelijk reeds was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010'. Abusievelijk is nadien deze bestemming opgenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1^e herziening' respectievelijk het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013'. Dit is met het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 4^e partiële herziening' hersteld.

Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikkaart van het exploitatieplan is aangepast. Voorts leidt het tot beperkte aanpassing van de regels van het exploitatieplan. Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast aan (onder meer) de hiermee verband houdende wijziging van de uitgiftecategorieën.

- b. De kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in de regels van het exploitatieplan, is aangepast. Het van de kwaliteitsomschrijving deel uitmakende inrichtingsplan is aangepast op onder meer de volgende onderdelen:
 1. Het tracé van de interne openbare weg vanaf de centrale hoofdweg naar het noordoostelijke deel van het exploitatieplangebied is aangepast.
 2. De interne openbare weg is voorzien van een openbare insteekweg ten behoeve van de ontsluiting van het bouwperceel van het te realiseren hotel.
 3. De wadi's en groenvoorzieningen in het noordoostelijke deel van het exploitatieplan zijn verplaatst naar het deelgebied ten oosten van de interne openbare weg.
 4. Er is voorzien in de aanleg van grondwallen aan de noordzijde van het exploitatieplangebied.
 5. De zone met groenvoorzieningen aan de zuidelijke rand van het exploitatieplangebied grenzend aan de Ringbaan-Noord is vervallen.

Het gewijzigde inrichtingsplan heeft tot gevolg dat voor onderdelen een bestemmingsplanherziening nodig is (zie onder a). Daarnaast leidt het tot verdere aanpassingen van de ruimtegebruikkaart ten aanzien van de indeling uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast.

- c. De koppelingsregeling zoals opgenomen in artikel 2.1 van de regels van het exploitatieplan, is aangepast. Ingevolge de 2^e herziening was bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet wordt verleend dan nadat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid. De definitie van 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel' is opgenomen in de regels van het exploitatieplan. In de praktijk is gebleken dat deze koppelingsregeling in bepaalde situaties onnodig kan knellen. In de praktijk is er soms, vanuit onder meer financieringsoogpunt, behoefte (delen van) werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel eerst uit te voeren nadat de omgevingsvergunning is verleend en voordat met de bouw wordt aangevangen. De koppelingsregeling is hierop aangepast. Met deze aanpassing blijft de doelstelling van de koppelingsregeling, inhoudende dat een bouwperceel voorafgaand aan de start van

de bouw dient te beschikken over een adequate ontsluiting en verbinding naar de Ringbaan-Noord en is voorzien van een aansluitmogelijkheid op het openbare vuilwater- en hemelwaterrioleringsstelsel, gehandhaafd.

d. Het in artikel 5 van de regels doen vervallen van de schaalgroottecriteria voor op te stellen bestekken. De praktijk laat zien dat, vanuit de anno 2020 gerealiseerde openbare ruimte, er soms fragmentarische deelontwikkelingen ontstaan, waardoor de uit te voeren werkzaamheden meer afgestemd dienen te worden op de specifieke situatie. Dit maakt dat de uit te voeren werkzaamheden zich niet meer zo makkelijk laten vangen in één sluitende omschrijving van het vereiste schaalniveau van een bestek.

e. De omvang van het exploitatieplangebied is verkleind van 720.398 m² naar 712.149 m². Dit kent twee oorzaken:

1. langs de Ringbaan-Noord was, binnen de bestemming 'Verkeer', aanvankelijk rekening gehouden met de aanleg van een smalle groenstrook op de gronden van de provincie Limburg. Inmiddels is duidelijk geworden dat deze groenstrook niet meer zal worden aangelegd.

2. In het zuidwestelijke deel van het bestemmingsplangebied is de bestemming van het betreffende perceel met het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' gewijzigd van respectievelijk 'Bedrijventerrein', 'Water' en 'Verkeer' naar 'Agrarisch'. Dit perceel maakt daardoor niet langer onderdeel uit van het gebied waarbinnen het bedrijventerrein zal worden gerealiseerd. Het gevolg hiervan is dat de exploitatieopzet is aangepast.

f. In het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 mei 2017. Deze is nu geactualiseerd naar de situatie per 1 juli 2020. In dat kader heeft hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden. Daarbij is voorts de exploitatieopzet in algehele zin geactualiseerd naar de prijspeildatum 1 juli 2020. Voorts is rekening gehouden met een geactualiseerde raming van de kosten van bouwrijp en gebruiksgereed maken. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde gronduitgiften c.q. gesloten posterieure overeenkomsten en het bijgestelde gronduitgifteprijsbeleid voor 2020. Daarbij is voorts de uitgiftefasering geactualiseerd.

Voorts overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan, de ontwerpbesluiten tot vaststelling van de 4^e partiële herziening van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 en de 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010' alsmede het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino met alle bijlagen op grond van het collegebesluit van 29 september 2020 op 7 oktober 2020 bekend zijn gemaakt in de Staatscourant, en in het gemeenteblad alsmede op www.ruimtelijkeplannen.nl, en dat, wat betreft het ontwerpbesluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, alle eigenaren, zoals vermeld in de kadastrale registratie, op grond van artikel 6.14 Wet ruimtelijke ordening, op de gronden in het exploitatiegebied op 7 oktober 2020 schriftelijk in kennis zijn gesteld. Ten aanzien van deze 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 wordt opgemerkt dat in dit exploitatieplan is aangegeven wat de uitgangspunten waren volgens het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, welke omstandigheden aanleiding zijn geweest om over te gaan tot een eerste herziening van een aantal structurele onderdelen van dit plan, dat in vervolg hierop een tweede herziening van het exploitatieplan noodzakelijk is vanwege het realiseren van grootschalige logistieke kavels volgens de 3^e partiële herziening van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 en dat daarna een derde herziening van het exploitatieplan noodzakelijk is vanwege het realiseren van een hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino, waarvoor de onderhavige 4^e herziening van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 is opgesteld. In het dictum van dit besluit worden de te wijzigen onderdelen van het exploitatieplan benoemd. De herziening van het exploitatieplan wordt nader toegelicht in een bij dit raadsbesluit behorende bijlage (Toelichting behorende bij het raadsbesluit exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening, punt 4).

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling hiervan eenieder in de gelegenheid is gesteld en ten aanzien van het ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen.

In dat kader zijn er zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan, de daarmee gecoördineerde omgevingsvergunning voor het hotel, en het exploitatieplan. In verband daarmee zijn voor elk te nemen besluit 'zienswijzennota's' opgesteld waarin de zienswijzen worden samengevat, beantwoord en wordt aangegeven of deze wel of niet aanleiding geven tot wijzigingen.

De zienswijzennota met betrekking tot de ontwerpomgevingsvergunning valt buiten de overwegingen van dit besluit aangezien deze betrokken dient te worden bij het besluit van het college omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning na vaststelling van dit bestemmingsplan.

Aan de zienswijzennota van het exploitatieplan is als bijlage 1 toegevoegd een reactie van onafhankelijke deskundigen van Klaassen Taxaties ten aanzien van een zienswijze met betrekking tot een gestelde verlaagde taxatie van het bouwperceel.

Aan de zienswijzennota met betrekking tot het bestemmingsplan is als bijlage 1 toegevoegd een deskundigenrapport van BRO met betrekking tot de contra-rapportage van ZKA leisure consultants.

De zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en ambtshalve op voorstel van de initiatiefnemer geven aanleiding tot de volgende aanpassing van de regels, de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan.

De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op het in overeenstemming brengen van het programma in alle stukken (toelichting, bijlagen en regels):

Toelichting en bijlagen (met name effectenanalyse):

Het programma waarmee de stukken in overeenstemming zijn gebracht, te weten:
4-sterren hotel (circa 130 kamers, netto gemiddeld ca. 30 m²), accent doelgroepen 55+ en zakelijke bezoekers;
5 longstay hotelkamers (13e verdieping);
Restaurant inclusief life cooking gedeelte (ca. 250 zitplaatsen, begane grond);
Amusementscentrum/casino inclusief bar (ca. 900 m², kelder);
Zalenverhuur (10 vergader/congreszalen, totaal ca. 600 m² netto).
De onderzoeken zijn al uitgevoerd op basis van dit programma, daarin zijn geen wijzigingen meer aangebracht, behoudens enkele punten en komma's die de inhoud van deze stukken niet wijzigen.

Regels

In artikel 1 Begrippen wordt het volgende begrip toegevoegd:

1.31 Longstay kamer: Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste één week tot maximum één jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben.

Deze toevoeging heeft tot gevolg dat de begrippen genoemd onder 1.31 t/m 1.40 vernummerd worden tot 1.32 t/m 1.41.

Na 1.41 wordt het volgende begrip toegevoegd:

1.42 Restaurant: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (aldaar) ondergeschikt is, en dat in gelijke mate toegankelijk is voor zowel hotelgasten als niet-hotelgasten.

Deze beide toevoegingen hebben tot gevolg dat de begrippen genoemd onder 1.41 tot en met 1.44 worden doorgenummerd tot 1.43 tot en met 1.46.

Artikel 5.1.1 wordt gewijzigd als volgt:

'De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf met restaurant en daarbij behorende voorzieningen, waaronder een bar, en wellness (incl. fitnessruimte, zwembad en sauna), met dien verstande dat maximaal 130 hotelkamers, 5 long stay kamers en maximaal 250 zitplaatsen in het restaurant zijn toegestaan;
- b. een amusementscentrum / casino en daarbij behorende voorzieningen, zoals een bar, tot een maximale nettovloeroppervlakte van 900 m² voor het amusementscentrum/casino inclusief bijbehorende voorzieningen;
- c. het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, zalenverhuur / congrescentrum tot een maximale nettovloeroppervlakte van 600 m²,

In verband met het bepaalde in artikel 5.1.1.sub a. vervalt het bepaalde in lid d. in artikel 5.3.1 sub d. omdat uit deze doeleindenomschrijving reeds blijkt dat een restaurant alleen mogelijk is in combinatie met een hotel.

Daarnaast wordt ambtshalve geconstateerd dat in art. 5.2.1, aanhef en onder a van de planregels abusievelijk wordt verwezen naar art. 3.1. Dit is niet correct en dient te worden gewijzigd naar art. 5.1.

De zienswijzen met betrekking tot het ontwerpexploitatieplan geven geen aanleiding tot wijziging van het exploitatieplan.

Verder wordt overwogen dat voorafgaande aan de vaststelling van het exploitatieplan een besluit dient te worden genomen over de vast te stellen externe rente voor exploitatieplannen (punt 1. van het voorstel). Tot slot wordt overwogen dat om tijdwinst te boeken aan Gedeputeerde Staten kan worden verzocht om vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan (punt 7. van het voorstel), waarvoor anders een wachttermijn van 6 weken geldt.

Overwegende dat als gevolg van het toevoegen van de beslispunten 1, en 7 in het raadsbesluit, beslispunt 3 van het ontwerp raadsbesluit is vernummerd naar 4, en dienovereenkomstig de verwijzing naar punt 3 in de Toelichting op het raadsbesluit dient te worden gewijzigd in punt 4.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 februari 2021 om:

1. De in (herzieningen van) exploitatieplannen op te nemen externe rente- en discontovoet voor ramingen van kosten en opbrengsten vanaf een peildatum van op of na 1 januari 2020 vast te stellen op een percentage van 1,66 per jaar.
2. Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02 gewijzigd vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
4. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening', waarbij de toelichting, de exploitatieopzet, de regels en de bijlagen van het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening' vervangen worden door de toelichting, de exploitatieopzet en regels van deze herziening inclusief de hierbij behorende bijlagen, zoals nader omschreven in het dictum van dit besluit, met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H3-ON02 ongewijzigd vast te stellen.
5. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.

6. Op een voor de datum van vaststelling van het besluit onder punt 5 ingediende aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden binnen het exploitatieplangebied waarop voor de datum van vaststelling van dit besluit nog niet is beslist, van toepassing is het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening' zoals dit geldt na de vaststelling van dat besluit.

7. Gedeputeerde Staten te verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' mag worden overgegaan.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, 3.30, 3.31 en artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De externe rente- en discontovoet ten behoeve van exploitatieplannen vast te stellen op een percentage van 1,66.
2. het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening', met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-VA01, gewijzigd vast te stellen, in die zin dat in artikel 1 lid 1.31 en 1.42 worden toegevoegd en de bestaande artikelliden worden vernummerd en doorgenummerd en artikel 5.1.1 sub a., b., c. en d. van de regels van het ontwerpplan worden vervangen door artikel 5.1.1. sub a., b. en c zoals in bovenstaand raadsvoorstel wordt voorgesteld onder het kopje Regels en waarbij het 5.1.1. sub d. en artikel 5.3.1 sub d van het ontwerpplan vervallen en waarbij tevens in artikel 5.2.1, aanhef en onder a van de planregels verwezen dient te worden naar art. 5.1 in plaats van naar 3.1, en waarbij de toelichting en de bijlagen dienen te worden afgestemd op het concrete programma, zoals in het raadsvoorstel onder het kopje Toelichting en bijlagen (met name effectenanalyse) is beschreven.
3. het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
4. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening', met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H3-VA01, vast te stellen, waarbij het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening als volgt wordt herzien:
 - a. *Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan*
Het titelblad en inhoudsopgave van het exploitatieplan wordt vervangen door de tot dit besluit behorende bijlage 'Titelblad / Inhoudsopgave- exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening'.
 - b. *Herziening hoofdstukken 1 tot en met 6 exploitatieplan*
 1. De inhoud van "Hoofdstuk 1 Inleiding 2^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert" wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 1, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 1 Inleiding exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening".
 2. De inhoud van "Hoofdstuk 2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden 2^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert", wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 2, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening".
 3. De inhoud van "Hoofdstuk 3. Toelichting op de regels 2^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert", wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 3, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening".

4. De inhoud "Hoofdstuk 4. Exploitatieopzet 2^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert" wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 4, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 4 Exploitatieopzet exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening".
5. De inhoud van "Hoofdstuk 5. Regels 2^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert" wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 5, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 5 Regels exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening".
6. De inhoud van "Hoofdstuk 6. Grondverwerving en eigendom 2^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert " wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 6, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 6 Grondverwerving en eigendom exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening".

c. *Herziening bijlagen exploitatieplan*

1. "Bijlage 1. Kaart Bestemmingsplansituatie 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 1 Kaart bestemmingsplansituatie 3^e herziening".
2. "Bijlage 2. Grens exploitatieplangebied 2^e herziening" wordt vervangen door "Bijlage 2. Grens exploitatiegrensgebied 3^e herziening".
3. "Bijlage 3. Kaart fasering gronduitgifte 2^e herziening" wordt vervangen door de bij dit besluit behorende "Bijlage 3 Kaart fasering gronduitgifte 3^e herziening".
4. "Bijlage 4. Ruimtegebruikskaat 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 4. Ruimtegebruikskaat 3^e herziening".
5. "Bijlage 5. Eigendommenkaart (inclusief lijst eigenaren) 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 5. Eigendommenkaart 3^e herziening".
6. "Bijlage 6. Kaart bestaande situatie 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 6. Kaart bestaande situatie 3^e herziening".
7. "Bijlage 7. Kaart aanduiding fase Gerealiseerd 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 7. Kaart aanduiding fase Gerealiseerd 3^e herziening".
8. "Bijlage 8. Kaart uitgiftecategorieën-2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 8. Kaart uitgiftecategorieën-3^e herziening".
9. "Bijlage 9 Verwervingskaart-2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 9. Verwervingskaart-3^e herziening".
10. De uit drie onderdelen bestaande "Bijlage 10 Taxatierapport inbrengwaarden 2^e herziening":
 - a. "Bijlage 10.1 Taxatierapport inbrengwaarde inzake 1^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 22 mei 2017";
 - b. "Bijlage 10.2 Taxatierapport inbrengwaarden plangebied Kampershoek-Noord 2010, 25 mei 2011"
 - c. "Bijlage 10.3 Verklaring taxateur dd. 4 september 2017";
 wordt vervangen door de tot dit besluit behorende uit twee onderdelen bestaande "Bijlage 10 Taxatierapport inbrengwaarden 3^e herziening":
 - a. 10.1 Taxatierapport inbrengwaarden inzake 3^e herziening exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, 29 september 2020-3^e herziening
 - b. 10.2 Taxatierapport inbrengwaarden plangebied Kampershoek-Noord 2010, 25 mei 2011, 3^e herziening.
11. De uit twee onderdelen bestaande, "Bijlage 11 Kwaliteitsomschrijving 2^e herziening":

- a. "Bijlage 11.1 Inrichtingsplan 2017 Kampershoek";
 - b. "Bijlage 11.2 Het bestek Aanleg Infrastructuur Kampershoek 2.0 Overeenkomst met Open posten.
wordt vervangen door de uit drie onderdelen bestaande "Bijlage 11 Kwaliteitsomschrijving 3^e herziening" als volgt:
 - a. "Bijlage 11.1 Inrichtingsplan 2017 Kampershoek 2.0, 3^e herziening;
 - b. "Bijlage 11.2 Het bestek Aanleg Infrastructuur Kampershoek 2.0 Overeenkomst met Open posten, 3^e herziening"
 - c. "Bijlage 11.3 Inrichtingseisen ontsluitingsweg hotelkavel, 3^e herziening"
12. De uit twee onderdelen bestaande, "Bijlage 12. Aanbestedingskader 2^e herziening, als volgt:
- a. "Bijlage 12.1 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' inclusief Protocol aanbesteding versie 20 maart 2017;
 - b. "bijlage 12.2 'Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' wordt vervangen door de uit twee onderdelen bestaande "Bijlage 12 Aanbestedingskader 3^e herziening":
 - a. "Bijlage 12.1. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert", 3^e herziening, vastgesteld door gemeenteraad 13 maart 2013, versie augustus 2015;
 - b. "Bijlage 12.2. Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert" 3^e herziening, vastgesteld door burgemeester en wethouders bij besluit van 29 januari 2013, versie augustus 2015.
13. "Bijlage 13. Plankostenscan 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 13. Plankostenscan 3^e herziening".
14. "Bijlage 14. Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet 2^e herziening", bestaande uit:
- a. "Bijlage 14.1 Saneringskosten";
 - b. "Bijlage 14.2 Civieltechnische raming", bestaande uit:
 - 1. Bouwkostenraming GWW Kampershoek 2.0.;
 - 2. Bouwkostenraming GWW Kampershoek 2.0 deel 2;
 - c. "Bijlage 14.3 Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieplan" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 14. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet 3^e herziening", als volgt:
 - a. "Bijlage 14.1 Saneringskosten, 3^e herziening"
 - b. "Bijlage 14.2 civieltechnische raming-3^e herziening"
 - c. "Bijlage 14.3 Detailuitwerking raming kosten exploitatieplan-3^e herziening".
15. "Bijlage 15. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 15. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 3^e herziening".
16. "Bijlage 16. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 16. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie- 3^e herziening".
17. "Bijlage 17. Macro-aftopping 2^e herziening" wordt vervangen door "Bijlage 17. Macro-aftopping 3^e herziening".
18. "Bijlage 18. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 18. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 3^e herziening".
19. "Bijlage 19. Overzicht gewogen eenheden per eigendom 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 19. Overzicht gewogen eenheden per eigendom 3^e herziening".

20. "Bijlage 20. Grondprijsbeleid gemeente Weert 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende uit twee onderdelen bestaande "Bijlage 20. Grondprijsbeleid gemeente Weert 3^e herziening", Als volgt:
 - 20.1 "Bijlage 20.1 Grondprijlsbrief 2020 gemeente Weert-3^e herziening
 - 20.2 "Bijlage 20.2 Taxatierapport Ringbaan-Noor/A2 te Weert, 25 september 2020,-3^e herziening
21. "Bijlage 21. Overzicht ruimtegebruik per eigendom 2^e herziening" wordt vervangen door de volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 21. Overzicht ruimtegebruik per eigendom 3^e herziening".
22. "Bijlage 22. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar 2^e herziening" wordt vervangen door de volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 22. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar 3^e herziening".

d. *Vervallen verklaarde onderdelen exploitatieplan 'Kampershoek Noord 2010, 2^e herziening'.*

De onderdelen 3d (Overgangsbepalingen herziening exploitatieplan) en 3^e (Inwerkingtreding en citeertitel herziening exploitatieplan) van het besluit van 30 mei 2018 komen te vervallen.

5. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord, 3^e herziening' aan te merken als authentiek digitaal plan;
6. Op een voor de datum van vaststelling van dit besluit ingediende aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden binnen het exploitatieplangebied waarop voor de datum van vaststelling van dit besluit nog niet is beslist, van toepassing is het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening' zoals dit geldt na de vaststelling van dit besluit.
7. Gedeputeerde Staten te verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' mag worden overgegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 maart 2021.

De griffier,	De voorzitter,
	
M.H.R.M. Wolfs-Corten	C.C. Leppink - Schuitema

Toelichting behorende bij het raadsbesluit exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening, punt 4.

Aanleiding

Voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 (hierna: bestemmingsplan) en exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 (hierna: exploitatieplan) zijn op 06 juli 2011 vastgesteld. De totale omvang van het plangebied bedraagt circa 72 ha. Met inachtneming van de ruimtegebruiksregeling van het exploitatieplan is sprake van circa 51,5 ha uitgeefbaar gebied voor de bestemming Bedrijventerrein en circa 1,2 ha uitgeefbaar gebied voor de bestemming Kantoor. Door de Raad van State is de Kantoorbestemming in het bestemmingsplan in eerste instantie vernietigd.

Het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 1^e partiële herziening, dat is vastgesteld op 26 juni 2013, in werking getreden en onherroepelijk geworden op 16 augustus 2013 maakte de kantoorstoren opnieuw mogelijk. Het exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010" is niet gewijzigd als gevolg van de 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te worden herzien. Dit houdt verband met de functie van het exploitatieplan. Die functie ziet erop dat ten aanzien van zowel de omvang/opbouw van verhaalbare kosten als de toepassing van publiekrechtelijke locatie-eisen het belang aanwezig is om steeds te beschikken over actuele kaders en regels. Een exploitatieplan is daardoor geen statische planfiguur, maar een plan dat meegroeit en zich mee-ontwikkelt met de actuele feitelijke en beleidsontwikkelingen.

De eerste herziening van het exploitatieplan is op 20 september 2017 door de raad vastgesteld. De herziening ziet op structurele onderdelen van het exploitatieplan. Deze herziening hield onder meer verband met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening, waarbij tevens een integrale herziening heeft plaatsgevonden van de regels, exploitatieopzet, omschrijving van werken en werkzaamheden, bijlagen en de toelichting op deze onderdelen.

Ook het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan betreft een integrale herziening en omvat een herziening van structurele onderdelen.

De aanleiding voor de 2^e herziening van het exploitatieplan is drieledig te noemen:

- a. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening wordt de planologische basis gelegd voor realisatie van grootschalige logistieke bouwpercelen in het plangebied. Het gevolg daarvan is dat de aanvankelijk in het plangebied, parallel aan de Ringbaan-Noord gelegen, opgenomen centrale hoofdweg komt te vervallen.
Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikskaart is aangepast. In de ruimtegebruikskaart is het tracé van de centrale hoofdweg onder meer verlegd. Het gevolg van deze bestemmingsplanherziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast op de wegvallende kosten van aanleg van openbare ruimte en toename van het uitgeefbaar gebied.
- b. In het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 april 2017. De eigendomssituatie is geactualiseerd naar 1 mei 2017;
- c. Gekomen wordt tot het aanpassen van de regels van het exploitatieplan, waarbij het Inrichtingsplan 2017 Kampershoek wordt toegevoegd aan de kwaliteitsomschrijving, waardoor de regel dat voorafgaand aan de uitvoering van werken en werkzaamheden een inrichtingsplan moet worden opgesteld en ter instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd, komt te vervallen.

Een herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatieplangebied.

De aanpassingen van de 2^e wijziging van het exploitatieplan kunnen beknopt als volgt worden omschreven:

- a. Vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat een gewijzigde bestemmingsregeling. Het gevolg hiervan is dat de ruimtegebruiksregeling en de exploitatieopzet van het exploitatieplan dienen te worden herzien.
- b. Regels (hoofdstuk 5 van het exploitatieplan 2^e herziening)
Bij de 2^e herziening zijn de volgende inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd:
 1. De ruimtegebruikskaart is aangepast aan de gewijzigde planologische situatie en de gewijzigde inzichten omtrent de inrichting van het exploitatieplangebied.
 2. Door de gemeente is het Inrichtingsplan 2017 Kampershoek vastgesteld. In dit inrichtingsplan zijn de inrichtingseisen voor het gehele exploitatieplangebied vastgelegd. Het Inrichtingsplan 2017 Kampershoek maakt onderdeel uit van de kwaliteitsomschrijving. Daarmee is de eerdere aanpak waarbij een inrichtingsplan

ter instemming aan burgemeester en wethouders moest worden voorgelegd, verlaten.

c. De exploitatieopzet (hoofdstuk 4 van het exploitatieplan 2^e herziening)

De exploitatieopzet zoals opgenomen in het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan, is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet zoals die in het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan was opgenomen. De wijzigingen zien op onder meer de actualisatie van de eigendomssituatie van 1 april 2017 naar 1 mei 2017 en de verwerking van de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening voor de exploitatieopzet. Deze gevolgen zien op onder meer:

1. actualisatie van de kostenraming van de te saneren opstallen en percelen en de aanleg van voorzieningen (door Kragten);
2. actualisatie van de kostenraming voor de plankosten (toepassing ministeriële regeling plankosten);
3. wijziging van het ruimtegebruik;
4. aanpassing van de uitgiftefasering, het uitgifteprogramma en de daarbij behorende marktconforme uitgifteprijsen.

d. Bijlagen

Het exploitatieplan zoals dat geldt na de 1^e herziening, kent 22 bijlagen, waarvan een aantal bijlagen uit meerdere onderdelen bestaat. Nagenoeg alle bijlagen ondergaan bij deze 2^e herziening een aanpassing als gevolg van de aanpassingen onder a tot en met c. Waar geen sprake is van een inhoudelijke aanpassing van een bijlage is er voor gekozen deze opnieuw vast te laten stellen, dit omwille van de leesbaarheid en bruikbaarheid van de stukken.

e. Toelichting (hoofdstuk 1, 3 en 6 van het exploitatieplan 2^e herziening)

De Inleiding (hoofdstuk 1), de toelichting op de regels (hoofdstuk 3) en de toelichting over het verwervingsbeleid (hoofdstuk 6) zijn aangepast op basis van de aanpassingen die voortvloeien uit de onderdelen a tot en met d, en als gevolg van de actuele gewijzigde (beleidsmatige) omstandigheden betreffende de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling.

Uit het vorenstaande volgt dat bij de 2^e herziening van het exploitatieplan nagenoeg alle hoofdstukken en bijlagen zijn herzien.

De onderhavige 3^e herziening van het exploitatieplan ziet op een aanpassing van de regels, exploitatieopzet, bijlagen en toelichting van het exploitatieplan dit als gevolg van:

- a. De vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening. Hiermee wordt de planologische basis gelegd voor de realisatie van een hotel in het plangebied. Het gevolg hiervan is dat de aanvankelijk in het plangebied opgenomen kantoorbestemming en een daarnaast gelegen gedeelte van de

bestemming Bedrijventerrein komt te vervallen. Voorts is sprake van een drietal aanpassingen waarbij de bestemming Verkeer wordt aangepast naar de bestemming Bedrijventerrein, in verband met aanpassing van het inrichtingsplan (zie hierna onder b). Onderdeel van dit bestemmingsplan is voorts het opnieuw vastleggen van de bestemming 'Verkeer' voor een tweetal percelen, bedoeld voor de aanleg van waterberging en (onder meer) de inpassing van een hoofdontsluiting. Voor beide laatstgenoemde percelen geldt dat deze bestemming aanvankelijk reeds was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010'. Abusievelijk is nadien deze bestemming opgenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1^e herziening' respectievelijk het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013'. Dit is met het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 4^e partiële herziening' hersteld.

Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikskaart van het exploitatieplan is aangepast. Voorts leidt het tot beperkte aanpassing van de regels van het exploitatieplan. Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast aan (onder meer) de hiermee verband houdende wijziging van de uitgiftecategorieën.

- b. De aanpassing van de kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in de regels van het exploitatieplan. Het van de kwaliteitsomschrijving deel uitmakende inrichtingsplan is aangepast. Zo is het tracé van de interne openbare weg vanaf de centrale hoofdweg naar het noordoostelijke deel van het exploitatieplangebied aangepast en is de interne openbare weg voorzien van een openbare insteekweg ten behoeve van de ontsluiting van het bouwperceel van het te realiseren hotel. Verder zijn de wadi's en groenvoorzieningen in het noordoostelijke deel van het exploitatieplan verplaatst naar het deelgebied ten oosten van de interne openbare weg en is er voorzien in de aanleg grondwallen aan de noordzijde van het exploitatiegebied. Vervallen is de zone met groenvoorzieningen aan de zuidelijke rand grenzend aan de Ringbaan=Noord vervallen.
Het gewijzigde inrichtingsplan heeft tot gevolg dat voor onderdelen een bestemmingsplanherziening nodig is (zie onder a). Daarnaast leidt het tot verdere aanpassingen van de ruimtegebruikskaart ten aanzien van de indeling uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast.
- c. In artikel 2.1 van de regels is de mogelijkheid opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel in uitgeefbaar gebied niet alleen verleend kan worden wanneer het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid, maar ook wanneer naar het oordeel van burgemeester en wethouders genoegzaam is geborgd dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid voordat met de bouw wordt aangevangen. Ook is artikel 5 van de regels aangepast, waardoor er ongeacht de schaalgrootte een bestek aan de gemeente ter goedkeuring moet worden overgelegd.

- d. Een verkleining van de omvang van het exploitatieplangebied van 720.398 m² naar 712.149 m². Langs de Ringbaan-Noord was, binnen de bestemming Verkeer, aanvankelijk rekening gehouden met de aanleg van een smalle groenstrook op de gronden van de provincie Limburg. Inmiddels is duidelijk geworden dat deze groenstrook niet meer zal worden aangelegd. Het gevolg hiervan is dat de exploitatieopzet is aangepast.
- e. Een actualisatie van de eigendomssituatie. In het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 mei 2017. Deze is nu geactualiseerd naar de situatie per 1 juli 2020. In dat kader heeft hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden. Daarbij is voorts de exploitatieopzet in algehele zin geactualiseerd naar de prijspeildatum 1 juli 2020. Voorts is rekening gehouden met de geactualiseerde kosten van bouwrijp en gebruiksgereed maken. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde gronduitgiften en het bijgestelde gronduitgifteprijsbeleid voor 2020.

Procedure

De procedure tot vaststelling van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan is gekoppeld aan de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening.

De procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 4^e partiële herziening vindt gecoördineerd plaats met de procedure tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino op de hoek Ringbaan-Noord/A2 in het (zuid)oostelijke deel van het bedrijventerrein Kampershoek 2.0 (toepassing gemeentelijke coördinatieregeling).

Het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan is niet in de toepassing van de coördinatieregeling betrokken.

Status van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan

De inhoud van het herzieningsbesluit leidt tot het aanpassen van de regels, de exploitatieopzet, bijlagen en de toelichting van het exploitatieplan.

De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een besluit waarbij zogenoemde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wro worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich dat op de voorbereiding van het besluit tot 3^e herziening afdeling 3.4 Awb van toepassing is (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 onder f Wro).

Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan, punt 4.

De verschillende onderdelen van het besluit tot 3^e herziening worden als volgt toegelicht.

Algemeen

Het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 kent bindende en toelichtende onderdelen. De doorgevoerde aanpassingen zien in eerste instantie op de bindende onderdelen van het exploitatieplan. Daarnaast zijn toelichtende onderdelen van het exploitatieplan aangepast.

Ad a. Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan

Er is voor gekozen het exploitatieplan weer integraal te herzien. Dit is ook tot uitdrukking gebracht in het titelblad, dat is komen te luiden "Exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, 3^e herziening". Voorts is de inhoudsopgave als gevolg van de herziene hoofdstukken en bijlagen aangepast.

Ad b. Herziening hoofdstukken 1 tot en met 6 exploitatieplan

Volstaan wordt dat de desbetreffende hoofdstukken zijn herzien conform hetgeen hierboven onder a. tot en met d. beknopt is weergegeven.

Ad c. Herziening bijlagen exploitatieplan

Omwillen van de leesbaarheid wordt elke via dit herzieningsbesluit gewijzigde bijlage bij het exploitatieplan aangeduid in de titeltekst met de toevoeging "3^e herziening" om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage is herzien c.q. hernieuwd is vastgesteld bij het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een gewijzigde bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan (dat wil zeggen zonder de toevoeging "1^e herziening", "2^e herziening" of "3^e herziening") in stand.

Ad d. Overgangsbepalingen

Het exploitatieplan zoals dat luidt na vaststelling van het herzieningsbesluit, is van toepassing op vóór de datum van vaststelling van het herzieningsbesluit ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied, waarop vóór de datum van vaststelling van het herzieningsbesluit nog niet is beslist. Daarnaast worden de overgangsbepalingen van exploitatieplan 'Kampershoek Noord 2010, 2^e herziening' vervallen verklaard. Dat geldt tevens voor de inwerkingtreding en citeertitel van de 2^e herziening.

Ad e. Inwerkingtreding en citeertitel

Het herzieningsbesluit treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van de bekendmaking. Het herzieningsbesluit kan worden aangehaald als "Exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, 3^e herziening".

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Weert van 11 maart 2021

Mij bekend,

De griffier,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M.H.R.M. Wolfs-Corten', with a long horizontal flourish extending to the right.

M.H.R.M. Wolfs-Corten

Errata:

(behorende bij het raadsbesluit exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening)

Onder punt 6 van het voorstel (B&W en raadsvoorstel, en op pagina 13 onderaan van het raadsbesluit) wordt abusievelijk verwezen naar punt 5, dit moet zijn punt 4.

In de zienswijzennota inzake het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt bij zienswijze 1 na het antwoord op het onderdeel q, de letteraanduiding r. bij de cursief weergegeven tekst van het volgende onderdeel.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Weert van 11 maart 2021

Mij bekend,

De griffier,



M.H.R.M. Wolfs-Corten

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening

Deze zienswijzennota heeft uitsluitend betrekking op de zienswijzen die zijn ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan. Voor zover de ingekomen brieven tevens zienswijzen bevatten die betrekking hebben op het exploitatieplan of op de omgevingsvergunning zullen deze elk in een afzonderlijke zienswijzennota worden behandeld.

Het ontwerp bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4e partiële herziening heeft in eerste instantie vanaf 8 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode is van de volgende zes partijen een zienswijze ontvangen.

1. Het Rosvelt Onroerende Zaken B.V. te Asten, vertegenwoordigd door Goorts Coppens, dd.16.11.2020, ingekomen op 17 november 2020.
2. Onroerende Zaken Weert BV (eigenaar van Driesveldlaan 99, 6001 KC te Weert); Hotel vastgoed B.V (erfpachter van Valkenswaardseweg 44, 5595 XB te Leende en eigenaar van de opstallen); Fletcher Hotel Exploitaties B.V. (exploitant van Fletcher Hotel en Restaurant Jagershorst-Eindhoven te Leende en Fletcher Hotel en Restaurant te Weert), vertegenwoordigd door Wieringa Advocaten, dd. 17.11.2020, ingekomen op 18.11.2020.
3. Entergaming Nederweert BV, vertegenwoordigd door Vissers advocatuur, dd.17.11.2020, verzonden op 17.11.2020 en ingekomen op 19.11.2020.
4. Gemeente Nederweert dd. 3.11.2020, verzonden 6.11.2020 ingekomen op 9.11.2020.
5. Atlantis Wereldrestaurant Nederweert, dd.11.11.2020 ingekomen op 16.11.2020.
6. Pins & Pints Bowling Nederweert, dd. 11.11.2020 ingekomen op 12.11.2020.

Omdat bij de zienswijze van Goorts & Coppens er op gewezen is dat de bijlagen behorende bij de omgevingsvergunning niet digitaal ter visie hebben gelegen is het bestemmingsplan samen met de daarmee gecoördineerde omgevingsvergunning opnieuw ter visie gelegd, dit met ingang van 26 november 2020 tot en met 6 januari 2021. Bij brief van 26 november 2020 is dat ook aan indieners kenbaar gemaakt. In die brief is verder aangegeven dat in de eerste periode ook het ontwerpbesluit 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 3e herziening', ter visie heeft gelegen en dat dat besluit niet opnieuw ter visie wordt gelegd. Met daarbij in de brief de opmerking dat dit betekent dat daarop niet opnieuw zienswijzen kunnen worden ingebracht. Verder staat in deze brief dat de zienswijze die reeds is ingediend niet opnieuw hoeft te worden ingediend en na de nieuwe terinzagelegging zal worden betrokken bij het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Bovengenoemde zienswijzen worden daarom geacht tijdig te zijn binnengekomen in de 2^e periode van tervisielegging.

Hierbij wordt er nog op gewezen dat door een communicatiestoring per abuis op 25 november 2020 twee rectificaties van de herhaalde tervisielegging zijn geplaatst in het Gemeenteblad. Daarbij had de bekendmaking in Gemeenteblad nr. 308446 ten onrechte tevens betrekking op het ontwerpexploitatieplan. Dat was, ook volgens de brieven van 26 november 2020, niet de bedoeling. De rectificatie zoals opgenomen in de bekendmaking in het Gemeenteblad met nr. 310306 was de juiste. Dit is ook de bekendmaking die in de Staatscourant met nr. 6235 heeft gestaan. Tijdens de 2^e tervisielegging zijn er twee zienswijzen opnieuw ingediend door:

1. Onroerende Zaken Weert BV (eigenaar van Driesveldlaan 99, 6001 KC te Weert); Hotel vastgoed B.V (erfpachter van Valkenswaardseweg 44, 5595 XB te Leende en eigenaar van de opstallen); Fletcher Hotel Exploitaties B.V. (exploitant van Fletcher Hotel en Restaurant Jagershorst-Eindhoven te Leende en Fletcher Hotel en Restaurant te Weert), vertegenwoordigd door Wieringa Advocaten, dd. 05.01.2021, ingekomen op 06.01.2021.

Omdat door deze indiener met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan (alsmede de omgevingsvergunning en het exploitatieplan) een nieuwe zienswijze is ingediend zal bij de beantwoording hiervan uitgegaan worden.

2. Entergaming Nederweert BV, vertegenwoordigd door Vissers advocatuur, dd. 05.01.2021, ingekomen op 06.01.2021.

Omdat door deze indiener een nieuwe zienswijze is ingediend met betrekking tot het bestemmingsplan (en nu tevens met betrekking tot de omgevingsvergunning) zal bij de beantwoording hiervan uitgegaan worden.

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat met per onderdeel een reactie. De integrale zienswijzen worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Qua volgorde is de eerste opsomming aangehouden, maar voor de door Wieringa Advocaten en Vissers Advocaten ingediende zienswijzen wordt uitgegaan van de inhoud van hun brieven van 05.01.2021.

1. Het Rosvelt Onroerende Zaken B.V. te Asten, vertegenwoordigd door Goorts & Coppens

a. *Indiener stelt belang te hebben omdat zij opereert in hetzelfde marktsegment en in het zelfde verzorgingsgebied. Indiener heeft een omgevingsvergunning voor de bouw van een hotel direct aan de andere zijde van de A2 in de gemeente Nederweert en is op 3 november 2020 van start gegaan met de bouw. Tevens heeft zij daar een casino, een bowlingcentre en restaurants gerealiseerd. Haar concurrentiebelangen worden hierdoor in ernstige mate geschaad.*

Voor het indienen van een zienswijze op een bestemmingsplan is het niet nodig om belanghebbende te zijn. Eenieder kan hierop een zienswijze indienen. Overigens worden concurrentiebelangen op zichzelf niet beschermd in het kader van een bestemmingsplan. Extra concurrentie voor bestaande aanbieders en/of overschrijding van de marktruimte is bij een laddertoetsing in principe niet relevant, tenzij het leidt tot structurele leegstand elders in de regio, met duidelijke effecten op het woon-, werk- en leefklimaat. Volgens de effectenanalyse is dat niet het geval.

b. *Volgens indiener is er geen behoefte aan een tweede hotel op 200 meter afstand van haar hotel in aanbouw.*

Met het onderhavige bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken wordt onderbouwd dat er binnen het aangegeven verzorgingsgebied voldoende behoefte bestaat vanuit de zakelijk en toeristische markt voor dit hotel op deze locatie, dit mede gelet op de beperkt aanwezige hotelcapaciteit in het aangegeven verzorgingsgebied, de hoge kwaliteit en additionele doelgroepen die met dit hotel wordt toegevoegd aan het bestaande aanbod. Voor de bouw van dit hotel heeft gecoördineerd met dit bestemmingsplan een ontwerp-omgevingsvergunning ter visie gelegen.

c. *Volgens indiener past het hotel niet op deze locatie, zowel op zichzelf als in relatie tot het hotel dat door hem gerealiseerd wordt, waardoor er geen behoefte aan bestaat. Op dit laatste wordt onder een volgend punt nader ingegaan.*

Niet gezegd kan worden dat het hotel niet zou passen op dit bedrijventerrein. Op deze locatie, die zich bevindt in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein op het kruispunt van de A2 en de Ringbaan-Noord, was volgens het vigerende bestemmingsplan een

kantoortoren voorzien van ongeveer een zelfde hoogte en vergelijkbaar maximum vloeroppervlak. Ook is het kantoor een milieugevoelige functie, die op dit bedrijventerrein als planologisch aanvaardbaar wordt geacht. De zijde van het hotel dat gericht is naar het bedrijventerrein is voorzien van een dove gevel en het hotel in zijn geheel is voorzien van een dikke gevelgeluidwering van minimaal 36 dB(A). 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.

d. *Indiener stelt dat de ontwikkeling in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie Weert 2025, omdat volgens deze visie het gebied tot bedrijventerrein is bestemd.*

Het plangebied ter plaatse van het hotel is in de structuurvisie Weert 2025 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. Daarnaast staat in deel 1 (analyse) van de structuurvisie Weert 2025 op pagina 46 dat het bestemmingsplan Kampershoek 2.0 (bedoeld is het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1e herziening') de mogelijkheid biedt een kantoortoren te realiseren in de oksel A2-Ringbaan-Noord. Inmiddels is gebleken dat aan kantoren duidelijk een mindere behoefte bestaat. Met dit bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid voor kantoren geschrapt. En met dit hotel kan net als met de kantoortoren invulling worden gegeven aan de bouw van een hoog element waarmee de stadspoort mogelijk wordt gemaakt. (zie Structuurvisie 2025 Deel 2:visiekaart en Deel 2:visie (p.5, 19, 47, 49) Een hotel als beoogd heeft verder niet alleen een recreatieve functie maar is in belangrijke mate ook gericht op de zakelijke markt. Het versterkt de economische structuur van Weert en regio.

e. *Indiener stelt dat de ontwikkeling in strijd is met een tussen de gemeente Weert en Nederweert gesloten convenant Pannenberg/Stadspoort Nederweert/Weert.*

Het is juist dat tussen de colleges van de gemeenten Weert en Nederweert in 2006 een convenant is gesloten. Indiener is geen partij bij deze overeenkomst en kan daar dan ook geen beroep op doen. Derden, die daar niet bij betrokken zijn geweest, kunnen daar dan ook niet het recht of vertrouwen aan ontlelen dat daar niet van afgeweken kan worden. Dit nog los van de aard van de afspraken en de mate waarin partijen zelf aan die afspraken gebonden zijn. Het convenant kan ook niet worden aangemerkt als regionaal beleid dan wel een vaste gedragslijn waarvan niet kan worden afgeweken. Niettemin geldt dat het convenant uitgaat van een bepaalde verdeling van functies over de vier kwadranten. De bedoeling daarvan was enerzijds dat de beide gemeenten elkaar niet zouden beconcurreren bij de invulling van hun bedrijventerreinen maar dat zij elkaar door samenwerking zouden versterken. Daarom is ook afgesproken dat initiatieven die goed zijn voor beide gemeenten niet aan hen voorbij mogen gaan. De gemeente Nederweert heeft inmiddels aangegeven dat ze geen bezwaar heeft tegen de bouw van dit hotel met congresfaciliteiten in Weert; wel wil zij dat in Nederweert het accent blijft liggen op de leisure-ontwikkeling. Naar onze mening blijft dat ook het geval; het casino ziet de ontwikkelaar als een belangrijk onderdeel van zijn concept als ontspanningsmogelijkheid voor met name zijn zakelijke klanten. Het convenant is dus bij de voorbereiding van het onderhavige besluit betrokken.

f. *Indiener is van mening dat uit een onlangs van de zijde van de gemeente Weert ingediende reactie op de ontwerp omgevingsvisie van de provincie Limburg blijkt dat het college het convenant nog altijd als uitgangspunt hanteert.*

Die ingediende reactie heeft daar niet mee te maken. De aangehaalde passage refereert aan een gegroeide ontwikkeling met kantoren langs de A2 die geconstateerd wordt op het bestaande bedrijventerrein Kampershoek dat gelegen is ten zuiden van de Ringbaan-Noord. Deze ontwikkeling vloeit niet voort uit het convenant.

g. *Indiener is van mening dat de locatie van het hotel slecht bereikbaar is per openbaar vervoer en per fiets zowel voor gasten als voor personeel van het hotel. De provincie heeft hier eerder ook op gewezen.*

Wat de bereikbaarheid per openbaar vervoer (bus of trein) betreft is er geen verschil tussen de locatie waar het hotel van Nederweert is vergund en de nieuwe locatie voor het Van der Valk hotel. Twee keer per uur komt er in Weert aan de Marconilaan een bus naar Venlo en Stramproy en een bus naar Roermond. Deze ligt op ongeveer 800 meter van het nieuwe hotel. De volgende halte is Randweg-Zuid in de gemeente Nederweert, deze ligt eveneens op 800 meter van de locatie waar sinds 2010 een hotel in Nederweert is voorzien. Deze laatste locatie ligt een kilometer verder van het station Weert. Verder is er al contact geweest met Arriva over het eventueel verleggen van de 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. De gemeente Weert wil ook mee investeren in een transferium om zo de bereikbaarheid van het Van der Valk hotel tot de binnenstad en vice versa te verbeteren. Voor de bereikbaarheid per fiets zijn er ook weinig verschillen, per fiets ligt de hotellocatie van Van der Valk dicht bij de binnenstad van Weert en verder van het centrum van Nederweert en geldt omgekeerd hetzelfde voor de locatie van het beoogde hotel in Nederweert. Deze locatie verschilt qua ligging en bereikbaarheid dus niet wezenlijk van het leisurecluster in Nederweert.

h. *Indiener stelt dat de ontwikkeling niet voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, dit gelet op het gebleken gebrek aan behoefte op basis van de uitkomsten van het provinciale hotelmarktonderzoek.*

- Zoals indiener zelf ook stelt moet het verzorgingsgebied per geval worden bepaald. Daarbij kan volgens jurisprudentie ook worden uitgegaan van het relevant 'Cebuco-verzorgingsgebied'. Dit is een geografisch gebied, bestaande uit gemeenten geconcentreerd rondom één of meer economische verzorgingscentra. Weert is zo'n verzorgingscentrum. Uit bijlage 5 van de ruimtelijk functionele effectenanalyse wordt het verzorgingsgebied gemotiveerd. Het oriëntatiegebied van (potentiele) hotelgasten is afgeleid uit diverse landelijke onderzoeken en is hier nauwkeurig afgebakend in de vorm van 'maatwerk'. Bestuurlijke begrenzings (bijv. Midden-Limburg) zijn niet per se het beste uitgangspunt vanuit het oogpunt van de gebruiker, die in wezen de behoefte bepaalt.
- De omvang van dit verzorgingsgebied is iets ruimer dan de Cebuco regio Weert, dit geldt zowel voor de toeristisch-recreatieve activiteiten alsook voor de zakelijke bezoekers. In de effectenanalyse wordt verder benadrukt dat het verzorgingsgebied van de ontwikkeling in onderhavige laddertoets een andere begrenzing heeft dan de relatief grote regio Midden-Limburg. Zie voor de motivering paragraaf 2.1 en genoemde bijlage 5. Dit is van belang, omdat de huidige en geplande hotelcapaciteit zich grotendeels buiten het onderhavige verzorgingsgebied bevindt, namelijk in het oostelijke deel van de regio. De beoogde ontwikkeling richt zich op het westelijke deel van Midden-Limburg. Hier is het hotelkamaanbod juist zeer beperkt, terwijl het gebied geografisch groter is dan het oostelijk deel en het eveneens een belangrijke zakelijke en toeristische functie heeft, met Weert als onmiskenbare centrumstad. Roermond kent van oudsher (evenals Weert) een duidelijk eigen verzorgingsgebied

(en behoefte) voor de zakelijke en toeristische markt. Beide regio's beschikken dan ook over een ruim eigen voorzieningenaanbod voor lokale en (boven)regionale bezoekers. In de effectenanalyse wordt aangetoond dat er in het primaire en secundaire verzorgingsgebied van Weert de behoefte aan hotelkamers zodanig groot is dat er zowel in Weert als in Nederweert een hotel kan worden gebouwd. Overigens verschilt het Nobis-plan duidelijk van de beoogde ontwikkeling in Weert qua ruimtelijke opzet, functiepatroon en in praktijk waarschijnlijk ook qua doelgroepen. Aan Nederweertse zijde ligt het accent op laagdrempelige leisure en horeca in het lagere- en middensegment (bowling, casino, McDonald's, KFC, Subway, Wereldkeuken) en in de toekomst een hotel. Uitgevoerd in een reguliere stedenbouwkundige opzet bestaande uit afzonderlijke bebouwing. Deze kan fysiek flexibel worden benut (leisure, horeca, anders), inspelend op de continu veranderende marktomstandigheden. Van der Valk onderscheidt zich met het hogere en zakelijke marktsegment en is in hoge mate complementair. Voor beide segmenten bestaat marktperspectief en het aanbod in Nederweert kan profiteren van de extra bezoekers die het Van der Valk concept aantrekt.

Het bestemmingsplan voor het Leisurekwadrant te Nederweert voorziet kortom niet in de beschreven behoefte van het concept Van der Valk. Het hoeft de ontwikkeling in Nederweert bovendien niet te belemmeren en vice versa. In ieder geval kunnen beide hotels profiteren van dezelfde locatiekwaliteiten. In Nederland bevinden zich op diverse locaties meerdere (complementaire) hotels en leisurevoorzieningen nabij afslagen van snelwegen. Dit illustreert de kracht en meerwaarde van dit locatietype.

i. *Indiener plaatst kanttekeningen bij het gebruik van de PlancapaciteitsMonitor omdat op basis daarvan niet alle omgevingsvergunningen zijn meegenomen, ontwikkelingen kleiner dan 10.000m² niet zijn meegenomen, en ook niet hotels met minder dan 10 kamers.*

Het rapport laat in bijlage 6 zien waar plancapaciteit bestaat voor hotels, ook met kleinere oppervlakten en minder dan 10 kamers. Deels zijn deze locaties reeds ingevuld door een hotel of andere functies. Die vestigingsopties zijn echter qua omvang totaal onvergelijkbaar met de onderhavige hotelontwikkeling. Een mogelijkheid bestond in theorie alleen in het Nederweertse kwadrant aan de andere zijde van de A2, maar deze locatie is door initiatiefnemer afgewezen omdat deze in diverse opzichten niet geschikt was voor het door haar beoogde hotel. O.a. vanwege het te kleine kavel incl. buitenruimte t.b.v. bijvoorbeeld groen/landscaping en parkeren. Bovendien is deze locatie inmiddels vergeven aan een andere initiatiefnemer die hier een hotel zal realiseren. Deze ontwikkeling is nadrukkelijk betrokken in de PlancapaciteitsMonitor en bij de beoordeling van het onderhavige initiatief.

j. *Indiener is van mening dat er sprake is van een aanzienlijke overcapaciteit en dat dan volgens jurisprudentie duidelijk moet blijken waarom er aan dit hotel een duidelijke kwalitatieve behoefte bestaat.*

De veronderstelling dat er sprake is van overcapaciteit blijkt niet uit de effectenanalyse. Door BRO is een tekort berekend voor het verzorgingsgebied Weert. Voor de zakelijke markt bedraagt dit tekort 250 kamers waarvan er circa 80 worden ingevuld met deze hotelontwikkeling. Ook in de toeristische markt bestaat er nog marktruimte gelet op de kwaliteiten van Weert en omstreken qua landschap en het ruim aanwezige culturele erfgoed. Het beoogde hotelconcept vormt een goede aanvulling op het gevestigde aanbod en versterkt de toeristische structuur van Midden Limburg in het algemeen en de regio Weert in het bijzonder. Het ontwikkelingsperspectief voor hotels/restaurants is positief, ook historisch gezien stijgen de bestedingen in deze sector al over een lange reeks van jaren, en hebben zij in die periode menige crisis weten te overleven. Die verwachting bestaat ook ten aanzien van de huidige Covid-crisis. Zie ook reactie bij zienswijze 2 onder de punten d. 3 en d. 4.

k. *Indiener is van mening dat ten onrechte gesteld wordt dat er sprake is van een verschil in doelgroep tussen het hier beoogde hotel en het hotel dat indiener wil gaan bouwen.*

Op deze manier wordt dat niet in het rapport gesteld. In het rapport wordt hierover een bepaalde verwachting 'in de praktijk' uitgesproken, doch aan dit verwachte verschil in doelgroep worden in het rapport geen 'harde' gevolgen verbonden. We stellen wel vast dat Van der Valk zich overal op het midden- en hogere marktsegment richt, met bijzondere aandacht voor de zakelijke markt. Dit vanuit een zeer professionele, uitgebreide en proactieve marktwerking. In de praktijk is bij hotels de kameromvang sterk bepalend voor de marktpositionering; bij Van der Valk zijn de kamers relatief groot (veelal 30-35 m²). Ook de maatvoering van gemeenschappelijke ruimten (foyer, horeca, sanitair, gangen, buitenruimte, etc.) is bij Van der Valk ruim t.o.v. andere hotels en draagt bij aan de sterke wervingskracht op het hogere marktsegment.

Het is uiteindelijk aan elke hotel formule zelf om invulling te geven aan de marktpositionering, wat ook geldt voor Nobis Nederweert. Er zijn legio voorbeelden, waarbij er nabij een Van der Valk hotel aan een stadsrand/snelweg een ander hotel is bijgebouwd, zoals in Eindhoven (Bastion), Maastricht (Novotel) en Heerlen (Bastion).

l. *Indiener is van mening dat de vergelijking met het hotelaanbod in Roermond niet bepalend kan zijn voor de marktvraag in de regio Weert.*

De verwijzing naar de hotelcapaciteit in Roermond dient als referentie, aangezien bij een vergelijkbaar arbeidsaanbod er in de regio Weert een veel kleiner aanbod aan hotels bestaat dan in de regio Roermond. Deze opmerking staat niet op zichzelf maar maakt onderdeel uit van de overwegingen in paragraaf 4.1.2 van de Effectenanalyse, waarin het perspectief van het verzorgingsgebied van de regio Weert vanuit zakelijk en toeristisch perspectief wordt gezien. Daarin wordt bijvoorbeeld ook de verwachting uitgesproken dat het aanbod aan arbeidsplaatsen de komende tijd in deze regio nog sterk zal toenemen. Dit op basis van diverse concrete plannen voor (nieuwe) bedrijvigheid in de regio, o.a. op onderhavig bedrijventerrein.

m. *Indiener stelt dat de ontwikkeling in strijd is met het POL 2014 en dat daarbij niet van de juiste geactualiseerde versie is uitgegaan. Ook verwijst zij in verband daarmee naar de zienswijze van de provincie van twee jaar geleden tegen het ontwerpplan dat toen ter visie heeft gelegen en naar regionale afspraken in een bestuursakkoord.*

In de eerste plaats merken wij op de kaartbeelden bij het POL indicatief zijn en dat deze ruimte laten voor maatwerk op gemeentelijk niveau, aldus de toelichting op het POL. Het POL bevat verder een visie op hoofdlijnen van beleid en heeft een wettelijke status als structuurvisie. Het bevat geen regels of instructies. Op de geconsolideerde versie uit 2019 van het POL 2014 is het gebied Kampershoeke-Noord aangegeven als Grootschalig logistiek bedrijventerrein en/of productielocatie van (boven-)regionaal belang. Niet duidelijk is waarom dit zou afwijken van het kaartje zoals opgenomen op pagina 16 van de plantoelichting. Echter de huidige kantoorlocatie staat hier niet op aangegeven; dat wordt gezien als maatwerk. De geldende bestemming Kantoor komt met dit plan te vervallen en wordt gewijzigd in hotel; ook dat is maatwerk. Hoewel dit bedrijventerrein in eerste instantie bedoeld is voor het vestigen van bedrijven, kan functiemenging echter bijdragen aan de kwaliteit van die terreinen en aan een optimaal ruimtegebruik. 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. 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. Verder had de zienswijze van de provincie betrekking op een concept waarin tevens een bioscoop was opgenomen. De provincie heeft ten aanzien van dit plan geen reden gezien om een zienswijze in te dienen. Er heeft over deze hotelontwikkeling (aanvankelijk met bioscoop) ook regionale afstemming plaatsgevonden conform de bestuursafspraken. Het initiatief is getoetst op marktonderzoek, onderscheidendheid, kwaliteit en locatie en ruimtelijke ontwikkeling. Het bestuurlijk overleg in het SML (Samenwerking Midden-Limburg) heeft geconcludeerd dat de door de provincie gevraagde regionale afstemming in voldoende mate heeft plaats gevonden ten aanzien van de benoemde criteria. De verdere afhandeling/toetsing van dit initiatief is daarmee overgedragen aan de gemeente Weert en de provincie.

n. *Indiener noemt een aantal punten die volgens haar een gebrek in het plan en de toelichting daarop zijn, in de eerste plaats met betrekking tot de onderwerpen verkeer, vervoer en parkeren. Hiervoor verwijst zij ook naar eerdergenoemde kritiek van de provincie. Indiener vindt de in de toelichting genoemde sturing op het aannamebeleid van personeel onvoldoende om daarmee te bereiken dat het personeel niet met de auto komt.*

Als reactie hierop wordt in de eerste plaats verwezen naar punt g. En verder is er thans sprake van een ander initiatief, namelijk zonder bioscoop, waardoor aan de reactie van toen niet dezelfde waarde kan worden toegeschreven. Thans is er geen reactie van de provincie. Over aannamebeleid van personeel wordt noch in de toelichting noch in de effectenanalyse gesproken.

o. *Indiener wijst in de tweede plaats op de 'externe veiligheid'. Over de zelfredzaamheid van personen, vluchtmogelijkheden, beperking van effecten, bluswatervoorzieningen en een nog aan te leggen tweede ontsluitingsweg zijn er nog open vragen.*

In de toelichting staan aandachtspunten, waaronder het vragen van advies aan de regionale brandweer. Volgens de toelichting heeft de veiligheidsregio in een tweetal adviezen (24 juli 2019 en 21 november 2019) al aangegeven welke voorwaarden worden geadviseerd om in de te verlenen omgevingsvergunning op te nemen. Over een aan te leggen tweede ontsluitingsweg wordt in dit verband niet gesproken.

p. *Indiener stelt dat de aanname dat er vooral in de dagperiode bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein plaats vinden nergens op is gebaseerd. Volgens hem zijn industriële, ambachtelijke, logistieke en groothandelsbedrijven bij uitstek bedrijven die 24-uursdiensten (zoals ploegendiensten) draaien en mitsdien volcontinu in bedrijf zijn. Er is geen enkel aanknopingspunt om het tegendeel aan te nemen.*

Een hotel is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder en hoeft derhalve niet beschermd te worden. Een hotel wordt vanuit het oogpunt van milieuzonering wel gezien als 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. Om eventuele overlast vanuit het bedrijventerrein toch zoveel mogelijk te voorkomen hebben de hotelkamers 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. Voor een aanvaardbaar binnenniveau in de hotelkamers is

aansluiting gezocht bij de eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld voor een verblijfsruimte ((Lden 33 dB). De aanname dat er 's-nachts minder geluid wordt geproduceerd heeft met name te maken met het geluid afkomstig van het verkeer van en naar deze bedrijven. Het aantal vrachtwagenbewegingen is volgens het akoestisch onderzoek in de avond- en nachtperiode (beide 20%) beduidend lager dan overdag (60%).

q. *Indiener stelt dat de gevolgen van deze planontwikkelingen voor de in het plangebied aanwezige beschermde natuur en beschermde diersoorten, alsmede de landschappelijke inpassing van de weg, onvoldoende zijn onderzocht. Het plan, althans de plantoelichting, voorziet weliswaar in een dergelijke beoordeling, doch daaruit volgt dat deze uitsluitend op basis van eerdere geregistreerde waarnemingen van derden, dan wel de afwezigheid daarvan, is gebaseerd en dat slechts op basis van een bureaustudie een mogelijke effectbeoordeling heeft plaatsgevonden. De beoordeling is niet gebaseerd op eigen onderzoek, zodat daarmee niet inzichtelijk is gemaakt dat wat betreft het aspect natuur een gedegen belangenafweging heeft plaatsgevonden.*

Het door initiatiefnemer gedane natuuronderzoek is door ons beoordeeld en akkoord bevonden, waardoor het belang van de natuur op een juiste wijze is meegewogen bij het toelaten van de onderhavige bestemming. De conclusies staan in paragraaf 4.3.2. van de toelichting. In de uitgevoerde Quicksan flora en fauna en in de conclusies in de toelichting staat verder dat voor aanvang van de aanlegwerkzaamheden in het plangebied zekerheidshalve nog een veldbezoek door een ecooloog plaatsvindt om uit te sluiten dat mogelijk aanwezige soorten zullen worden verstoord.. *Indiener stelt dat de uitvoering van het plan leidt tot een toename van de stikstofdepositie. In het rapport betreffende de gebruiksfase wordt aangegeven dat uit een berekening met Aerius blijkt dat uitvoering van het voorgenomen plan niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op enig Natura 2000-gebied in de omgeving en dat er daardoor geen significante effecten zijn te verwachten op Natura 2000-gebieden. Hierbij is ten onrechte uitgegaan van onjuiste uitgangspunten, zoals het wegtype 'binnen de bebouwde kom' en is alleen rekening gehouden met verkeersbewegingen op het eigen terrein en tot het nabijgelegen kruispunt. Hiermee is het onderzoek onvolledig.*

Verder stelt indiener dat de onderzoeken voorts onvoldoende actueel zijn nu deze uitgaan van 2020 als datum van uitvoering van de werkzaamheden, maar dat dat niet mogelijk is vanwege de nog te doorlopen procedures.

Voor wat betreft de bouwfase blijkt uit het bijgevoegde onderzoek al dat niet uitgesloten kan worden dat er enige toename van stikstofdepositie op de omliggende relevante Natura 2000 gebieden plaatsvindt. Sterker nog, hieruit blijkt dat deze wel degelijk een geringe stikstofdepositiebijdrage tot gevolg zal hebben, zodat hiervoor nog 'een nadere beschouwing' en ecologische beoordeling dient plaats te vinden. Met ander woorden, vanuit het oogpunt van natuurbescherming kan geen medewerking worden verleend aan de plannen.

Op 27 november 2019 heeft door Royal HaskoningDHV een herberekening plaatsgevonden van de stikstofdepositie vanwege het te bouwen hotel nadat dit in gebruik is genomen. De berekening voor de gebruiksfase is uitgevoerd voor alle stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden van Nederland met 2021 als referentiejaar (vroegste jaar waarin het hotel gereed zou kunnen zijn). Op grond van artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Aangezien het plan naar verwachting in maart 2021 zal worden vastgesteld zijn die gegevens (ook het hierna te noemen onderzoek van 22 november 2019 voor de bouwfase) minder dan 2 jaar oud en in principe bruikbaar en handelt de overheid niet onzorgvuldig. Op basis van door de gemeente Weert aangeleverde gegevens zijn de stikstof-emitterende bronnen geïnventariseerd en is de emissievracht per bron bepaald. Omdat ten behoeve van de

ruimteverwarming een warmtepomp wordt toegepast, is er geen sprake van stikstofemissie als gevolg van de ruimteverwarming. De enige bron van stikstofemissie betreft daarom het wegverkeer.

Uitgegaan is van een af te leggen weg (willekeurige route) op het terrein van circa 200 meter (enkele reis). Voor het wegtype is gekozen voor 'binnen bebouwde kom, met een filekans van 100% (naar parkeerplek zoekend en manoeuvrerend verkeer). Voor de weg op het terrein is dit wegtype juist gekozen, aangezien op het terrein er maximaal een snelheid van 50 km/uur zal worden toegelaten. Verder is niet duidelijk waarom de constatering van indiener dat alleen rekening is gehouden met verkeersbewegingen op het eigen terrein en tot het nabijgelegen kruispunt met zich meebrengt dat het onderzoek op dit punt onvolledig zou zijn. Naast het verkeer op de inrichting is het aantrekkende verkeer als bron van emissies van stikstofoxiden meegenomen. Indiener geeft niet aan welke verkeersbewegingen hier verder nog bij betrokken hadden moeten worden en waar hij dat op baseert.

Daarnaast heeft RoyalHaskoningDHV op 22 november 2019 voor de bouwfase een onderzoek uitgevoerd op basis van de inschatting van het aantal bouwwerken en materiaalgebruik om te bepalen of er voor de bouwfase een Natuurbeschermingswetvergunning noodzakelijk is. Daarbij is door de initiatiefnemer aangegeven dat er alleen Stage IV materialen gebruikt worden. Daarmee hoeft op basis van de berekening van RoyalHaskoningDHV geen Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden. In het onderzoek is aangegeven dat het onderzoek een inschatting is en niet voldoende is voor de verlening van een omgevingsvergunning. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat er op dit moment nog geen volledige bouwplanning is gemaakt en het nog niet mogelijk is om een exacte inschatting te maken van de benodigde bouwwerken en materiaal. Om die reden dient aan de te verlenen omgevingsvergunning een voorschrift te worden opgenomen dat voordat met de daadwerkelijke bouw wordt gestart er een aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen Natuurbeschermingswetvergunning noodzakelijk is. Indien blijkt dat er in tegenstelling tot de eerdere inschatting wel een Natuurbeschermingswetvergunning noodzakelijk is, mag pas gestart worden met de bouwwerkzaamheden nadat het bevoegd gezag de noodzakelijke vergunning heeft verleend.

Gelet op het vorenstaande bestaat aanleiding om het college op te dragen in de omgevingsvergunning die met dit bestemmingsplan wordt gecoördineerd bovenstaand voorschrift toe te voegen. Er bestaat daarmee verder geen aanleiding om het bestemmingsplan zelf aan te passen omdat het bestemmingsplan geen ruimere bouw mogelijkheden mogelijk maakt dan de te verlenen omgevingsvergunning. Zie daarvoor ook de wijziging van de regels volgens punt 4b van onderstaande zienswijze. Hierdoor is bij de uitvoering van dit bestemmingsplan gewaarborgd dat aan de eisen van de Natuurbeschermingswet wordt voldaan.

2. Hotel Fletcher Weert, vertegenwoordigd door Wieringa Advocaten

a. Indiener stelt belanghebbende te zijn omdat zij met haar hotels in Weert en Leende opereert in hetzelfde marktsegment en in hetzelfde verzorgingsgebied.

Voor het indienen van een zienswijze is het niet nodig om belanghebbende te zijn. Eenieder kan een zienswijze indienen. Overigens worden concurrentiebelangen op zichzelf niet beschermd in het kader van een bestemmingsplan. Extra concurrentie voor bestaande aanbieders en/of overschrijding van de marktruimte is bij een laddertoetsing in principe niet relevant, tenzij het leidt tot structurele leegstand elders in de regio, met duidelijke effecten op het woon-, werk- en leefklimaat.

b. *Indiener heeft bezwaren tegen het feit dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling het aanbod van hotelkamers, hotelkamers gericht op de zakelijke markt, 4-sterren hotelkamers en restaurants zal toenemen terwijl de vraag niet stijgt. Ook zal daardoor de leegstand in de binnenstad van Weert verder worden vergroot en daarmee de binnenstad minder aantrekkelijk worden als verblijfsgebied en dus ook een verblijf in het hotel in Weert. De bezetting en exploitatie van de hotels van cliënten zal verslechteren, net als van de restaurants. Daarmee zullen de waarde en de verhuurbaarheid van de panden nadelig worden beïnvloed. Kortom: het bestemmingsplan zal binnen het verzorgingsgebied overaanbod en uiteindelijk leegstand creëren. Daarmee voldoet het bestemmingsplan niet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.*

- Zie verder hieronder (de reacties bij onderdeel c, en d): de puntsgewijze reactie per zienswijzeonderdeel.

c. *Indiener stelt dat BRO het door ZKA voor de provincie Limburg uitgevoerde hotelmarktonderzoek volstrekt verkeerd interpreteert. Zo is door BRO geen rekening gehouden met alle gelijke functies binnen het verzorgingsgebied. Door BRO is naar eigen zeggen een 'belangrijk deel' van het verzorgingsgebied in haar onderzoek betrokken, zonder dat gespecificeerd is welk deel van het door BRO geïdentificeerde verzorgingsgebied buiten het onderzoek van BRO is gehouden en om welke reden. Ook is het verzorgingsgebied an sich door BRO onjuist vastgesteld volgens ZKA en zijn ten onrechte ook binnen het verzorgingsgebied bepaalde hotels onvoldoende meegenomen in het behoeftenonderzoek, zoals het in aanbouw zijnde hotel Nobis. Dit hotel wordt thans gerealiseerd op een steenworp afstand van de voorziene ontwikkeling en richt zich op het zelfde marktsegment en heeft dezelfde functies, zoals een restaurant, amusementscentrum, casino en zalencentrum en bar.*

Met betrekking tot de contra-rapportage van ZKA is door BRO op 28 januari 2021 een deskundigen-rapport opgesteld dat hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden en als bijlage aan deze zienswijzennota zal worden toegevoegd. Mede op basis van dit rapport zal verder nog puntsgewijs een gemeentelijke reactie worden geformuleerd op de zienswijze.

1. BRO heeft de gehele regio uitgebreid en zorgvuldig geanalyseerd voor het aspect behoefte. Alleen de inventarisatie van de plancapaciteit heeft zich beperkt tot het primaire verzorgingsgebied, rond de A2 en nabij Weert (gemeenten Weert, Nederweert en Cranendonck). De overige regio is niet relevant voor vestiging van het onderhavige hotelconcept Van der Valk, mede vanwege de nauwe binding met een grotere stad (Weert) en de zakelijke markt (Weert, automobilisten via A2). Overigens is de plancapaciteit verkend in de vorm van een afzonderlijk, zeer uitvoerig onderzoek waarin alle vigerende bestemmingsplannen volledig zijn doorzocht.
2. De begrenzing van het verzorgingsgebied is uitvoerig gemotiveerd in par. 2.1 van het BRO-onderzoek. Het oriëntatiegebied van (potentiele) gasten is afgeleid uit diverse landelijke onderzoeken en is vastgesteld vanuit maatwerk. Bestuurlijke begrenzingen (bijv. Midden-Limburg) zijn niet per se het beste uitgangspunt vanuit het oogpunt van de gebruiker, die in wezen de behoefte bepaalt.
3. De hotelontwikkeling in Nederweert (Nobis) is in de ladderonderbouwing beschouwd als plancapaciteit, omdat het ten tijde van het onderzoek nog niet in aanbouw was. Destijds was ook de exploitant (Nobis) voor ons nog onbekend. Ook na realisatie van het hotel in Nederweert is de hotelcapaciteit in Westelijk Midden-Limburg, gerelateerd aan het aantal banen en inwoners (met in praktijk landelijk sterke correlaties), nog steeds beperkt. De hotelexploitanten bepalen binnen hun marktgebied uiteindelijk zelf hun marktsegment, -propositie en doelgroepen. Elke hotel formule heeft daarbij haar eigen strategie en marktwerking. Er zijn landelijk diverse voorbeelden van geclusterde hotels nabij snelwegafritten.
4. De aangeboden leisure- en horecafuncties zijn ten dele weliswaar overlappend, maar ook hier bepaalt 'de markt' uiteindelijk de productformule en doelgroepen. Leisure is

landelijk een groeisector met steeds meer differentiatie qua marktsegment. Concentratie en synergie met horeca leidt tot extra profiel, bekendheid, doelgroepverbreding en hogere bezoekcijfers. De diverse gevestigde zaken en dynamiek aan beide zijden van de A2 vormen hiervan een goede illustratie. In Weert ligt het accent op het hogere en zakelijke segment, in Nederweert juist op het lagere- en middensegment (bowling, casino, McDonald's, KFC, Subway, Wereldkeuken).

5. De nieuwe hotelontwikkeling is structuurversterkend voor zowel de zakelijke als toeristische markt in Weert en omgeving, mede door het kwaliteitsniveau, de alom bekende merknaam als de additionele doelgroepen.
6. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet bedoeld om de markt te reguleren. Een overmatige nadruk op het bestaande hotelaanbod en de plancapaciteit kan de noodzakelijke product vernieuwing in de sector (aansluitend op de consumentenbehoefte) frustreren. De regionale verzorgingsfunctie qua hotels, horeca en leisure zou daarmee worden beperkt.

d. Door BRO is ook geen enkele onderbouwing gegeven voor de behoefte aan het restaurant, zalencentrum, casino, amusementscentrum en bar. Volgens ZKA ontbreekt deze behoefte, de betreffende markt is al (meer dan) verzadigd. Tot slot wordt door BRO enkel aandacht besteed aan de ontwikkeling van Van der Valk, terwijl bij de beoordeling niet de gevolgen voor de omringende binnensteden (zoals Weert) wordt betrokken. Het rapport van ZKA, dat slechts een eerste reactie is op het behoefteonderzoek van BRO, wordt overgelegd als bijlage 2. Minimaal is niet het juiste verzorgingsgebied gehanteerd en is geen rekening gehouden met alle hotelkamers in dat gebied die tot de harde plancapaciteit behoren. Daarbij worden bovendien de effecten van de huidige Coronacrisis door BRO niet op waarde geschat. Naast hetgeen daar over door ZKA wordt beschreven, is door de Coronacrisis de vraag van de voorziene doelgroepen (volgens de toelichting 55+ers en de zakelijke markt) van het Van der Valk hotel afgenomen. De reislustigheid van de 55+ers is afgenomen en juist deze doelgroep staat niet bekend om haar snelle aanpasbaarheid aan de nieuwe situatie. Ook de zakelijke markt heeft door de Coronacrisis een harde klap gekregen en dat zal door de onvermijdelijke economische teruggang nog versterkt worden. Bovendien vinden als gevolg van de coronacrisis veel vergaderingen digitaal plaats, naar een maatschappelijk breed gedragen verwachting is dit een structurele verandering en zal ook in de toekomst minder behoefte zijn aan fysieke vergaderingen.

1. Behoeft niet-hotelfuncties: voor het restaurant binnen onderhavig concept is voldoende behoefte aangetoond in het verzorgingsgebied (zie par. 4.2 BRO rapport Effectenanalyse). Daarbij benadrukken we dat een belangrijk deel van de omzet van Van der Valk-restaurants van grotere afstand komt (hotelgasten, snelweggebruikers), mede door de alom bekende merknaam. Voor het zalencentrum/vergaderruimten is eveneens behoefte aangetoond, met de nuancering dat het hier een relatief bescheiden omvang betreft, nl. 600 m².
2. Binnensteden richten zich steeds meer op 'beleving' van een gevarieerd aanbod in retail, horeca, cultuur, markten en evenementen, veelal in kleinschalige vorm en mede gericht op impulsbezoeken. Ook wordt de woonfunctie steeds belangrijker. Voor de meer grootschalige, doelgericht bezochte voorzieningen (o.a. gericht op groepen, jongeren, zakelijk) ontbreekt hier de fysieke ruimte en is de bereikbaarheid vaak onvoldoende. Het concept Van der Valk is hiervan een goed voorbeeld. Streven is om optimale synergie te realiseren tussen het hotel en het Weerter centrum, met attractieve verbindingen per auto, OV en fiets. Van der Valk hecht overal sterk aan goede samenwerking en promotie met gemeente en lokale ondernemers. Weert kan hiermee haar bezoekers en inwoners een nieuwe combinatie van hospitality en leisure (entertainment) bieden. Een impuls voor stad en regio dus, zowel op economisch als

- maatschappelijk gebied. BRO heeft aangetoond dat er in en rond de Weerter binnenstad geen alternatieve vestigingsplek aanwezig is voor dit hotelconcept.
3. De verwachte effecten van het Coronavirus op de hotel- en zakelijke markt staat omschreven in par. 4.1.3. van de Effectenanalyse. Momenteel signaleert BRO in haar deskundigenreactie in de hotelmarkt vooral een sterke groei van de binnenlandse vraag (veel Nederlanders bleven in eigen land), licht dalende vraag uit de buurlanden en een (sterk) dalende vraag van grotere afstand (toeristisch, zakelijk). Per saldo bleek het effect van Corona in het derde kwartaal 2020 voor de hotelmarkt buiten de Randstad zelfs positief. Het aantal overnachtingen in de Limburgse hotels bleek toen zelfs groter dan in Q3 in 2019. In cijfers: 1.2 mln overnachtingen t.o.v. 1.1 mln in 2019 (CBS Statline). Er kwamen aanzienlijk meer Nederlanders dan voorheen, maar ook het aantal Belgen en Duitsers (belangrijke doelgroepen voor Van der Valk Weert) bleef redelijk op peil. Landelijk daalde het aantal hotelovernachtingen weliswaar, maar dat betrof vooral Noord- en Zuid-Holland, die in hoge mate afhankelijk zijn van toeristen en zakelijke gasten van grote afstand en grote congressen. De overige provincies zagen een positieve trend in dit kwartaal, toen i.t.t. andere maanden ook de restauratieve horeca was geopend (met beperkingen vanwege de 1,5 Meternorm). Dit beeld zal waarschijnlijk niet blijvend zijn. De hotel- en horecasector zijn relatief conjunctuurgevoelig, waardoor de behoefte op kortere termijnen fors kan fluctueren. Op de langere termijn (> 3-4 jaar) stijgt de behoefte evenwel in historisch perspectief altijd, zoals bijvoorbeeld bleek na 2008. BRO heeft in dit onderzoek voor de toekomst overigens geen groeioprognose gehanteerd voor de regionale behoefte.
 4. Voor de toekomstige zakelijke markt (MICE) geldt dat mensen en bedrijven weer vertrouwen moeten krijgen dat zij niet besmet raken, bijvoorbeeld door een vaccin of heldere Corona-protocollen. De behoefte aan fysieke ontmoeting blijft onmiskenbaar bestaan, in alle geledingen van de samenleving. Digitale technieken voorzien hier niet in. De macro-economische verwachtingen zijn onder de streep positief. Belangrijke beursindexen als Robeco Global Consumer Trends en S&P 500 (Amerikaanse aandelenmarkt) hebben momenteel de hoogste koers ooit. De koers van wereldwijd aanwezige hotelketens als Wyndham Hotels & Resorts en Marriott International (maar ook andere ketens) kent een duidelijk opgaande trend sinds april 2020. Ook de succesvolle beursintroductie van Airbnb (sterk afhankelijk van internationaal toerisme) illustreert het brede vertrouwen in een mondiaal economisch (en toeristisch) herstel. De Nederlandsche Bank verwacht dat de ontwikkeling van het bbp in 2021 (t.o.v. 2019) varieert tussen +0,2% en +4,9%. BRO verwacht in de toekomstige zakelijke markt een groter accent op kleinere bijeenkomsten 'dicht bij huis', waarbij elementen als ruimte (in brede zin), ontspanning, inspiratie en gastronomie aan belang winnen. In een straal van 200 km rond de locatie ligt een zeer omvangrijke en hoogwaardige potentieel van economische bedrijvigheid. Van der Valk benadert deze markt uitermate professioneel en proactief. Het betreft dan ook grotendeels een additionele (nieuwe) markt voor de regio. Voor de congresmarkt (groter, internationaal) is onderhavige ontwikkeling minder relevant: het betreft hier een vergaderaccommodatie van slechts 600 m², primair ondersteunend aan de hotelfunctie (extra zakelijke gasten).
 5. Het provinciale hotelmarktonderzoek stelt dat overschrijding van de marktruimte toelaatbaar kan zijn, mits nieuwe hotels de markt vergroten/ontwikkelen en nieuwe bezoekaanleidingen creëren. Het provinciale onderzoek stelt bovendien dat nieuwe hotels op snelweglocaties kansrijk kunnen zijn in Midden-Limburg, vooral als deze beschikken over eigen vrijetijdsvoorzieningen. Mits gepaard met duidelijke randvoorwaarden. Het kan (aldus het onderzoek) interessant zijn als een keten zich aan het hotelplan committeert (met bijv. een 'loyalty systeem') of wanneer het beschikt over eigen (in pandige) vrijetijdsvoorzieningen en daarmee eigen en nieuwe vraag kan aantrekken. Van der Valk Weert voldoet aan deze voorwaarden.
- Zie ook reactie bij onderdeel c. van deze zienswijze.

e. *Indiener stelt dat de binnenstad van Weert kampt met een toenemende leegstand, dit onder verwijzing naar de 'visie op stadshart, eerste partiële herziening van de Structuurvisie Weert 2025' (vastgesteld door burgemeester en wethouders op 12 Juli 2017). Daarin wordt ook het belang van de cruciale positie van de binnenstad benadrukt. Sinds de coronacrisis is een tendens te merken dat er meer panden in Nederlandse steden leeg komen te staan. Ook de horeca heeft hieronder te lijden. Verwezen wordt naar onderzoek. Ook in het bestemmingsplan wordt gesproken over een toegenomen leegstand. Indiener is van mening dat de geplande ontwikkeling de binnenstad niet versterkt maar concurrerend is met het aanbod van het toch al leeglopende centrum.*

Verder wordt een onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving aangehaald, dat concludeert dat kleinere/middelgrote binnensteden als Weert extra gevoelig zijn voor de coronamaatregelen, in de zin van extra leegstand. Volgens ramingen kan de leegstand van winkels in de Weerter binnenstad zelfs oplopen tot 28%.

- BRO heeft aangetoond dat er voldoende marktruimte (behoefte) is voor een extra restaurant conform hier beoogd. Het zal dus niet leiden tot extra leegstand in de Weerter binnenstad.
- De restauratieve horeca ondervindt momenteel zware effecten van het Coronavirus. Dit kan voor de kortere termijn (1-3 jaar) leiden tot extra leegstand. Desalniettemin verwachten we ook in deze sector vanaf 2023-2024 weer een verdere groei van bestedingen (t.o.v. 2019). Overigens geldt ook hier als voorwaarde de beschikbaarheid van een vaccin en/of heldere Coronaprotocollen.
- We herkennen dat de winkelfunctie in kleinere binnensteden als Weert onder toenemende druk staat. Binnensteden veranderen echter doorlopend, met sinds de jaren '70 een opvallende groei van de winkelfunctie. Inmiddels ontstaat een toenemende functieverbreding (met o.a. horeca, cultuur, leisure, dienstverlening, wonen) en groeiend recreatief bezoek in veel binnensteden. Oorzaken zijn o.a. veranderend consumentengedrag, meer online aankopen, schaalvergroting, woonboulevards, etc. Deels hebben deze functies in tegenstelling tot detailhandel wel een gunstig ontwikkelperspectief en kunnen ze de leegstand verminderen. Hiervoor is een actieve inzet van gemeente en bedrijfsleven noodzakelijk, o.a. gericht op nieuwe trekkers en additionele doelgroepen als bij onderhavige ontwikkeling. De gehele (binnen)stad en regio kunnen daarvan profiteren!
- Zie ook reactie bij onderdeel d. punt 2 van deze zienswijze.

f. *Indiener is van mening dat het hotel te ver van de binnenstad komt te liggen om 's-avonds nog naar de stad te gaan en er ook geen aantrekkelijke fietsroute is om de binnenstad te bereiken. Het Van der Valk hotel zal dan ook geen versterkend effect hebben op het centrum van Weert. Het hotel zal alleen als concurrentie dienen van de hotels en restaurants en Leisure in het centrum. Het hotel van indiener heeft zelf een tweede restaurant wat al twee jaar leeg staat. Indiener is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied overaanbod en leegstand zal creëren.*

- De binnenstad kan zowel per auto, OV als fiets worden bezocht. De keuze is aan de hotelgasten. Redenen achter leegstand van restaurants kunnen zeer uiteenlopend zijn (locatie, zichtbaarheid, huurprijs, etc.) en duiden niet per definitie op onvoldoende behoefte. BRO heeft aangetoond dat er voor restaurants op regionaal niveau voldoende behoefte bestaat, mits een goed concept op een geschikte locatie wordt geboden.

Zie ook reactie bij onderdeel d. punt 2 van deze zienswijze

g. *Indiener stelt dat haar hotel in Leende volgens het behoefteonderzoek van BRO in hetzelfde marktsegment valt als de beoogde Van der Valk. Het betreffen beide 4-sterren hotels met een restaurant, voornamelijk gericht op de zakelijke markt. Beide hotels zijn*

ook aan de A2 gelegen, op korte afstand van elkaar. Het Van der Valk hotel, mocht dat gerealiseerd worden, heeft dus een direct effect op het hotel in Leende. In dit kader is het van belang dat er op steenworp afstand van het onderhavige plan al een hotel (Nobis) met 118 kamers in aanbouw is, dat zich op precies dezelfde zakelijke markt als het hotel in Leende (en het Van der Valk hotel) richt. Dit hotel wordt door BRO in haar onderzoek maar één maal genoemd, waardoor het er op lijkt dat door BRO niet wordt uitgegaan van het op dit moment bestaande aanbod aan hotels. Daarbij worden verder de effecten van de Coronacrisis niet op waarde geschat door BRO. Gewezen wordt op de gevolgen op de zakelijke markt vanwege het ontdekte gemak van thuiswerken en op afstand vergaderen, zoals ZKA schrijft. Hierdoor zal de hotelmarkt verslechteren.

- Hotel Jagershorst wordt in dit kader beschouwd als een 'groter zakenhotel' aan de A2. Het hotel heeft evenwel geheel eigen kwaliteiten, onderscheidend van Van der Valk. Jagershorst is overigens volledig meegenomen in de cijfermatige analyses t.b.v. de kwantitatieve behoefte.
- Zie ook reactie bij onderdeel c. punt 3, d. punt 3, en d. punt 4 van deze zienswijze.

h. Indiener stelt dat uit de vorige punten volgt dat het ontwerpbestemmingsplan niet kan worden vastgesteld omdat het in strijd is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwerp-omgevingsvergunning die op het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd en daarmee gecoördineerd in procedure is gebracht dus niet kan worden verleend. Het college wordt daarom verzocht de omgevingsvergunning in zijn geheel te weigeren.

Wij zijn van mening dat gelet op het vorenstaande er geen reden is om ervan uit te gaan dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke onderbouwing. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan dient het college omtrent de omgevingsvergunning welke gecoördineerd met dit bestemmingsplan in procedure is, een besluit te nemen. Zie zienswijzennota ontwerpomgevingsvergunning.

Gelet op het vorenstaande leidt bestaat er geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Vissers advocatuur, namens Entergaming B.V.

a. Indiener exploiteert in de buurgemeente Nederweert een speelautomatenhal, gelegen aan de Randweg West 4 te Nederweert, en heeft in verband daarmee bezwaar tegen het mogelijk maken van een speelautomatenhal aan de Ringbaan-Noord/A2 te Weert, vanwege het ontbreken van een maatschappelijke behoefte daaraan, dan wel dat deze behoefte onvoldoende is onderbouwd. Daarbij heeft zij bezwaren tegen de in haar ogen onjuiste vergelijking in kwalitatieve zin met haar eigen onderneming. Zij acht haar onderneming gelijkwaardig qua spelaanbod en omvang en verzorgingsgebied. Aan twee vergelijkbare speelautomatenhallen op zo'n korte afstand van elkaar is volgens haar geen maatschappelijke behoefte. Ten onrechte wordt in de effectenanalyse de indruk gewekt dat het beoogde amusementscentrum een ander marktsegment en andere doelgroepen bedient dan haar speelautomatenhal. Het is heel goed mogelijk dat hotelgasten van het in Weert te vestigen hotel zich naar haar speelautomatenhal begeven die er op een steenworpafstand vandaan ligt, en die goed bereikbaar is per auto. Zij is van mening dat haar amusementscentrum zich derhalve richt op hetzelfde marktsegment, dezelfde grote reikwijdte heeft en voorziet in een regionale publiekstrekker. Ook voorziet een toevoeging van een speelautomatenhal niet in een maatschappelijke behoefte, aangezien er in Nederland per 60.000 inwoners een speelautomatenhal is en er in het verzorgingsgebied van 241.987 er al vier speelautomatenhallen zijn. Hier nog een speelautomatenhal aan toevoegen in dezelfde regio leidt tot teveel aanbod en dat leidt weer tot leegstand. Ook is niet onderbouwd dat deze speelautomatenhal in kwalitatieve zin ('als deze er al zou zijn') in een aanvullende behoefte voorziet. Daarbij wijst indiener de raad er nog op dat door de burgemeester in het maatschappelijke debat over de speelautomatenverordening is

voorgesteld om het vergunningenplafond in de speelautomatenverordening los te laten, doch het aantal speelautomatenhallen te beperken middels de planologische mogelijkheden die de raad heeft.

Verder stelt indiener dat ten onrechte een vergelijking is gemaakt met Holland casino, omdat Holland casino qua marktsegment, kansspelaanbod en verzorgingsgebied verschilt van een speelautomatenhal. Ook het rapport zelf maakt dit onderscheid. In tegenstelling tot wat het rapport beweert is het niet aannemelijk dat live casinospelen mogelijk zullen zijn in de voorgenomen speelautomatenhal. Het spelaanbod zal hetzelfde zijn op een vergelijkbaar vloeroppervlak en eenzelfde verzorgingsgebied. Het rapport benoemt Win casino ook als een modern, relatief grootschalig Amusementscentrum.

Het casino gaat zich profileren onder de merknaam 'Gran Casino', dat zich onderscheidt door een hoog niveau van inrichting, design en belevingswaarde en een uitstekende, persoonlijke dienstverlening. Gecombineerd met een breed programma aan live entertainment (incl. lokale artiesten) en thema-avonden, culinair aanbod en live cooking. Het vergelijkbare Gran Casino Lelystad is onlangs door bezoekers uitgeroepen tot beste casino van Nederland. Mede door de samenhang met het hotel heeft het casino een relatief groot bezoekpotentieel en reikwijdte. Het is feitelijk een uitgaanscentrum voor een breed publiek (vanaf 21 jaar), met een accent op 40+. Gran Casino hanteert een zorgplicht om overmatig gokken te minimaliseren, in woord en daad. Het casino wordt DEKRA (KEMA) gecertificeerd. Er gaan straks 30-40 mensen werken.

Vanuit de gekozen productformule (maar niet in alle opzichten; croupiers zijn bijvoorbeeld niet toegestaan) is het vergelijkbaar met Holland Casino (par. 3.3 rapport Effectenanalyse BRO). De voorziening versterkt bovendien de aantrekkingskracht van het gehele concept. Het nieuwe casino bedient derhalve een ander marktsegment en andere doelgroepen dan de reguliere, 'stand alone' speelhallen in het verzorgingsgebied. Naar de inschatting van BRO worden de genoemde casino's vooral doelgericht bezocht en is er nauwelijks sprake van synergie met andere voorzieningen. Hierdoor blijft er voor alle casino's in het verzorgingsgebied in beginsel voldoende omzetpotentieel, is leegstand door de onderhavige ontwikkeling onwaarschijnlijk en verwachten we geen onaanvaardbare (negatieve) gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Bij de behandeling van het voorstel over de wijziging van de verordening kansspelaautomaten en speelautomaten 2011 is in het kader van de beraadslagingen door de burgemeester gesproken over de mogelijkheid die de raad heeft om het aantal speelautomatenhallen te beperken in het kader van de vaststelling van bestemmingsplannen, doch in het voorstel zelf wordt dat niet als reden van het loslaten van het aantal toegelaten speelautomaten in de Verordening genoemd, zodat aan die uitlating geen juridische betekenis kan worden toegekend. Uit het voorstel blijkt dat beoogd is het stelsel van schaarse vergunningen af te schaffen en de vestigingsmogelijkheden aan de vrije markt over te laten, met de daarbij behorende mogelijkheid van concurrentie. Die concurrentie en de mate daarvan zal afhangen van de doelgroep van de afzonderlijke exploitant van elke speelautomatenhal. Het loslaten betekent ook dat bestaande exploitanten hun vergunning niet zomaar kunnen kwijtraken of geconfronteerd kunnen worden met een vergunning voor bepaalde tijd.

b. *Indiener stelt dat de ruimtelijke ontwikkeling ook niet vergelijkbaar is met die in Hoorn, omdat er in Hoorn geen sprake was van naastgelegen leisure-activiteiten die voorzien in hetzelfde marktsegment en hetzelfde verzorgingsgebied. Zij pleit er daarom voor om in dit hotel andere leisure-activiteiten mogelijk te maken, dan wel de mogelijkheden daartoe te onderzoeken. Dit zou bijdragen aan een duurzame stedelijke ontwikkeling van de omgeving.*

Het voorbeeld Hoorn is alleen opgenomen om te illustreren dat een Van der Valk-hotel/restaurant met casino aan de stadsrand in praktijk complementair is aan de

binnenstad, met wederzijds profijt. Gelet op het gestelde onder a. bestaat er geen aanleiding om de casino-activiteiten, zoals door exploitant beoogd, niet op deze locatie toe te laten of om te zoeken naar andere leisure-mogelijkheden dan aangegeven.

c. *Indiener stelt dat gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan niet kan worden vastgesteld omdat het in strijd is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, zoals de ladder duurzame verstedelijking, ook de ontwerp-omgevingsvergunning die volledig is afgestemd het ontwerpbestemmingsplan tevens niet kan worden verleend. Het college dient volgens indiener daarom te worden geweigerd.*

Wij zijn van mening dat gelet op het vorenstaande er geen reden is om ervan uit te gaan dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke onderbouwing. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan dient het college omtrent de omgevingsvergunning welke gecoördineerd met dit bestemmingsplan in procedure is, een besluit te nemen. Zie zienswijzennota ontwerp-omgevingsvergunning.

Gelet op het vorenstaande leidt bestaat er geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

d. *Indiener verzoekt om het bestemmingsplan niet dan wel gewijzigd vast te stellen, waardoor er geen planologische mogelijkheid wordt gecreëerd tot het vestigen en exploiteren van een speelautomatenhal, doch slechts een alternatieve leisure-activiteit die beter aansluit bij de omgeving en de duurzame ontwikkeling daarvan.*

Gelet op het vorenstaande bestaat er geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. Gemeente Nederweert

a. *Indiener geeft eerst het proces weer en wijst erop dat zij van haar kant de handreiking heeft gedaan dat zij zich niet meer verzet tegen de komst van een hotel met congresfaciliteiten, mits aan Nederweeter zijde het accent blijft liggen op de leisure-ontwikkeling, zoals deze in het convenant met betrekking tot de stadspoort is vastgelegd. Beide gemeenten zijn aanvullend bereid het oorspronkelijke convenant te actualiseren. Maar opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan nog steeds ruimte biedt voor een amusementscentrum/casino. Dit sluit niet aan bij de voorwaarde die in het kader van de handreiking is gesteld. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.*

- Een casino is een belangrijk deel van het integrale, relatief hoogwaardige hospitality- en leisureconcept Van der Valk, als hier beoogd.
- Het wordt een zogenaamd Gran Casino, dat zich onderscheidt door een hoog niveau van inrichting, design en belevingswaarde en een uitstekende, persoonlijke dienstverlening. Gecombineerd met een breed programma aan live entertainment (incl. lokale artiesten) en thema-avonden, culinair aanbod en live cooking. Het vergelijkbare Gran Casino Lelystad is onlangs door bezoekers uitgeroepen tot beste casino van Nederland.
- Ook door de samenhang met het hotel heeft het casino een relatief groot bezoekerspotentieel en reikwijdte. Het is feitelijk een uitgaanscentrum voor een breed publiek (vanaf 21 jaar), met een accent op 40+. Gran Casino hanteert een zorgplicht om overmatig gokken te minimaliseren, in woord en daad. Het casino wordt DEKRA (KEMA) gecertificeerd. Er gaan 30-40 mensen werken. De Nederweeterzijde legt juist het accent op laagdrempelige leisure en horeca (bowling, casino, McDonald's, Subway, Atlantis, KFC en (in de toekomst) een hotel. Van der Valk onderscheidt zich dus en is in hoge mate complementair. Het hotel met deze faciliteiten is daarom ook niet in strijd met de 'geest' van het convenant, waarmee beoogd is dat de beide gemeenten elkaar niet zouden beconcurreren bij de invulling van hun bedrijventerreinen maar dat zij elkaar door samenwerking zouden versterken.

- Zie ook reactie bij zienswijze 3 onder punt a.

b. *Indiener waardeert het dat de gemeente de bestemmingsplanregeling zodanig heeft aangepast dat er geen ruimte bestaat voor 2 zelfstandige restaurants, maar merkt op dat de bestemmingsplanregeling wat betreft de horeca veel interpretatieruimte biedt. De begripsomschrijving in combinatie met artikel 5 uit de regels biedt de mogelijkheid om, naast de restaurants alle overige horeca 2 toe te staan. Bij het verboden gebruik wordt alleen gesproken over de deelcategorie 'restaurant'. Artikel 5.1.1.b kan als volgt geïnterpreteerd worden: als de restaurants aan het hotel (lid a) zijn gekoppeld, dan mogen het er uitsluitend 2 zijn. Indien niet aan het hotel gekoppeld dan mogen het er meer zijn.*

Met indiener zijn wij het eens dat de geconstateerde interpretatieruimte niet in overeenstemming is met de intenties en het bouwplan zoals beoogd. De bedoeling is dat het bestemmingsplan qua horeca een hotel en restaurant toelaat, waarbij het restaurant samen met het hotel wordt opgericht, maar het gebruik is niet slechts voorbehouden aan personen die in het hotel overnachten. Het mag zowel door hotelgasten als niet-hotelgasten worden gebruikt. Daarnaast worden bijbehorende voorzieningen toegestaan, zoals een bar en wellness.

Verder wordt de toegestane nettovloeroppervlakte van het amusementscentrum /casino van 1300 m² naar 900 m². Ook het bedrijfsmatige exploiteren van een zaalaccommodatie, zalenverhuur en congrescentrum wordt teruggebracht van 650 m² naar 600 m².

Daarnaast wordt de bedrijfsmatige exploitatie van de zaalaccommodatie gerangschikt onder sub c., waar dit logischer thuishoort. Voor de duidelijkheid worden er verder twee begripsbepalingen toegevoegd, voor longstay-kamer en voor restaurant. In het begrip 'restaurant' wordt tot uitdrukking gebracht dat het restaurant ook door niet-hotelgasten mag worden gebruikt. Verder is een onjuiste verwijzing in de regels geconstateerd. Dit leidt, deels ook ambtshalve, tot de volgende aanpassingen van de regels.

Regels

In artikel 1 Begrippen wordt het volgende begrip toegevoegd:

1.31 Longstay kamer: Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste één week tot maximum één jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben.

Deze toevoeging heeft tot gevolg dat de begrippen genoemd onder 1.31 t/m 1.140 vernummerd worden tot 132 t/m 1.41.

Na 1.41 wordt het volgende begrip toegevoegd:

1.42 Restaurant: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (aldaar) ondergeschikt is, en dat in gelijke mate toegankelijk is voor zowel hotelgasten als niet-hotelgasten.

Deze beide toevoegingen hebben tot gevolg dat de begrippen genoemd onder 1.41 tot en met 1.44 worden doorgenummerd tot 1.43 tot en met 1.46.

Artikel 5.1.1 wordt gewijzigd als volgt:

'De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf met restaurant en daarbij behorende voorzieningen, waaronder een bar, en wellness (incl. fitnessruimte, zwembad en sauna), met dien verstande dat maximaal 130 hotelkamers, 5 long stay kamers en maximaal 250 zitplaatsen in het restaurant zijn toegestaan;

b. een amusementscentrum / casino en daarbij behorende voorzieningen, zoals een bar, tot een maximale nettovloeroppervlakte van 900 m² voor het amusementscentrum/casino inclusief bijbehorende voorzieningen;

c. het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, zalenverhuur / congrescentrum tot een maximale nettovloeroppervlakte van 600 m²,

In verband met het bepaalde in artikel 5.1.1.sub a. vervalt het bepaalde in lid d. in artikel 5.3.1 sub d. omdat uit deze doeleindenomschrijving reeds blijkt dat een restaurant alleen mogelijk is in combinatie met een hotel.

Daarnaast wordt ambtshalve geconstateerd dat in art. 5.2.1, aanhef en onder a van de planregels abusievelijk wordt verwezen naar art. 3.1. Dit is niet correct en dient te worden gewijzigd naar art. 5.1.

In verband met vorenstaande wijzigingen van de regels dienen ook de toelichting en de bijlagen in dat opzicht te worden aangepast.

c. *Indiener geeft aan dat beide gemeenten de intentie hebben uitgesproken om in gesprek te gaan over een betere verbinding van de kwadranten in de Stadspoort. Hieraan gekoppeld zal ook worden gesproken over de actualisatie van het oorspronkelijke convenant. De afspraak ligt er dat Weert hiervoor het initiatief zal nemen. Dringend wordt in overweging gegeven het bestemmingsplan aan te passen op een wijze waardoor tegemoet wordt gekomen aan de door haar gedane handreiking.*

Het gesprek over een verbetering van de verbinding tussen de beide kwadranten aan weerszijden van de A2 zal worden aangegaan nadat is komen vast te staan dat deze hotelontwikkeling hier kan plaatsvinden en ook de verdere infrastructuur in dit deel van het bedrijventerrein wordt aangelegd. Daarmee kan dan worden aangesloten op de reeds aanwezige onderdoorgang onder de A2 aan de noordoostzijde van het plangebied. Gestreefd wordt naar het realiseren van een veilige verbinding met de leisurevoorzieningen in Nederweert met name ook voor het langzaamverkeer.

Gelet op het vorenstaande leidt bestaat aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de onder 4b. omschreven aanpassing van de regels.

5. Atlantis Wereldrestaurant

a. *Indiener geeft aan dat zijn restaurant sterk afhankelijk is van de ligging nabij de autosnelweg met gratis parkeerterrein. Hij heeft bewust voor deze locatie gekozen omdat door de Gemeente en de verhuurder is verzekerd dat horeca en leisure bij betreffende afslag van de A2 uitsluitend in het gebied mocht komen waar zij momenteel zijn gevestigd.*

Zie reactie zienswijze 1. onder e.

b. *In het hotel komt een life-cooking restaurant met 250 zitplaatsen. Indiener geeft aan dat zijn restaurant niet in de ruimtelijk-functionele effectenanalyse is opgenomen en dus niet in de concurrentie-afweging is betrokken.*

- BRO heeft in de raming van de behoefte aan restaurants alle relevante zaken in het verzorgingsgebied meegenomen. Conclusie is dat hier nog behoefte (marktruimte) aanwezig is voor nieuwe restaurants. Overigens zal het restaurant bij Van der Valk ten dele ondersteunend zijn aan de hotelfunctie (ontbijt, lunch, diner) en door de ligging en bekende merknaam in hoge mate bezocht worden van grotere afstand (autoverkeer A2).

c. *Indiener geeft aan dat in de effectenanalyse wordt genoemd dat de restaurantomzet in het totale verzorgingsgebied wordt geschat op 117 miljoen per jaar en dat van der Valk hiervan slechts 1,5 miljoen neemt, waarvan de helft uit het verzorgingsgebied. Echter is niet duidelijk waar deze cijfers op zijn gebaseerd. Een restaurant met 250 stoelen kan niet overleven bij een jaaromzet van 1,5 miljoen (€ 6.000 per stoel). Indiener stelt dat betreffende cijfers niet kloppen. Op basis van deze cijfers wordt de conclusie getrokken*

dat door de komst van Van der Valk geen leegstand van andere restaurants valt te verwachten.

Voor een restaurant met 250 stoelen (indicatief 500 m² VVO) geldt een normatieve jaaromzet van ruim € 2 mln incl. btw (gemiddelde omzet restaurants in Nederland is € 4.424,- per m² VVO incl. btw, bron HorecaDNA). Als hierboven vermeld zal een wezenlijk deel van de omzet bij Van der Valk afkomstig zijn van hotelgasten (25-30%). De ontwikkeling zal naar verwachting dus niet leiden tot extra leegstand van restaurants in het verzorgingsgebied.

Gelet op het vorenstaande bestaat er geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

6. Pins & Pints bowling

a. Indiener geeft aan dat gezien de gemaakte afspraken tussen de gemeente Weert en de gemeente Nederweert zij er op konden vertrouwen dat leisure-activiteiten uitsluitend aan de Nederweeter kant van de A2 zouden komen. Ze nemen aan dat er in deze regio geen markt is voor twee hotels met leisurevoorzieningen. Volgens indiener zullen gasten van het Van der Valk hotel niet geneigd zijn gebruik te maken van hun bowlingcenter vanwege het feit dat direct concurrerende leisurevoorzieningen dichterbij beschikbaar zijn. Ook vanwege het feit dat er een geen goede verbinding is tussen beide gebieden.

Zie reactie bij zienswijze 1. onder punt b en e en reactie bij zienswijze 4 onder punt c.

b. Volgens indiener is de bouw van het hotel in Nederweert uitgesteld vanwege de komst van het Van der Valk hotel. Door de uitgestelde bouw hebben ze nog lang niet de bezoekersaantallen, waarop ze zich hadden gebaseerd in hun bedrijfsplan.

Wij weten niet waarop deze veronderstelling is gebaseerd. Door indiener Rosvelt wordt gesteld dat begonnen is met de bouw.

c. Indiener vreest voor niet te overziene schade door de komst van het Van der Valk hotel en houdt zich het recht voor de geleden schade op de gemeente Weert te verhalen.

Het staat indiener vrij een verzoek om planschade in te dienen.

Gelet op het vorenstaande bestaat er geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Weert, 11 maart 2021

project
**Weert, Ladderonderbouwing
 hotel Van der Valk
 Reactie op Quick Scan ZKA**

datum
28 januari 2021

opdrachtgever
Gemeente Weert

projectnummer
211x08077

opgesteld door
JCJV

i.a.a.
RO

BRO
 Bosscheweg 107
 5282 WV Boxtel
 T +31 (0)411 850 400
 E info@bro.nl
 www.bro.nl

Introductie

In deze notitie wordt een bondige reactie gegeven op de Quick Scan Hotelontwikkeling Van der Valk Weert door ZKA Leisure Consultants (december 2020). Deze Quick Scan heeft betrekking op de door BRO opgestelde Ruimtelijk-functionele effectenanalyse hotelontwikkeling Ringbaan-Noord/A2 te Weert (20 mei 2020).

Beoordeling hotelfunctie

ZKA stelt dat er geen aanleiding is om de conclusies uit het provinciale hotelmarktonderzoek te herzien; de marktruimte is inmiddels ruimschoots ingevuld.

BRO heeft voor onderhavige ontwikkeling (Van der Valk Weert) het relevante verzorgingsgebied afgebakend middels 'maatwerk'. Dit vanuit het oogpunt als oriëntatiegebied van potentiële gasten. De begrenzing daarvan is uitvoerig gemotiveerd in par. 2.1 en afgeleid uit diverse landelijke onderzoeken. Feitelijk betreft het Westelijk Midden-Limburg; qua grondgebied groter dan het oostelijk deel en met Weert als onmiskenbare centrumstad (zakelijk, toeristisch). Bestuurlijke begrenzingen (bijv. Midden-Limburg) zijn niet per se het beste uitgangspunt vanuit het oogpunt van de gebruiker, die uiteindelijk de behoefte bepaalt.

Uiteraard zal het hotel in beperkte mate ook gasten trekken uit bijvoorbeeld Oostelijk Midden-Limburg of Eindhoven (of vice versa), maar deze hebben hun eigen centrumsteden. Bovendien: Van der Valk is reeds gevestigd in Roermond en vanuit het perspectief van het (relatief uitgestrekte) Midden-Limburg zou de formule dan zichzelf beconcurreren. Als dat het geval was zou het hotel zich uiteraard niet vestigen in Weert.

ZKA stelt dat er geen behoefte meer is, alleen al vanwege de grote plancapaciteit.

BRO heeft het gehele verzorgingsgebied systematisch, uitgebreid en zorgvuldig geanalyseerd voor het aspect behoefte (confrontatie vraag en aanbod). Alleen de inventarisatie van de plancapaciteit heeft zich beperkt tot het primaire verzorgingsgebied, rond de A2 en nabij Weert (gemeenten Weert, Nederweert en Cranendonck). De overige regio is niet relevant voor vestiging van Van der Valk, mede vanwege de nauwe binding met een grotere stad (Weert) en de zakelijke markt (Weert, automobilisten via A2). Overigens is de plancapaciteit verkend in de vorm van een afzonderlijk, zeer uitvoerig onderzoek waarin alle vigerende bestemmingsplannen volledig zijn doorzocht op de mogelijkheden.

De regionale plancapaciteit voor hotels ligt vooral in en rond de hoofdcentra, in een zeer versnipperde structuur. Bovendien betreft het vooral kleinschalig vastgoed, met een eenvoudige bestemming. 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 alle locaties (behalve Nederweert) het bereikbaarheidsprofiel per auto en de mogelijkheden voor eigen parkeervoorzieningen onvoldoende aansluiten op de kritische (minimale) eisen van Van der Valk. Specifiek in de Weerter binnenstad geldt dat het hier een beschermd stads- en dorpsgezicht betreft met grotendeels kleinschalige panden (beperkte frontbreedte, versnipperd eigendom). Ook bij samenvoeging zijn deze ongeschikt voor een modern, relatief grootschalig zakenhotel van de formule Van der Valk.

BRO concludeert kortom dat er voldoende behoefte bestaat aan de hotelontwikkeling en dat alleen de nieuwe hotelontwikkeling Nobis in Nederweert (overzijde A2, ten tijde van het onderzoek nog niet in aanbouw) beschouwd kan worden als

relevante plancapaciteit voor onderhavige ontwikkeling. Ook inclusief dat nieuwe hotel is er echter voldoende behoefte. We benadrukken dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet is bedoeld om de markt te reguleren. Een overmatige nadruk op het bestaande aanbod en de plancapaciteit kan noodzakelijke product vernieuwing (aansluitend op de consumentenbehoefte) frustreren. De regionale verzorgingsfunctie qua hotels, horeca en leisure zou daarmee voor lange tijd worden beperkt.

De effecten van Covid-19 (negatieve marktruimte volgens ZKA) blijven onderbelicht in de ladderonderbouw

De verwachte effecten van het Coronavirus op de hotel- en zakelijke markt staat kort omschreven in par. 4.1.3., echter o.b.v. de kennis en verwachtingen in mei 2020. Momenteel signaleren we in de hotelmarkt vooral een sterke groei van de binnenlandse vraag (veel Nederlanders bleven in hun vakanties in 2020 in eigen land), licht dalende vraag uit de buurlanden en een sterk dalende vraag van grotere afstand (toeristisch, zakelijk). Per saldo bleek het effect van Corona in het derde kwartaal 2020 voor de hotelmarkt buiten de Randstad zelfs positief! Het aantal overnachtingen in de Limburgse hotels bleek toen zelfs groter dan in Q3 in 2019. In cijfers: 1.2 mln. overnachtingen t.o.v. 1.1 mln. in 2019 (CBS Statline). Er kwamen aanzienlijk meer Nederlanders dan voorheen en het aantal Belgen en Duitsers (belangrijke doelgroepen voor Van der Valk Weert) bleef redelijk op peil. Landelijk daalde het aantal hotelovernachtingen, maar dat betrof vooral Noord- en Zuid-Holland, die in hoge mate afhankelijk zijn van toeristen en zakelijke gasten van grote afstand en grote congressen. De andere provincies zagen een positieve trend in Q3, toen i.t.t. andere maanden ook de restauratieve horeca was geopend (met beperkingen vanwege de 1,5 meternorm).

BRO verwacht op termijn weer herstel. De hotel- en horecasector zijn relatief conjunctuurgevoelig, waardoor de behoefte op kortere termijnen fors kan fluctueren. Op de langere termijn (> 3-4 jaar) stijgt de behoefte evenwel in historisch perspectief altijd, zoals bijvoorbeeld bleek na 2008. BRO heeft in dit onderzoek voor de toekomst overigens geen groeiprognose gehanteerd voor de regionale behoefte. Voor de toekomstige zakelijke markt (MICE) geldt dat mensen en bedrijven weer vertrouwen moeten krijgen dat zij niet besmet raken, bijvoorbeeld door een vaccin of heldere Corona-protocollen. De behoefte aan fysieke ontmoeting blijft zeker bestaan, in alle geledingen van de samenleving. Digitale technieken voorzien hier niet in... De macro-economische verwachtingen zijn onder de streep positief. Belangrijke beursindexen als Robeco Global Consumer Trends en S&P 500 (Amerikaanse aandelenmarkt) hebben momenteel de hoogste koers ooit. De koers van wereldwijd aanwezige hotelketens als Wyndham Hotels & Resorts en Marriott International (maar ook andere ketens) kent een duidelijk opgaande trend sinds april 2020. Ook de succesvolle beursintroduktie van Airbnb (sterk afhankelijk van internationaal toerisme) illustreert het brede vertrouwen in een mondiaal economisch (toeristisch) herstel. De Nederlandsche Bank verwacht dat de ontwikkeling van het bbp in 2021 (t.o.v. 2019) varieert tussen +0,2% en +4,9%.

BRO verwacht voor de zakelijke markt in de toekomst een groter accent op kleinere bijeenkomsten 'dicht bij huis', waarbij elementen als ruimte (in brede zin), ontspanning, inspiratie en gastronomie aan belang winnen. Weert en overig Midden-Limburg hebben hier veel in te bieden. In een straal van 200 km ligt bovendien een zeer omvangrijk en hoogwaardig potentieel van economische bedrijvigheid. Van der Valk benadert deze markt uitermate professioneel en proactief, vanuit haar uitgebreide netwerk en contractpartners. Het betreft dan ook grotendeels een additionele (nieuwe) markt voor de

regio. Voor de internationale congresmarkt is onderhavige ontwikkeling minder relevant: het betreft hier een vergaderaccommodatie van slechts 600 m², primair ondersteunend aan de hotelfunctie (extra zakelijke overnachtingen).

Nobis Nederweert (in aanbouw) wordt ten onrechte niet meegenomen.

De nieuwe hotelontwikkeling Nobis in Nederweert had ten tijde van het onderzoek nog slechts een planstatus. BRO beschouwde het daarom als relevante plancapaciteit voor onderhavige ontwikkeling. Ook inclusief dat nieuwe hotel blijkt er evenwel voldoende behoefte aanwezig (zie par. 4.1.2).

Zakelijke vraag is sterk locatiegebonden en genereert onvoldoende behoefte

Een belangrijk deel van de gasten van Van der Valk (hotel, restaurant, vergaderen, casino) komt van grote afstand, mede door de alom bekende merknaam en de zeer proactieve marktbenadering van de hotelketen, in binnen- en buitenland. Dit geldt overigens ook voor de particuliere groepsmarkt. Voor het zalencentrum/vergaderuimten is voldoende behoefte aangetoond, met de nuancering dat het hier een relatief bescheiden omvang betreft, nl. 600 m². Het is primair ondersteunend aan het hotel. De effecten van het Coronavirus zijn in de vorige alinea beschreven.

De Ladder moet meer aandacht bieden aan de verschillende marktsegmenten

Vanuit de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking moeten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen als onderhavige de effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat in de regio in kaart worden gebracht. Deze ontwikkelingen moeten in principe binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, wat hier het geval is. De raming van de behoefte moet primair zijn gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling (in brede zin). Meer concurrentie

voor bestaande aanbieders is daarbij in principe niet relevant, tenzij het leidt tot structurele leegstand elders in de regio.

De Ladder moet een *'beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling' omvatten, zonder verplichting tot het aantonen van de behoefte*. Het hoeft, zo bevestigt de inmiddels uitgebreide jurisprudentie, geen 'traditioneel', uitgebreid marktonderzoek voor de relevante activiteiten te omvatten. Het is een procesinstrument, waarbij het bevoegd gezag op basis van de aangedragen informatie haar eigen afweging maakt vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening'. Centraal staat kortom de 'aanvaardbaarheid' voor de consumentenverzorging, aanbodstructuur en leegstand: wegen de voordelen op tegen de eventuele nadelen? Dit is nadrukkelijk de in-steek geweest van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse van BRO.

Structuur en karakter werkgelegenheid in regio biedt onvoldoende behoefte hotels, want vooral laagwaardig

De werkgelegenheid in het verzorgingsgebied is omvangrijk en biedt zowel 'laagwaardige' (productie, logistiek, etc.) als 'hoogwaardige' banen (kantoren, advies, financieel, etc.). Vanuit het lokale MKB is al meermalen het signaal afgegeven dat er in Weert onvoldoende geschikte hotelcapaciteit beschikbaar is voor hun zakelijke bezoekers. Lokale behoefte is dus zeker aanwezig.

Beoordeling overige functies

Ontwikkeling staat haaks op Visie binnenstad Weert

Binnensteden richten zich steeds meer op 'beleving', met een gevarieerd aanbod in retail, horeca, cultuur, markten en evenementen, veelal in kleinschalige vorm en mede gericht op impuls- en combinatiebezoeken. Ook wordt de woonfunc-

tie steeds belangrijker. Een sterke binnenstad is de 'Huiskamer' van de stad. Voor meer grootschalige, doelgericht bezochte voorzieningen (o.a. gericht op groepen, jongeren, families, zakelijk) ontbreekt hier de fysieke ruimte en is de bereikbaarheid vaak onvoldoende. Het concept Van der Valk is hiervan een goed voorbeeld.

Streven is om optimale synergie te realiseren tussen het hotel en het Weerter centrum, met attractieve verbindingen per auto, OV en fiets. Van der Valk hecht overal sterk aan goede samenwerking en promotie met gemeente, lokale ondernemers en andere partijen. Weert kan hiermee haar bezoekers en inwoners een nieuwe combinatie van hospitality en leisure bieden. Een impuls voor stad en regio dus, zowel economisch als maatschappelijk. BRO heeft aangetoond dat er in en rond de Weerter binnenstad geen alternatieve vestigingsplek aanwezig is voor dit hotelconcept.

Behoeft aan restaurant niet aangetoond, onvoldoende aandacht Covid-19

Voor het restaurant binnen onderhavig concept is voldoende behoefte aangetoond in het verzorgingsgebied (zie par. 4.2 BRO rapport). Daarbij benadrukken we dat een belangrijk deel van de omzet van Van der Valk-restaurants van grotere afstand komt (hotelgasten, snelweggebruikers), mede door de alom bekende merknaam. Bovendien: restaurants van Van der Valk zijn overal in Nederland een bewezen succesformule, wat de behoefte onderstreept.

De restauratieve horeca ondervindt momenteel zware effecten van het Coronavirus. Dit kan voor de kortere termijn (1-3 jaar) leiden tot extra leegstand. Desalniettemin verwachten we ook in deze sector vanaf 2023-2024 weer een verdere groei van bestedingen (t.o.v. 2019). Overigens geldt ook hier als voorwaarde de beschikbaarheid van een vaccin en/of heldere Coronaprotocolen.

Onderscheidend vermogen casino is onduidelijk

Het casino gaat zich profileren onder de merknaam 'Gran Casino', dat zich onderscheidt door een hoog niveau van inrichting, design en belevingswaarde en (persoonlijke) dienstverlening. Gecombineerd met een breed programma aan live entertainment (incl. lokale artiesten) en thema-avonden, culinair aanbod en live cooking. Het vergelijkbare Gran Casino Lelystad is onlangs door bezoekers uitgeroepen tot beste casino van Nederland. Mede door de samenhang met het hotel heeft het casino een relatief groot bezoekpotentieel en reikwijdte. Het is feitelijk een uitgaanscentrum voor een breed publiek (vanaf 21 jaar), met een accent op 40+. Gran Casino hanteert een zorgplicht om overmatig gokken te minimaliseren, in woord en daad. Het casino wordt DEKRA (KEMA) gecertificeerd.

Het casino is door het relatief grote bezoekpotentieel en reikwijdte (maar niet in alle opzichten; croupiers ontbreken bijvoorbeeld) vergelijkbaar met Holland Casino (par. 3.3 rapport BRO). Het casino bedient dus een ander marktsegment en doelgroepen dan de reguliere, 'stand alone' speelhallen in het verzorgingsgebied. Naar de inschatting van BRO worden deze vooral doelgericht bezocht en is er nauwelijks sprake van synergie met andere voorzieningen.

Online gokken is al jarenlang een trend, maar heeft vooralsnog niet geleid tot minder bezoek aan fysieke casino's. BRO verwacht dat deze blijven trekken; de 'beleving' is hier aanmerkelijk sterker dan online. Hierdoor blijft er voor alle casino's in het verzorgingsgebied in beginsel voldoende omzetpotentieel, is leegstand door de onderhavige ontwikkeling onwaarschijnlijk en verwachten we geen onaanvaardbare (negatieve) gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Jack's Casino te Eindhoven ligt overigens op meer dan 20 autominuten. Behoort bovendien ook bij een Van der Valk hotel, waarbij ook weer geldt dat het concern dit als een ander verzorgingsgebied beschouwt. Anders zou het immers zichzelf beconcurreren. Indien casino Fair Play te Ommel niet wordt meegenomen zouden er in het verzorgingsgebied theoretisch slechts drie casino's zijn en dus (kwantitatief) marktruimte voor een nieuwkomer als bij Van der Valk.

Onvoldoende behoefte aan zalenaccommodatie

Voor het zalencentrum/vergaderruimten is een duidelijke behoefte aangetoond (zie par. 4.3). Bovendien zijn deze ondergeschikt en ondersteunend aan de hotelfunctie en is de omvang met 600 m² zeer bescheiden. De behoefte aan fysieke ontmoeting blijft als beschreven zeker bestaan, in alle geleidingen van de samenleving. Digitale technieken voorzien hier niet in. Zie ook onder 'Effecten Covid-19'.

Van der Valk benadert de vergadermarkt uitermate professioneel en proactief. Het betreft dan ook grotendeels een additionele (nieuwe) markt voor de regio. Ook Nobis mag in staat worden geacht om de vergadermarkt succesvol te benaderen, vanuit haar eigen profiel en kernkwaliteiten.

Zienswijzennota ontwerpexploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening

Deze zienswijzennota heeft uitsluitend betrekking op de zienswijzen voor zover die zijn ingediend ten aanzien van het ontwerpexploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening.

Dit ontwerpexploitatieplan heeft in eerste instantie vanaf 8 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen, dat wil zeggen tot en met 18 november 2020. In die periode is van de volgende drie partijen een zienswijze ontvangen:

1. Het Rosvelt Onroerende Zaken B.V. te Asten, vertegenwoordigd door Goorts & Coppens, dd.16.11.2020, ingekomen op 17 november 2020.
2. Onroerende Zaken Weert BV (eigenaar van Driesveldlaan 99, 6001 KC te Weert); Hotel vastgoed B.V (erfpachter van Valkenswaardseweg 44, 5595 XB te Leende en eigenaar van de opstallen); Fletcher Hotel Exploitaties B.V. (exploitant van Fletcher Hotel en Restaurant Jagershorst-Eindhoven te Leende en Fletcher Hotel en Restaurant te Weert), vertegenwoordigd door Wieringa Advocaten, dd. 17.11.2020, ingekomen op 18.11.2020.
3. Heesmans Vastgoed & Projecten B.V. en Diesdonk B.V., dd.16.11.2020, ingekomen op 17.11.2020, aangevuld bij brief van 02.12.2020, ingekomen op 03.12.2020.

Omdat bij de zienswijze van Goorts & Coppens, die mede betrekking had op het ontwerpbestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening en het ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit van een hotel c.a, er op gewezen is dat de bijlagen behorende bij de omgevingsvergunning niet digitaal ter visie hebben gelegen is het bestemmingsplan samen met het daarmee gecoördineerde omgevingsvergunning opnieuw ter visie gelegd, met ingang van 26 november 2020 tot en met 6 januari 2021. Bij brief van 26 november 2020 is dat aan indieners kenbaar gemaakt. In die brief is verder aangegeven dat in de eerste periode ook het ontwerpbesluit 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 3^e herziening', ter visie heeft gelegen en dat dat besluit niet opnieuw ter visie wordt gelegd. Met daarbij in de brief de opmerking dat dit betekent dat daarop niet opnieuw zienswijzen kunnen worden ingebracht. Verder staat in deze brief dat de zienswijze die reeds is ingediend niet opnieuw hoeft te worden ingediend en na de nieuwe terinzagelegging zal worden betrokken bij het besluit omtrent vaststelling van het exploitatieplan. Bovengenoemde zienswijzen worden daarom geacht tijdig te zijn binnengekomen in de 2^e periode van tervisielegging.

Door indiener sub 2. is niettemin ook opnieuw een zienswijze ingediend met betrekking tot het ontwerpbesluit Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening. Dit omdat er in het Gemeenteblad twee verschillende rectificaties zijn geplaatst. In deze nieuwe zienswijze hebben de onderdelen 34 tot en met 36 betrekking op het exploitatieplan.

Ter nadere toelichting wordt nog opgemerkt dat door een communicatiestoring per abuis op 25 november 2020 twee rectificaties van de herhaalde tervisielegging zijn geplaatst in het Gemeenteblad. Daarbij had de bekendmaking in Gemeenteblad nr. 308446 ten onrechte tevens betrekking op het ontwerpexploitatieplan. Dat was, ook volgens de brieven van 26 november 2020, niet de bedoeling. De rectificatie zoals opgenomen in de bekendmaking in het Gemeenteblad met nr. 310306 was de juiste. Dit is ook de bekendmaking die in de Staatscourant met nr. 6235 heeft gestaan.

De inhoud van de zienswijzen wordt geacht integraal deel uit te maken van deze zienswijzennota. Per zienswijze zal eerst worden ingegaan op de ontvankelijkheid. Per onderdeel wordt een reactie gegeven.

1. Het Rosvelt Onroerende Zaken B.V. te Asten, vertegenwoordigd door Goorts & Coppens

Reactie op zienswijzenonderdeel 6 (zienswijze ten aanzien van het exploitatieplan) van bovengenoemde brief.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend door mr. [REDACTED] advocaat-gemachtigde namens de besloten vennootschap Het Rosvelt Onroerende Zaken B.V. te Asten (hierna indiener).

Indiener geldt niet als eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening' (hierna: ontwerpexploitatieplan). Met indiener is verder geen anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten met betrekking tot gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. In de zienswijze wordt nagelaten aan te geven dat voor indiener anderszins sprake is van een belang dat rechtstreeks bij het ontwerpexploitatieplan is betrokken. Nu de zienswijze, wat betreft het ontwerpexploitatieplan, is gericht tegen (onderdelen van) de exploitatieopzet behorende tot het ontwerpexploitatieplan, wordt indiener gezien het vorenstaande niet aangemerkt als belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan en mitsdien niet-ontvankelijk verklaard in de namens hem voor dat onderdeel ingediende zienswijze.

Hoewel er, als gevolg van de niet-ontvankelijkheid van de zienswijze voor zover deze is gericht tegen het ontwerpexploitatieplan, in beginsel geen aanleiding is om inhoudelijk te reageren op dit onderdeel van de zienswijze, wordt ten overvloede over die inhoud het volgende opgemerkt.

De inhoud van de zienswijze:

a. *Indiener geeft aan dat als gevolg van incomplete plannen en diverse discrepanties in de daaraan ten grondslag liggende stukken, de exploitatieopzet zoals opgenomen in het ontwerpexploitatieplan, niet geacht kan worden te voorzien in een sluitende exploitatie van deze plannen.*

De stelling van indiener, inhoudende dat als gevolg van incomplete plannen en diverse discrepanties in de aan die plannen ten grondslag liggende stukken niet langer sprake is van een dekkende exploitatie van deze plannen, is onjuist en zonder nadere motivering onbegrijpelijk te achten.

Voor zover indiener met 'dekkende exploitatie' doelt op de van het ontwerpexploitatieplan deel uitmakende exploitatieopzet voor de toepassing van kostenverhaal, is er sprake van een overschotexploitatie. Dit betekent dat, vanuit de toepassing van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro)) de fictieve opbrengsten van gemeentelijke gronduitgifte hoger zijn dan de verhaalbare kosten van de grondexploitatie. Verwezen wordt naar paragraaf 4.7 van het ontwerpexploitatieplan, waaruit volgt dat de verhaalbare kosten per netto contante waardedatum van 1-7-2020 € 65.691.236 bedragen, terwijl de opbrengsten uit fictieve gemeentelijke gronduitgifte op genoemde datum zijn geraamd op € 69.474.083. Het gevolg hiervan is dat de toepassing van het exploitatieplan ertoe leidt dat de volledige verhaalbare kosten ook worden verhaald.

b. *Indiener geeft aan dat aan de ontwerpomgevingsvergunning verbonden voorwaarde tot betaling van een exploitatiebijdrage extreem gunstig uitpakt voor de initiatiefnemer en derhalve navenant ongunstig uitpakt voor de gemeente. Dit werkt concurrentievervalsend en kan mogelijk worden aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun. Indiener geeft aan zich te beraden om, gelet op het navolgende, hierover een klacht in te dienen bij de Europese Commissie.*

Indiener stelt dat de aan de ontwerpomgevingsvergunning voor de bouw van een hotel verbonden voorwaarde tot betaling van een exploitatiebijdrage extreem gunstig voor initiatiefnemer is geformuleerd en deze derhalve navenant ongunstig uitpakt voor de gemeente Weert.

Deze stelling is onjuist te achten. Door de gemeente wordt via de publiekrechtelijke weg toepassing gegeven aan de wettelijke kostenverhaalsplicht. De uitvoering van die wettelijke plicht vindt in eerste instantie plaats door de voorgenomen vaststelling van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening, waarvan het ontwerp bij de stukken ter inzage heeft gelegen.

In het ontwerpexploitatieplan is het totaal van de wettelijk verhaalbare kosten opgenomen, waarbij de toerekening aan de uitgeefbare gronden waarop de realisatie van een hotel is voorzien, overeenkomstig de wettelijke regels van de Wro en de daarop betrekking hebbende uitvoeringsregels heeft plaatsgevonden. Het feit dat in de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan sprake is van een overschot, heeft tot gevolg dat het totaal van de wettelijk verhaalbare kosten ook in de toepassing van het kostenverhaal is begrepen. De gemeente ontvangt daarvoor ter uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht een exploitatiebijdrage in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning voor een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro (i.c. voor een hotel), waarbij het rechtens aan het daarop betrekking hebbende bouwperceel toe te rekenen aandeel in die totale verhaalbare kosten ook wordt verhaald. Van een nadeel of van een 'ongunstig uitpakken' voor de gemeente is dan ook geenszins sprake. Echter, de toepassing van kostenverhaal moet uitdrukkelijk worden onderscheiden van de situatie waarin de gemeente als feitelijke eigenaresse een bouwperceel verkoopt tegen marktconforme condities, waarbij afhankelijk van de marktomstandigheden de situatie kan ontstaan dat de koopsom van die grond hoger ligt dan de kostprijs (zogenoemde actieve grondpolitiek). Daarvan is in de onderhavige situatie geen sprake.

c. De ongeoorloofde staatssteun volgt, aldus indiener, in de eerste plaats uit de hoogte van de netto-exploitatiebijdrage, die is berekend op € 1.612.083. Dit is beduidend minder dan de netto-exploitatiebijdrage die in 2018 in rekening zou worden gebracht bij de verlening van de omgevingsvergunning zoals deze op dat moment als ontwerp ter inzage was gelegd (€ 2.398.307). Indiener vindt die verlaging van circa € 800.000 onbegrijpelijk en onaanvaardbaar. Daarbij wijst hij erop dat het eerstgenoemde bedrag is gebaseerd op een peildatum van 1 juli 2020 en laatstgenoemd bedrag op een peildatum van 1 januari 2018. In die periode van 2,5 jaar zijn de grondprijzen gestegen, hetgeen betekent dat dient te worden gemotiveerd hoe de exploitatiebijdrage tot stand is gekomen en waarom de exploitatiebijdrage in een dergelijke korte periode fors is gewijzigd terwijl de omstandigheden voor het gebied niet zijn gewijzigd.

De stelling dat de omvang van de netto-exploitatiebijdrage die is opgenomen in de ontwerpomgevingsvergunning, lager uitkomt dan de netto-exploitatiebijdrage die was opgenomen in de ontwerpomgevingsvergunning zoals die in 2018 in een eerdere procedure ter inzage werd gelegd, is juist te achten. Van ongeoorloofde staatssteun is evenwel geen sprake, nu een en ander het gevolg is van de toepassing van de uitvoering van de aan de gemeente opgedragen wettelijke kostenverhaalsplicht.

Dit kan als volgt worden toegelicht. In 2018 is door de gemeente het ontwerp van een partiële herziening van het bestemmingsplan ter visie gelegd gericht op het realiseren van een hotel, dit in coördinatie met een ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen van het bedoelde hotel. Gelijktijdig is een daaraan gekoppelde 3^e herziening van het onderhavige exploitatieplan als ontwerp ter visie gelegd. Tijdens de ontwerpfase is de procedure tussentijds beëindigd.

In de thans ingediende zienswijze wordt de netto-exploitatiebijdrage zoals die was opgenomen in de ter inzage gelegde ontwerpomgevingsvergunning uit 2018 (omvang netto-exploitatiebijdrage € 2.398.307) vergeleken met de thans ter inzage gelegde ontwerpomgevingsvergunning (omvang netto-exploitatiebijdrage € 1.612.093). Voor de vergelijking van de beide netto-exploitatiebijdragen is het van belang daarbij de volgende informatie uit het ontwerpexploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening uit 2018 alsmede uit het thans ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening' te betrekken (alle bedragen exclusief btw):

Omschrijving	Ontwerpexploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3 ^e herziening, procedure 2018	Ontwerpexploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3 ^e herziening, huidige procedure
Peildatum	1-1-2018	1-7-2020
Rente- en discontovoet vanaf peildatum	3,25% per jaar (samengesteld)	1,66% per jaar (samengesteld)
Totale kosten minus subsidies (netto contante waarde peildatum)	€ 58.578.351	€ 65.691.236
Totale opbrengsten uit (fictieve) gronduitgifte	€ 59.522.576	€ 69.474.083
Oppervlakte uitgeefbaar gebied bestemming horeca (hotel)	23.985 m ²	15.706 m ²
Uitgifteprijs uitgeefbaar gebied bestemming horeca (hotel)	€ 128,41 per m ²	€ 140,68 per m ²
Bruto-exploitatiebijdrage uitgeefbaar gebied bestemming horeca per peildatum	€ 2.997.932	€ 2.083.316
Inbrengwaarde uitgeefbaar gebied bestemming horeca per peildatum	€ 599.625	€ 471.222
Netto-exploitatiebijdrage uitgeefbaar gebied bestemming horeca per peildatum	€ 2.398.307	€ 1.612.093

Uit de hierboven opgenomen informatie volgt dat in de tussentijds beëindigde procedure van 2018 de omvang van de netto-exploitatiebijdrage voor het uitgeefbaar gebied (lees: het bouwperceel) voor de hotelvestiging uitkwam op € 2.398.307 (netto contante waarde per 1-1-2018). In het nu voorliggende ontwerpexploitatieplan is de netto-exploitatiebijdrage voor het bouwperceel ten behoeve van de hotelvestiging bepaald op € 1.612.093 (netto contante waarde per 1-7-2020). De daling van de netto-exploitatiebijdrage houdt direct verband met de omvang van het uitgeefbaar gebied (lees: het bouwperceel) met de bestemming horeca alsmede met de inhoud van de bestemmingsregeling. Uit de tabel volgt dat in 2018 nog werd uitgegaan van een omvang van het bouwperceel van 23.985 m², terwijl in het onderhavige ontwerpexploitatieplan is uitgegaan van een omvang van 15.706 m². De omvang van het bouwperceel daalt daarmee met 35%. Dit heeft directe doorwerking naar de omvang van de netto-exploitatiebijdrage.

Ook de inhoud van de bestemmingsregeling is in het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat voorlag in 2018. In 2018 werd nog rekening gehouden met de vestigingsmogelijkheid van een bioscoop, die thans niet meer in de bestemmingsregeling is opgenomen. De vergelijking van de gehanteerde uitgifteprijs per m² maakt zichtbaar dat de thans in het ontwerpexploitatieplan op basis van taxatie opgenomen uitgifteprijs per m² voor het bouwperceel met de bestemming horeca ligt op € 140,68 per m², terwijl in het in 2018 ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan nog werd uitgegaan van een uitgifteprijs van € 128,41 per m². Dit inzicht is relevant, omdat voor de omslag van de verhaalbare kosten geldt dat rekening dient te worden gehouden met de onderlinge verhouding tussen uitgifteprijscategorieën van het uitgeefbaar gebied binnen het totale exploitatieplangebied (artikel 6.18 Wro).

Uit de tabel volgt voorts dat de totale verhaalbare kosten in het 2018 in procedure gebrachte ontwerpexploitatieplan circa € 58,6 mln. hebben bedragen per netto contante waarde van 1 januari 2018. In het thans ter visie gelegde ontwerpexploitatieplan

'Kampershoek Noord 2010, 3^e herziening' bedragen de totale verhaalbare kosten per netto contante waarde van 1 juli 2020 circa € 65,7 mln.

Op basis van deze informatie wordt duidelijk dat het verschil in de netto-exploitatiebijdrage kan worden verklaard door de optelsom van verschillende factoren, zoals de verkleining van de omvang van het bouwperceel, de verandering van de bestemmingsregeling horeca, de stijging van de verhaalbare kosten en de verandering van de peildatum (de veranderde peildatum heeft bijvoorbeeld geleid tot hertaxatie van inbrengwaarde maar ook van actualisatie van uitgifteprijsen). Deze daling is daardoor geenszins onbegrijpelijk en onaanvaardbaar te achten, maar volgt uit de toepassing van de wettelijke kostenverhaalsplicht op basis van het voorliggende ontwerpexploitatieplan. In hoofdstuk 4 van het huidige ontwerpexploitatieplan is een uitvoerige beschrijving en toelichting opgenomen van de exploitatieopzet van het exploitatieplan en de daaruit voortvloeiende exploitatiebijdragen. Van ongeoorloofde staatssteun is dan ook geenszins sprake.

e. Indiener gaat in de laatste 3 alinea's van onderdeel 6 van de zienswijze in op de termijn van de betalingsregelingen de regeling over de zekerheidstelling in de ontwerpomgevingsvergunning. Indiener komt aan het slot tot de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met de staatssteunregeling en ten onrechte wordt uitgegaan van betaling in termijnen. Daarmee wordt de initiatiefnemer ten onrechte in een betere positie gebracht ten opzichte van de concurrentie.

Voor zover de zienswijze van indiener ziet op de termijn van de betalingsregeling voor de betaling van de netto-exploitatiebijdrage en de regeling over de zekerheidstelling zoals die is opgenomen in de ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel, geldt dat deze termijnstelling voor de betalingsregeling geen grondslag vindt in het ontwerpexploitatieplan. Dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook beschouwd te zijn gericht op de ontwerpomgevingsvergunning. Op dit onderdeel van de zienswijze zal daarom in de zienswijzenota behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning nader worden ingegaan.

Conclusie

De zienswijze, voor zover deze is ingediend namens indiener en betrekking heeft op het ontwerpexploitatieplan, niet-ontvankelijk te verklaren.

2. Wieringa Advocaten namens O.Z. Weert B.V., Hotel Vastgoed B.V., Fletcher Hotel Exploitaties B.V.

Reactie op zienswijzenonderdeel 'Ontwerp exploitatieplan' (onderdelen 34 tot en met 365 zienswijze)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend door mr. [REDACTED] advocaat-gemachtigde namens de besloten vennootschappen O.Z. Weert B.V. te Weert, Hotel Vastgoed B.V. te Leende en Fletcher Hotel Exploitaties B.V. te Leende en Weert (hierna: indieners).

Indieners gelden niet als eigenaren van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening' (hierna: ontwerpexploitatieplan). Met indieners zijn voorts geen anterieure overeenkomsten over grondexploitatie gesloten met betrekking tot gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. In de zienswijze wordt nagelaten aan te geven dat voor indieners anderszins sprake is van een belang dat rechtstreeks bij het ontwerpexploitatieplan is betrokken. Nu de zienswijze, wat betreft het ontwerpexploitatieplan, is gericht tegen (onderdelen van) de exploitatieopzet behorende tot het ontwerpexploitatieplan, worden indieners gezien het vorenstaande niet aangemerkt als belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan en mitsdien niet-ontvankelijk verklaard in de namens hen ingediende zienswijze voor zover deze betrekking heeft op het ontwerpexploitatieplan.

Hoewel er, als gevolg van de niet-ontvankelijkheid van de zienswijze voor zover deze is gericht tegen het ontwerpexploitatieplan, in beginsel geen aanleiding is om inhoudelijk te

reageren op dit onderdeel van de zienswijze, wordt ten overvloede over die inhoud het volgende opgemerkt.

De inhoud van de zienswijze

a. *Indieners geven onder punt 34 van de brief van 5 januari 2021 aan dat in de ontwerpomgevingsvergunning is beschreven dat 1 jaar na de ingebruikname 50% van de netto-exploatiebijdrage is verschuldigd en elk opvolgend jaar 10% afgelost dient te worden. De looptijd van de 'lening' bedraagt dus 6 jaar. De rente bedraagt 1,66%. Dit betekent dat de gemeente een behoorlijk risico loopt, immers een en ander wordt vooruit gefinancierd door de gemeente. Hoewel beschreven is dat de vergunninghouder een bankgarantie of concerngarantie zal moeten stellen, neemt dit het risico van de gemeente (natuurlijk) niet weg. De vraag is waarom de gemeente zou instemmen met dergelijke gunstige voorwaarden voor een vergunninghouder.*

Voor zover de zienswijze van indieners ziet op de termijn van de betalingsregeling voor de betaling van de netto-exploatiebijdrage en regeling over de zekerheidstelling, zoals die zijn opgenomen in de ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel, geldt dat deze onderdelen geen grondslag vinden in het ontwerpexploitatieplan. Dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook beschouwd te zijn gericht op de ontwerpomgevingsvergunning. Op deze onderdelen van de zienswijze zal daarom in de zienswijzenota behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning nader worden ingegaan.

Voor zover de zienswijze van indieners is gericht op het in de ontwerpomgevingsvergunning opgenomen rentepercentage van 1,66% samengestelde intrest per jaar, zoals dat wordt toegepast in de ontwerpomgevingsvergunning opgenomen betalingsregeling, wordt het volgende opgemerkt.

Ingevolge artikel 6.17 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vindt in beginsel de toepassing van kostenverhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een aangewezen bouwplan daarin een financieel voorschrift op te nemen, waarbij de exploitatiebijdrage wordt opgenomen met inachtneming van het alsdan vastgestelde exploitatieplan. De uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro ordening, ziet op verhaal van kosten. Voor de bepaling van de wettelijk verhaalbare kosten geldt de wettelijke fictie dat de grondexploitatie voor het volledige exploitatieplangebied geschiedt door de gemeente (artikel 6.13 lid 4 Wro). De omvang van het kostenverhaal is beperkt tot de wettelijk verhaalbare kosten, zoals opgenomen in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro juncto artikel 6.2.3 en verder Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 6.2.4 onder n Bro is bepaald dat rente een kostenpost is die behoort tot de wettelijk verhaalbare kosten.

Voor de toepassing van het kostenverhaal geldt voorts dat de kosten in de tijd zijn gespreid. In het ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan geldt een geactualiseerde peildatum van 1 juli 2020. In het kostenverhaal zijn daarmee kosten betrokken die reeds vóór de genoemde peildatum zijn gemaakt, alsmede ramingen van na de peildatum van 1 juli 2020 te maken kosten opgenomen. Om te komen tot de bepaling van de omvang van de exploitatiebijdrage op de peildatum van 1 juli 2020, dienen de wettelijk verhaalbare kosten te worden bepaald op basis van netto contante waarde per 1 juli 2020. Dit betekent dat kosten van vóór 1 juli 2020 dienen te worden verhoogd met rente tot 1 juli 2020. Het betekent voorts dat de na 1 juli 2020 geraamde kosten van investeringen contant dienen te worden gemaakt (i.c. verminderd moeten worden met een discontorente) tegen een discontovoet. Uit paragraaf 4.7 van het ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan volgt dat de netto contante waarde van de wettelijk verhaalbare kosten (minus subsidies) per 1 juli 2020 € 65.691.236 bedraagt.

Ingevolge de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant, heeft zij, in relatie tot de voor de bepaling van deze netto contante waarde te hanteren rente- en discontovoet, te maken met verdere voor de gemeente geldende regels ingevolge het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (Stb. 2003, 27). In paragraaf 4.2 (rekentechnische uitgangspunten), als onderdeel van de in het ontwerpexploitatieplan opgenomen exploitatieopzet, is vastgelegd dat vanaf de peildatum

van 1 juli 2020 wordt uitgegaan een rente- en discontovoet van 1,66% per jaar (samengestelde intrest). Daarbij wordt erop gewezen dat sinds 1 januari 2016 sprake is van gewijzigde regelgeving op basis van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (hierna: BBV) voor de door de gemeenten te hanteren methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties. Eén van de gevolgen van die gewijzigde regelgeving is dat het niet langer is toegestaan om rente over het gemeentelijke eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. Een en ander maakte dat bij de 2^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 (peildatum 1 januari 2017) de rente- en discontovoet vanaf dat moment is verlaagd naar 3,25% per jaar. Met inachtneming van de door de commissie BBV (zie hoofdstuk VIII BBV) in 2019 vastgestelde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' is het vastgestelde rente- en discontovoetbeleid voortgezet. Een en ander maakt dat de gemeente in haar grondexploitaties de rente- en discontovoet heeft aangepast naar 1,66% per jaar. Dit heeft tot gevolg dat ook in het onderhavige ontwerpexploitatieplan de rente- en discontovoet vanaf de peildatum van 1 juli 2020 is aangepast naar het genoemde percentage.

De toepassing van deze rente- en discontovoet maakt dat de netto contante waarde van de verhaalbare kosten uitkomt op € 65.691.236 per 1 juli 2020. Op basis van de in de Wro verankerde omslagmethode leidt het toe te rekenen aandeel van deze kosten aan de uitgeefbare gronden met de bestemming horeca (i.c. het in de ontwerpomgevingsvergunning betrokken bouwperceel) tot een bruto-exploitatiebijdrage van € 2.083.316 per 1 juli 2020. De netto-exploitatiebijdrage is bepaald op basis van artikel 6.19 Wro en bedraagt € 1.612.093 per 1 juli 2020.

Deze toepassing betekent voorts dat de omvang van de totale verhaalbare kosten, en daarvan afgeleid ook de bruto- en netto-exploitatiebijdragen, voor de individuele uitgeefbare gronden vanaf 1 juli 2020 rentedragend zijn op basis van de genoemde rentevoet van 1,66% per jaar. Indien een exploitatiebijdrage voor een bouwperceel geheel of gedeeltelijk na 1 juli 2020 wordt voldaan, is ten aanzien van die exploitatiebijdrage (of het betreffende gedeelte daarvan) een rente van 1,66% per jaar vanaf 1 juli 2020 verschuldigd.

Deze toepassing geldt voor alle uitgeefbare gronden binnen het exploitatieplangebied op eenzelfde wijze.

Uit het vorenstaande volgt, dat ook voor de te hanteren rente- en discontovoet per 1 juli 2020 geldt dat met de werking van een exploitatieplan wordt bereikt dat er sprake is van verhaal van door de gemeente gemaakte en te maken kosten. De stelling van indieners dat er sprake is van een lening, is niet juist te achten.

Ingevolge artikel 6.17 lid 2 Wro is er sprake van een instrument van een eenzijdig door het bevoegd gezag bepaalde betalingsregeling, die is opgenomen in een publiekrechtelijk besluit van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

b. *Indieners wijzen er onder punt 35 van de brief van 5 januari 2021 op dat de vergunninghouder niet Van der Valk is maar Hotel Management Services N.V. Vergunninghouder heeft de zelfstandige keuze om een concerngarantie of een bankgarantie te stellen, de gemeente heeft hier geen invloed op. Als Hotel Management Services N.V. kiest voor een concerngarantie, dan is die garantie zoveel waard als het bedrijf (of concern), dat kan ook helemaal niets zijn of zelfs enkel schulden hebben. Bovendien is geen sprake van een Nederlandse maar Belgische vennootschap, zodat in het kader van de zienswijze deze vennootschap niet doorgelicht kon worden en de gemeente, mochten problemen ontstaan, wellicht aan Belgisch recht onderworpen zal zijn.*

Net als bij punt a. heeft dit onderdeel van de zienswijze primair betrekking op de voorwaarden zoals die inzake de zekerheidstelling zijn opgenomen in de ontwerpomgevingsvergunning ten behoeve van Hotel Management Services N.V. Voor het onderdeel van de zekerheidstelling geldt dat dit geen grondslag vindt in het ontwerpexploitatieplan. Op dit onderdeel van de zienswijze zal daarom in de zienswijzenota behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning nader worden ingegaan.

c. *Indieners achten volgens punt 36 van de brief van 5 januari 2021 bovendien de rente op de commerciële lening, wat het volgens hen in feite is, niet erg hoog te noemen en enkel verschuldigd over de netto-exploitatiedbijdrage. De aan de ontwerpomgevingsvergunning verbonden voorwaarden tot betaling van een exploitatiedbijdrage lijken extreem gunstig voor Hotel Management Services N.V. geformuleerd en navenant ongunstig uit te pakken voor de gemeente. Dit werkt concurrentievervalsing en kan mogelijk worden beschouwd als ongeoorloofde staatssteun.*

De stelling van indieners, inhoudende dat er sprake is van rente op een commerciële lening, is, gezien het vorenstaande onder a, eveneens onjuist te achten. Zoals aangeven in de reactie op deze zienswijze bij onderdeel a ziet de toepassing van de wettelijke kostenverhaalsplicht op het verhalen van door de gemeente gemaakte en te maken kosten. Voor de rente- en disconteringsvoet vanaf 1 juli 2020 geldt dat de gemeente in haar eigen grondexploitaties te maken heeft met een rente- en discontovoet van 1,66% per jaar. In dat geval dient ook voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet in een exploitatieplan vanaf genoemde datum uit te worden gegaan van 1,66% per jaar.

Dit ter onderscheid van een 'commerciële' lening, waarbij het belang van een geldverstrekker in de praktijk mede is gelegen in het bereiken van een financieel voordeel in de te ontvangen rentevergoeding vanuit een verstrekte geldlening, ten opzichte van de interne eigen rentekosten van de geldverstrekker. Een dergelijke toepassing valt buiten het bereik van de in de Wro verankerde plicht tot verhaal van kosten. Zoals aangegeven zijn de gehanteerde rente- en discontoregels op gelijke wijze van toepassing voor de verschillende eigendommen in het exploitatieplangebied waar de toepassing van kostenverhaal plaatsvindt ingevolge het ontwerpexploitatieplan.

De stellingname dat het gehanteerde rentepercentage ongunstig uitpakt voor de gemeente, is daardoor ook onjuist te achten. Evenmin is er sprake van concurrentievervalsing, nu toepassing wordt gegeven aan een wettelijke kostenverhaalsplicht en deze toepassing van de renteregels op gelijke wijze aan de orde is voor alle gronden waarvoor ingevolge het ontwerpexploitatieplan het kostenverhaal nog moet worden geëffectueerd. Gezien het vorenstaande is naar onze opvatting voorts geen sprake van ongeoorloofde staatssteun.

De stelling van indieners dat de rente enkel is verschuldigd over de in de omgevingsvergunning opgenomen netto-exploitatiedbijdrage, is in beginsel juist, nu dit volgt uit de toepassing van artikel 6.19 Wro. Op de bruto-exploitatiedbijdrage is in mindering gebracht de inbrengwaarde van de in de vergunning betrokken gronden als bedoeld in artikel 6.19 onder a Wro. Aldus ontstaat de netto-exploitatiedbijdrage. De specificatie daarvan is opgenomen in het onderdeel 'Exploitatiedbijdrage' zoals opgenomen in de ontwerpomgevingsvergunning.

Conclusie

De zienswijze, voor zover deze is ingediend namens indieners en betrekking heeft op het ontwerpexploitatieplan, niet-ontvankelijk te verklaren.

3. Heesmans Vastgoed & Projecten B.V., mede namens Diesdonk B.V. Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend door [REDACTED] namens de besloten vennootschap Heesmans Vastgoed & Projecten B.V. (indiener Heesmans) alsmede namens de besloten vennootschap Diesdonk B.V. (hierna indiener Diesdonk). Op 16 november 2020 is een pro-formazienswijze ingediend, waarna de gelegenheid is geboden de zienswijze aan te vullen tot en met uiterlijk 2 december 2020. Bij brief van 2 december 2020 is de zienswijze aangevuld en op 3 december 2020 (en daarmee tijdig) ontvangen.

In de zienswijze is aangegeven dat deze is ingediend door [REDACTED] namens Heesmans Vastgoed & Projecten B.V. en namens Diesdonk B.V. Uit de op 3 december 2020 ontvangen stukken blijkt niet dat [REDACTED] bevoegd c.q. gemachtigd is om namens een of beide genoemde vennootschappen een zienswijze in te dienen. Aan [REDACTED]

■■■■■■■■■■ is op 21 december 2020 de gelegenheid geboden informatie aan te leveren waaruit de bevoegdheid om namens de beide vennootschappen een zienswijze in te dienen, blijkt. Op 22 december 2012 is bericht ontvangen dat hij zelfstandig bevoegd bestuurder is van Heesmans Beheer B.V., welke vennootschap zelfstandig bevoegd bestuurder is van Heesmans Vastgoed & projecten B.V., en waarbij laatstgenoemde vennootschap op haar beurt zelfstandig bestuurder is van Diesdonk B.V. Uit raadpleging van het handelsregister van de Kamer van Koophandel is gebleken dat dit juist is. De zienswijzen van indieners Heesmans en Diesdonk hebben betrekking op het ontwerpexploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening' (hierna: ontwerpexploitatieplan).

Indiener Diesdonk gold op de datum van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan als eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. Uit de kadastrale registratie volgt dat op 09.12.2020 respectievelijk 30.12.2020 de juridische eigendom is overgegaan op de besloten vennootschap DHL Supply Chain (Netherlands) B.V.

Ingevolge artikel 8.2 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt een eigenaar van gronden als belanghebbende bij een besluit tot vaststelling van een (herziening van een) exploitatieplan. Uit het vorenstaande volgt dat op 1 januari 2021, en derhalve vóór de voorgenomen vaststelling van het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening', indiener Diesdonk niet meer geldt als eigenaar van gronden in het exploitatieplangebied.

Met indiener Diesdonk is voorts geen anterieure of posterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten met betrekking tot gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. In de zienswijze wordt nagelaten aan te geven dat voor indiener Diesdonk anderszins sprake is van een belang dat rechtstreeks bij het ontwerpexploitatieplan is betrokken. Daarbij zij vermeld dat op 24.07.2020 door de gemeente een posterieure overeenkomst is gesloten met DHL Supply Chain (Netherlands) B.V voor de oorspronkelijk bij indiener Diesdonk in eigendom zijnde gronden.

Nu de zienswijze, voor zover ingediend namens indiener Diesdonk, is gericht tegen (onderdelen van) de exploitatieopzet behorende tot het ontwerpexploitatieplan, wordt indiener Diesdonk gezien het vorenstaande niet aangemerkt als belanghebbende bij het ontwerpexploitatieplan en mitsdien niet-ontvankelijk verklaard in de namens hem voor dat onderdeel ingediende zienswijze.

Indiener Heesmans gold ten minste vanaf de datum van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan als eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het ontwerpexploitatieplan. Ingevolge artikel 8.2 lid 4 Wro geldt hij daarom als belanghebbende bij de indiening van een zienswijze tegen het ontwerpexploitatieplan.

De inhoud van de zienswijzen met per onderdeel een reactie hierop.

1. *Indiener Heesmans geeft aan het niet eens te zijn met de verlaagde waardering van de hotellocatie. De grondwaarde per m² kavel ligt nu zelfs onder het prijsniveau van delen van het reguliere bedrijventerrein, terwijl het de beste locatie van het bedrijventerrein betreft. De uitgifteprijsen zijn daarom in redelijkheid niet juist vastgesteld. Aan de beste locatie dient de hoogste uitgifteprijs te worden toegekend. De lage grondwaarde van circa € 140 per m² kavel zorgt voor een scheve verdeling van de gewogen eenheden binnen het plangebied en derhalve voor een scheve verhouding in het kostenverhaal. Dat is onbegrijpelijk. Het exploitatieplan is op dit punt onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd.*

Ingevolge artikel 6.18 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) worden in een exploitatieplan, ter bepaling van de omslag van de kosten over de uitgeefbare gronden en de daaraan verbonden bepaling van de exploitatiebijdragen, uitgiftecategorieën vastgesteld. De te onderscheiden uitgiftecategorieën zijn vastgelegd op bijlage 8 (kaart uitgiftecategorieën), zoals deze is opgenomen bij het ontwerpexploitatieplan. Daarbij geldt, ingevolge artikel 6.13 lid 4 Wro, de wettelijke fictie dat de gemeente wordt aangemerkt als enige grondexploitant voor het totale exploitatieplangebied.

Voor de na de peildatum van 1 juli 2020 uitgeefbare gronden heeft de raming van de marktconforme uitgifteprijs plaatsgevonden met inachtneming van de door de gemeenteraad vastgestelde 'Grondprijsbrief 2020'. Deze grondprijsbrief is opgenomen als bijlage 20.1 van het ontwerpexploitatieplan. In paragraaf 4.2 van de genoemde grondprijsbrief is opgenomen dat de marktconforme uitgifteprijs voor kavels met een horecabestemming wordt bepaald op basis van een (afzonderlijke) taxatie. Voor het in het ontwerpexploitatieplan opgenomen bouwperceel met een horecabestemming is deze taxatie uitgevoerd door de onafhankelijke deskundigen, [REDACTED] verbonden aan Forvalue vastgoedspecialisten te Amersfoort, en [REDACTED] verbonden aan Klaassen Taxaties te Amersfoort. Deze taxatie is als bijlage 20.2 opgenomen bij het ontwerpexploitatieplan.

Hiermee is voldaan aan de eis dat voor de raming van de uitgifteprijs voor de uit te geven bouwpercelen/kavels wordt uitgegaan van marktconforme waarden. In het ontwerpexploitatieplan (paragraaf 4.6.1) alsmede in de genoemde bijlage 8 (kaart uitgiftecategorieën) van het ontwerpexploitatieplan zijn de marktconforme uitgifteprijs weergegeven naar de basiseenheid per m² (toepassing artikel 6.18 Wro). Voor de uitgeefbare gronden met de bestemming horeca (hotel) komt dit neer op een uitgifteprijs van € 140,68 per m² (exclusief btw) naar het prijspeil juli 2020.

De stelling van indiener Heesmans dat er sprake is van een 'verlaagde' waardering van de uitgifteprijs voor deze locatie, is onjuist en zonder nadere motivering onbegrijpelijk te noemen. Het hanteren van het begrip 'verlaging' zou betekenen dat aanvankelijk van een hogere waarde voor de gronden met de horecabestemming is uitgegaan en dat is niet het geval.

Gezien de door de gemeente gehanteerde eis ten aanzien van de onafhankelijkheid van de deskundige taxateur, is deze zienswijze voorgelegd aan de voornoemde deskundigen. De daarop verkregen reactie is opgenomen als bijlage 1. bij deze zienswijzennota, en dient als hier herhaald en als ingelast te worden aangemerkt.

Samenvattend wordt door de deskundigen beargumenteerd aangegeven dat de taxateurs voor de waardering van de uitgifteprijs per peildatum juli 2020 voor de kavel met een horecabestemming zijn uitgegaan van de bestemming en het (toekomstig) gebruik, waarbij in het taxatierapport is toegelicht dat de bedrijfseconomische omstandigheden daarbij een belangrijke rol spelen. De taxateurs wijzen daarbij op de veranderende (markt)omstandigheden voor de functies horeca en leisure zoals die zijn veroorzaakt door COVID-19, dit met verwijzing naar de verlaging van de getaxeerde waarde ten opzichte van de waarde, zoals die aanvankelijk was opgenomen in het concepttaxatierapport en gekoppeld was aan een peildatum van november 2019 (zie hiervoor blz. 14 van het als bijlage 20.2 bij het ontwerpexploitatieplan gevoegde taxatierapport). Uit de toegepaste waarderingsmethodiek volgt dat sprake is van de invloed van een veranderde lagere investeringscapaciteit.

Indiener Heesmans geeft voorts aan dat de lage uitgifteprijs van € 140 per m² kavel zorgt voor een scheve verhouding van de gewogen eenheden binnen het exploitatieplangebied en daarmee voor een scheve verhouding in het kostenverhaal.

Deze stellingname is onjuist voor zover indiener Heesmans beoogt te stellen dat voor de uitgeefbare gronden met de horecabestemming een 'te' lage uitgifteprijs per m² is gehanteerd. De uitgifteprijs is marktconform bepaald door onafhankelijke deskundigen. Inherent aan een herziening van een exploitatieplan is dat in de tijd een nieuwe actuele peildatum moet worden gehanteerd. Dit is een kernelement van een herziening van een exploitatieplan en betekent dat uitgegaan moet worden van geactualiseerde werkelijke kosten en opbrengsten en geactualiseerde inzichten in de ramingen van kosten en van opbrengsten. Zo is de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplan op de peildatum 1 juli 2020 aangepast op basis van een hertaxatie van eveneens een externe onafhankelijke deskundige. Ook voor de uitgifteprijs voor de verschillende te onderscheiden uitgiftecategorieën van de nog te uit te geven gronden is uitgegaan van geactualiseerde inzichten. De toepassing van deze diverse invloedfactoren kan tot gevolg hebben dat er wijzigingen ontstaan in de omslag van de kosten over de onderscheiden uitgiftecategorieën en daarmee naar de individuele exploitatiebijdragen per eigendom. Dit

is een inherent kenmerk van de dynamiek van de in de Wro opgenomen kostenverhaalsmethodiek.

Voor elke eigenaar van uitgeefbare gronden in het exploitatieplangebied geldt dat rekening moet worden gehouden met toekomstige herzieningen van een exploitatieplan. Het is in belangrijke mate aan de eigenaar van gronden zelf om te bepalen of, en zo ja wanneer, hij/zij toepassing wenst te geven aan de uitvoering van de kostenverhaalsregeling zoals opgenomen in het exploitatieplan. De stellingname dat het ontwerpexploitatieplan onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende draagkrachtig is gemotiveerd, wordt gezien het vorenstaande dan ook bestreden.

2. *Indiener Heesmans geeft aan het voorts niet eens te zijn met de verlaging van de in het ontwerpexploitatieplan opgenomen disconteringsvoet. In 2017 bedroeg deze nog 3,25% en is nu bijgesteld naar 1,66. Deze verlaging zorgt ervoor dat de disconteringsvoet zelfs beneden het niveau van de verwachten kostenstijging in de exploitatie (van 2%) ligt. Dit zorgt ervoor dat de contante, huidige waarde van de kosten die in de toekomst worden gemaakt hoger is dan de kosten die nu worden gemaakt. Ofwel het is goedkoper alle kosten nu te maken, omdat dit leidt tot een lager kostenverhaal. Gebruikelijk is dat toekomstige kosten contant worden gemaakt tegen een hogere disconteringsvoet dan de kostenstijging en dat dit ertoe leidt dat voor kosten die in de toekomst worden gemaakt nu een lagere bijdrage hoeft te worden betaald dan voor kosten die nu worden gemaakt. De totale kosten stijgen derhalve onevenredig hard gedurende de resterende looptijd van de exploitatie, terwijl de disconteringsvoet achterblijft. Daarmee is ten onrechte geen rekening gehouden. Het exploitatieplan is op dit punt onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd.*

Indiener Heesmans geeft aan niet te kunnen instemmen met de aanpassing van de rente- en discontovoet vanaf 1 juli 2020 naar 1,66% per jaar (samengestelde intrest). In het vigerende exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2e herziening' is uitgegaan van een rente- en discontovoet van 3,25% per jaar (samengestelde intrest) vanaf de daarin opgenomen peildatum 1 januari 2017.

De uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro ordening, ziet op verhaal van kosten. Voor de bepaling van de wettelijk verhaalbare kosten geldt de wettelijke fictie, dat de grondexploitatie voor het volledige exploitatieplangebied geschiedt door de gemeente (artikel 6.13 lid 4 Wro). De omvang van het kostenverhaal is beperkt tot de wettelijk verhaalbare kosten, zoals opgenomen in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro juncto artikel 6.2.3 en verder Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 6.2.4 onder n Bro is bepaald dat rente een kostenpost is die behoort tot de wettelijk verhaalbare kosten.

Voor de toepassing van het kostenverhaal geldt voorts dat de kosten in de tijd zijn gespreid. In het ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan 'Kampershoek-Noord, 3^e herziening' geldt een geactualiseerde peildatum van 1 juli 2020. In het kostenverhaal zijn daarmee kosten betrokken die reeds vóór de genoemde peildatum zijn gemaakt, alsmede ramingen van na de peildatum van 1 juli 2020 te maken kosten opgenomen. Om te komen tot de bepaling van de omvang van de exploitatiebijdrage op de peildatum van 1 juli 2020, dienen de wettelijk verhaalbare kosten te worden bepaald op basis van netto contante waarde per 1 juli 2020. Dit betekent dat kosten van vóór 1 juli 2020 dienen te worden verhoogd met rente tot 1 juli 2020. Het betekent voorts dat de na 1 juli 2020 geraamde kosten van investeringen contant dienen te worden gemaakt (i.c. verminderd moeten worden met een discontorente) tegen een discontovoet. Uit paragraaf 4.7 van het ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan volgt dat de netto contante waarde van de wettelijk verhaalbare kosten (minus subsidies) per 1 juli 2020 € 65.691.236 bedraagt.

Ingevolge de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant, heeft zij, in relatie tot de voor de bepaling van deze netto contante waarde te hanteren rente- en discontovoet, te maken met verdere voor de gemeente geldende regels ingevolge het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (Stb. 2003,27). In paragraaf 4.2. (rekentechnische uitgangspunten), als onderdeel van de in het ontwerpexploitatieplan opgenomen exploitatieopzet, is vastgelegd dat vanaf de peildatum

van 1 juli 2020 wordt uitgegaan een rente- en discontovoet van 1,66% per jaar (samengestelde intrest). Daarbij wordt erop gewezen dat sinds 1 januari 2016 sprake is van gewijzigde regelgeving op basis van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (hierna BBV) voor de door de gemeenten te hanteren methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties. Eén van de gevolgen van die gewijzigde regelgeving is dat het niet langer is toegestaan om rente over het gemeentelijke eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. Een en ander maakte dat bij de 2^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 (peildatum 1 januari 2017) de rente- en discontovoet vanaf dat moment is verlaagd naar 3,25% per jaar. Met inachtneming van de door de commissie BBV (zie Hoofdstuk VIII BBV) in 2019 vastgestelde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' is het vastgestelde rente- en discontovoetbeleid voortgezet. Een en ander maakt dat de gemeente in haar grondexploitaties de rente- en discontovoet heeft aangepast naar 1,66% per jaar. Dit heeft tot gevolg dat ook in het onderhavige ontwerpexploitatieplan de rente- en discontovoet vanaf de peildatum van 1 juli 2020 is aangepast naar het genoemde percentage.

De toepassing van deze rente- en discontovoet maakt dat de netto contante waarde van de verhaalbare kosten uitkomt op € 65.691.236 per 1 juli 2020. Deze toepassing betekent voorts dat de omvang van de totale verhaalbare kosten en daarvan afgeleid ook de bruto- en netto-exploitatiebijdragen, voor de individuele uitgeefbare gronden vanaf 1 juli 2020 rentedragend zijn op basis van de genoemde rentevoet van 1,66% per jaar. Indien een exploitatiebijdrage voor een bouwperceel geheel of gedeeltelijk na 1 juli 2020 wordt voldaan, is ten aanzien van die exploitatiebijdrage (of het betreffende gedeelte daarvan) een rente van 1,66% per jaar vanaf 1 juli 2020 verschuldigd. Deze toepassing geldt voor alle uitgeefbare gronden binnen het exploitatieplangebied op eenzelfde wijze.

Voor zover indiener Heesmans bedoelt te stellen dat de gemeente de mogelijkheid heeft om vanaf 1 juli 2020 een rente- en discontovoet te hanteren die hoger ligt dan de feitelijk binnen de gemeentelijke grondexploitaties van de gemeente gehanteerde rente van 1,66%, dan is dit standpunt, gezien het vorenstaande, onjuist. De observaties van indiener Heesmans, inhoudende dat de contante waarde van bepaalde toekomstige investeringen, in combinatie met de gehanteerde kostenindex, niet leidt tot een daling ten opzichte van de huidige (lees: nominale) waarde van die investeringen, moge juist zijn, maar dit maakt niet dat daarmee is uitgegaan van een onjuiste rente- en discontovoet in de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan. De stellingname dat het ontwerpexploitatieplan onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende draagkrachtig is gemotiveerd, wordt gezien het vorenstaande dan ook bestreden.

3. *De totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde nemen, zo geeft indiener Heesmans aan, toe van € 59.815.414 per 1 januari 2017 naar € 65.968.762 per 1 juli 2020. Naar de mening van indiener Heesmans is deze kostenstijging onevenredig, zeker gezien het feit dat het totale exploitatieplangebied is verkleind van 720.397 m² naar 712.149 m². Deze stijging wordt mede veroorzaakt door de verlaging van de disconteringsvoet. Hierdoor worden de contante kosten hoger zonder dat de gemeente extra kosten maakt. Dat is onbegrijpelijk en wordt ook op geen enkele wijze nader onderbouwd.*

Indiener Heesmans geeft aan dat de netto contante waarde van de totale verhaalbare kosten per 1 juli 2020 zoals opgenomen in het ontwerpexploitatieplan, onevenredig is gestegen ten opzichte van het totaal van de verhaalbare kosten zoals dat is opgenomen in het vigerende exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening'. Indiener Heesmans voert aan dat dit mede wordt veroorzaakt door de verlaging van de discontovoet.

Zoals aangegeven ziet een herziening van de exploitatieopzet van een exploitatieplan op actualisatie van de verschillende parameters en uitgangspunten ten opzichte van het vigerende exploitatieplan. De invloed van de veranderende renteregels voor de gemeente is één van de factoren die hierbij in het onderhavige ontwerpexploitatieplan een rol spelen. Maar daarnaast heeft de actualisatie ook ertoe geleid dat bijvoorbeeld een hertaxatie van

de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatieplangebied heeft plaatsgevonden. Voorts is sprake van bijvoorbeeld een aanpassing van de kwaliteitsomschrijving (waartoe behoort het inrichtingsplan). De wijzigingen die ten grondslag liggen aan de herziening van de exploitatieopzet zijn benoemd in paragraaf 4.1 van het ontwerpexploitatieplan.

In het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2e herziening' wordt uitgegaan van een totaal aan verhaalbare kosten van € 59.870.977 per netto contante waarde op 1 januari 2017. De stelling dat de totale verhaalbare kosten op laatstgenoemde peildatum € 59.815.414 op netto contante waarde bedragen, is daarmee onjuist te achten. In het thans ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan is de omvang van de verhaalbare kosten per 1 juli 2020 bijgesteld naar € 65.691.236 netto contante waarde.

Bestreden wordt voorts dat er sprake is van een onevenredige stijging van de kosten. Dit kan als volgt worden toegelicht.

Omschrijving	Uitkomst op basis van exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 2 ^e herziening	Uitkomst op basis van het thans voorliggende ontwerpexploitatieplan
Peildatum	1 januari 2017	1 juli 2020
Rente- en discontovoet vanaf peildatum	3,25% per jaar (samengestelde intrest)	1,66% per jaar (samengestelde intrest)
Totale verhaalbare kosten per peildatum netto contante waarde	€ 59.870.977	€ 65.691.236
Totale verhaalbare kosten per 1 januari 2021 netto contante waarde	€ 68.041.294	€ 66.234.230
Uitgeefbare oppervlakte eigendommen 4.1. tot en met 4.3 ^{*)} (per 1 januari 2021)	36.232 m ² (eigendom 4.1 tot en met 4.3 ^{*)})	36.232 m ² (eigendom 4.1 tot en met 4.3 ^{*)})
Totaal netto-exploitatiebijdrage eigendommen 4.1 tot en met 4.3 op peildatum	€ 3.590.609	€ 4.101.661
Totaal netto-exploitatiebijdrage eigendommen 4.1 tot en met 4.3 per 1 januari 2021	€ 4.080.641	€ 4.135.565

^{*)} Zie de indeling naar eigendommen, zoals opgenomen in de als bijlage 5 bij het ontwerpexploitatieplan behorende eigendommenkaart.

In bovenstaande tabel is een vergelijking opgenomen van een aantal relevante kernelementen afkomstig uit respectievelijk het vigerende exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2e herziening' en het thans ter inzage liggende ontwerpexploitatieplan.

Daaruit volgt dat er weliswaar sprake is van een stijging van de totale verhaalbare kosten van circa € 59,9 mln. naar circa € 65,7 mln., maar dat de peildatum 3,5 jaar uiteenlopen en er sprake is van een verschil in rente- en discontovoet. Voor een goede vergelijking dienen de totale verhaalbare kosten vanuit het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2e herziening' en het onderhavige ontwerpexploitatieplan naar eenzelfde vergelijkende (peil)datum te worden gebracht. Uitgaande van de huidige eigendomssituatie van indiener Heesmans, is uitgegaan van een vergelijking op de datum 1 januari 2021. Uit die vergelijking volgt dat in dat geval de totale verhaalbare kosten van

het vigerende 'exploitatieplan Kampershoek-Noord 2^e herziening' hoger zijn dan de totale verhaalbare kosten die voortvloeien uit het onderhavige ontwerpexploitatieplan. Van een onevenredige kostenstijging is derhalve geenszins sprake.

Per 1 januari 2021 bestaat de eigendomspositie van indiener Heesmans uit drie eigendommen, op de eigendommenkaart bij het ontwerpexploitatieplan aangeduid als de eigendommen 4.1 tot en met 4.3. Deze kennen een totale uitgeefbare oppervlakte 36.232 m². Uit de bovenstaande tabel volgt dat de totale netto-exploitatiedbijdrage voor deze eigendommen per 1 januari 2021 in totaal € 4.080.641 bedraagt indien wordt uitgegaan van de toepassing van het vigerende exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening'. Wordt uitgegaan van het ter visie gelegde ontwerpexploitatieplan, dan bedraagt de netto-exploitatiedbijdrage voor het geheel van deze eigendommen per 1 januari 2021 € 4.135.565. Er is sprake van een beperkte stijging van € 54.924, wat neerkomt op een stijging van circa 1,3%.

Naarmate de vergelijkingsdatum naar de toekomst schuift, zal dit verschil kleiner worden en vervolgens omslaan in een daling.

De stelling van indiener Heesmans dat als gevolg van de discontovoet de contant gemaakte kosten hoger worden zonder dat de gemeente extra kosten maakt, is onjuist. De wijziging van de discontovoet is gekoppeld aan de werkelijke rente- en discontovoet binnen de gemeentelijke grondexploitatie. Daarnaast is de conclusie onjuist dat het zou gaan om 'extra' kosten. Het gaat om de kosten van de investeringen, die in de tijd zijn gespreid. Er is sprake van een resterende looptijd van de locatieontwikkeling tot en met 31 december 2032, waarbij rekening dient te worden gehouden met kostenstijgingen (indexering) en met een disconto-invloed. De stelling dat een en ander voorts niet is onderbouwd, is evenmin onjuist. Verwezen wordt naar de inhoud en toelichting van de exploitatieopzet als opgenomen in het ontwerpexploitatieplan.

4. *De opgenomen fasering is naar de mening van indiener Heesmans geen correcte weergave van de actuele situatie. De uitgifte van de uitgiftecategorie overige kavels A en de zichtlocatie A2 worden nu te ver naar achteren in de looptijd van de toekomstige exploitatie geplaatst. Naar de mening van indiener Heesmans kan deze ontwikkeling (deels) eerder plaatsvinden. De ontwikkelingen op de eigendommen van indiener Heesmans zijn daarentegen erg rooskleurig ingeschat. Naar de mening van indiener Heesmans zal die ontwikkeling pas later in de fasering plaatsvinden. Daarmee is onvoldoende rekening gehouden.*

Indiener Heesmans geeft aan dat de in het ontwerpexploitatieplan opgenomen fasering geen correcte weergave geeft van de actuele situatie. Aangeven wordt dat de uitgifte van de categorieën 'overige kavels A' en 'zichtlocatie A2' (zoals aangegeven op de kaart uitgiftecategorieën zoals deze als bijlage 8 bij het ontwerpexploitatieplan is opgenomen) te ver naar achteren in de tijd is opgenomen en (deels) eerder kan plaatsvinden. Het gaat hier om uitgeefbare gronden van de gemeente en van derden. Nu indiener Heesmans nalaat deze stellingname te onderbouwen, is deze onbegrijpelijk te achten. Tevens geeft indiener Heesmans aan dat de fasering voor de geplande uitgifte van zijn eigendommen erg rooskleurig is ingeschat. Hij geeft aan dat deze ontwikkeling pas later in de fasering zal plaatsvinden. Nu indiener Heesmans nalaat ook dit standpunt te onderbouwen, is dit eveneens onbegrijpelijk te achten.

De in het ontwerpexploitatieplan opgenomen faseringsregeling heeft geen bindende werking. De weergave van de fasering op de kaart fasering gronduitgifte (bijlage 3 ontwerpexploitatieplan) heeft louter een toelichtende functie en dient ter onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen uitwerking van de fasering van de spreiding van de kosten en van de (fictieve) uitgifteopbrengsten. Ten aanzien van de gehanteerde fasering in de exploitatieopzet geldt eveneens de toepassing van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (artikel 6.13 lid 4 Wro).

Ten aanzien van de actualisatie van de financiële fasering in de exploitatieopzet is in het ontwerpexploitatieplan rekening gehouden met de stand van zaken van de gerealiseerde gronduitgifte en/of verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, de gerealiseerde

aanleg van de openbare ruimte en de inzichten in de verdere periode van de resterende looptijd. Daarbij is het in het vigerende exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening' gehanteerde einde van de looptijd van 31 december 2032 ongewijzigd gehandhaafd. De fasering is onder meer uitgewerkt in de kaart fasering gronduitgifte (bijlage 3 ontwerpexploitatieplan) en het jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie (bijlage 16 ontwerpexploitatieplan).

Wat betreft de aan indiener Heesmans toebehorende eigendommen kan het volgende vergelijkende overzicht worden verstrekt:

Eigendom indiener Heesmans (per datum 1-1-2021)	Oppervlakte uitgeefbaar gebied	Uitgiftefasering op grond van exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening	Uitgiftefasering op grond van ter inzage gelegd ontwerpexploitatieplan
4.1 ^{*)}	26.328 m ²	2019-2029	2021-2029
4.2	1.917 m ²	2018-2021	2019-2022
4.3	7.987 m ²	2019-2029	2021-2029

^{*)} Zie de indeling naar eigendommen, zoals opgenomen in de als bijlage 5 bij het ontwerpexploitatieplan behorende eigendommenkaart.

Uit de vergelijking volgt dat de uitgiftefasering van de eigendommen van indiener Heesmans in de fasering naar achteren is verschoven ten opzichte van de fasering zoals opgenomen in het vigerende exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening'. Ook hieruit valt, zonder nadere onderbouwing, niet te begrijpen het standpunt van indiener Heesmans inhoudende dat de fasering voor de ontwikkeling op diens eigendommen 'erg rooskleurig' is ingeschat.

5. *In het kader van de opgenomen fasering wijst indiener Heesmans naar de voorgenomen fasering in het exploitatieplan van 2017. Indien die fasering zou zijn gevolgd, zou er in 2017 en 2018 reeds 86.751 m² van het uitgeefbaar gebied zijn ontwikkeld. Uit het exploitatieplan van 2020 blijkt dat gedurende deze jaren slechts alleen de ambulancepost met een uitgeefbaar gebied van 1.952 m² is ontwikkeld. Rekening houdende met de nu gerealiseerde delen en de huidige COVID-19-pandemie, vindt indiener Heesmans de fasering van zijn eigendommen te rooskleurig ingeschat. Dit zorgt voor een onevenredige verdeling van de netto contante waarde van de gewogen eenheden in vergelijking met andere plandelen.*

Indiener Heesmans geeft over de fasering voorts aan dat indien de fasering uit het exploitatieplan 'Kampershoek Noord 2010, 2^e herziening' zou zijn gevolgd, er in dat geval in de jaren 2017 en 2018 reeds 86.751 m² van het uitgeefbare gebied zou zijn ontwikkeld. Uit het ontwerpexploitatieplan volgt dat in deze periode slechts de ambulancepost van 1.953 m² is ontwikkeld.

Deze weergave van de feiten is niet juist. In het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening' was, op basis van de inzichten op de peildatum van 1 januari 2017, voor het jaar 2017 uitgegaan van een geraamde uitgifte van 1.951 m². Voor 2018 was uitgegaan van een geraamde totale uitgifte van 69.315 m². In het thans ter visie gelegde ontwerpexploitatieplan is een weergave opgenomen van de werkelijk gerealiseerde uitgifte tot en met de peildatum van 1 juli 2020. Deze bedraagt 1.953 m² in 2017 en 0 m² in 2018. In 2019 is daarentegen een uitgifte van 98.056 m² gerealiseerd.

Inmiddels is in 2020 sprake van een gerealiseerde gronduitgifte alsmede van een gesloten posterieure overeenkomst voor een oppervlakte van circa 192.000 m² (zie overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied, bijlage 18 van het ontwerpexploitatieplan). Uit de actuele situatie volgt niet dat de in het ontwerpexploitatieplan aangehouden fasering te rooskleurig zou zijn ingeschat.

De actualisatie van de uitgiftefasering heeft tot gevolg dat de bepaling van de netto contante waarde van het aantal gewogen eenheden eveneens wijziging ondergaat. De bepaling van deze netto contante waarde is immers volgend op de fasering. De stellingname van indiener Heesmans dat dit leidt tot een onevenredige verdeling, wordt niet onderschreven. Indiener Heesmans laat ook na te onderbouwen waarom de thans verwerkte uitkomst van de uitwerking van de fasering zou leiden tot een verdeling die onevenredig is.

6. Indiener Heesmans geeft aan dat het hem niet duidelijk is hoe na realisatie de ontsluiting van zijn eigendom met kadastraal nummer 682 zal plaatsvinden, een en ander in relatie tot de bestemmingsplankaart en het bij het exploitatieplan behorende inrichtingsplan. Immers uit het inrichtingsplan blijkt in afwijking van het bestemmingsplan niet van enige ontsluiting van dit terrein. In elk geval is deze situatie diffuus, hetgeen uiteraard niet zo zou moeten zijn. Het lijkt er, aldus indiener Heesmans, op alsof er zonder zijn medeweten afspraken zijn gemaakt met de eigenaar van de aangrenzende gronden. Ook dat kan uiteraard niet de bedoeling zijn. Het ligt in de rede dit aan te passen en/of te verduidelijken.

Indiener Heesmans geeft aan dat niet duidelijk is hoe de ontsluiting van eigendom met kadastraal nummer 682 (i.c. eigendom 4.2 zoals opgenomen op de eigendommenkaart (bijlage 5 ontwerpexploitatieplan)) zal plaatsvinden. Uit de ruimtegebruikskaart zoals deze als bijlage 4 bij het ontwerpexploitatieplan is opgenomen, volgt dat voor dit perceelsgedeelte niet is voorzien in een rechtstreekse ligging aan een interne openbare weg, en daarmee, aan een zelfstandige ontsluitingsmogelijkheid. De ruimtegebruikskaart heeft de functie van nadere detaillering van de bestemmingsregeling en heeft ingevolge de regels van het exploitatieplan een bindende werking.

Daarbij geldt dat in het ontwerpexploitatieplan de bestaande regeling voor het ruimtegebruik, zoals deze reeds was opgenomen in het vigerende exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening' uit 2017, ongewijzigd is gehandhaafd. Uit het bij het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening' behorende inrichtingsplan 2017 (bijlage 11 van genoemd exploitatieplan) volgt dat eigendom 4.2 is voorzien als onderdeel van een voorgenomen integrale ontwikkeling met het naastgelegen eigendom voor de ontwikkeling van één grote logistieke kavel. Dit naastgelegen eigendom was aanvankelijk in handen van de gemeente. De gronduitgifte heeft plaatsgevonden ingevolge een in 2017 gesloten overeenkomst, waarin ook eigendom 4.2 is betrokken. De gemeente is sinds enige jaren in onderhandeling met indiener Heesmans om te komen tot verwerving van eigendom 4.2. De stellingname van indiener Heesmans, inhoudende dat het lijkt alsof er zonder medeweten van indiener Heesmans afspraken zijn gemaakt met de eigenaar van de aangrenzende gronden, wekt verbazing en is ook onjuist. Zoals aangegeven is de gemeente sinds enkele jaren in overleg met indiener Heesmans om te komen tot verwerving van eigendom 4.2, dit met het oog op de uitgifte in erfpacht of de verkoop ten behoeve van de naastgelegen inmiddels in gang gezette ontwikkeling van een logistieke kavel.

Gelet op het vorenstaande is de conclusie dat de zienswijze, voor zover deze is ingediend namens indiener Diesdonk, niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, en dat de zienswijze, voor zover deze is ingediend namens indiener Heesmans, geen aanleiding geeft tot aanpassing van het exploitatieplan.

Weert, 11 maart 2021

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort
Telefoon: 033 258 13 30
Internet: www.klaassenbv.nl
E-mail: info@klaassenbv.nl
Bank: NL77 RABO 0316 3121 77

Gemeente Weert

Afdeling: Acquisitie / projectmanagement Bedrijventerreinen
t.a.v. de heer [REDACTED]
Wilhelminasingel 101
60001 GS Weert

Amersfoort, 18 januari 2021

Betreft: Zienswijze Heesman BV (grondeigenaar)

Geachte heer [REDACTED]

Op 14 december 2020 heeft u ons verzocht om een reactie te geven op de zienswijze van de grondeigenaar (Heesman BV). Deze zienswijze d.d. 2 december 2020 omvat meerdere onderdelen en bezwaren, wij beperken ons tot dat gedeelte wat betrekking heeft op de door ons uitgebrachte taxatie. Dit gedeelte van de zienswijde is hieronder woordelijk weergegeven.

“...

2. Wij zijn het niet eens met de -verlaagde- waardering van de hotel-locatie. De grondwaarde per m2 kavel ligt nu zelfs onder het prijsniveau van delen van het reguliere bedrijfsterrein, terwijl het de beste locatie op het bedrijventerrein betreft. De uitgifteprijsen zijn daarom in redelijkheid niet juist vastgesteld. Aan de beste locatie dien de hoofste uitgifteprijs te worden toegekend. De lage grondwaarde van circa € 140,--per m2 kavel zorgt voor een scheve verdeling van de gewogen eenheden binnen het plan gebied en derhalve voor een scheve verhouding in het kostenverhaal. Dat is onbegrijpelijk. Het exploitatieplan is op dit punt onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende daadkrachtig gemotiveerd..

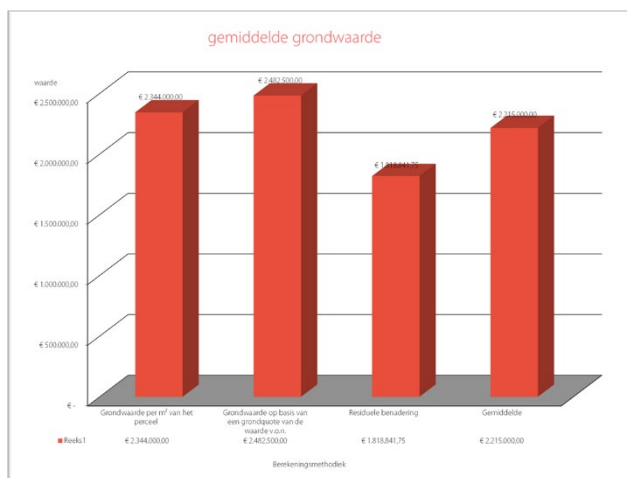
..”

De grondeigenaar plaats de waarde van het perceel in het perspectief van het totale bedrijventerrein en houdt daarbij rekening met de ligging en zichtbaarheid van het perceel. Deze invalshoek begrijpen wij maar sluit niet aan bij de door ons gehanteerde methodieken. Wij zijn uitgegaan van de bestemming en het (toekomstige) gebruik. Zoals ook in de taxatie is toegelicht spelen de bedrijfseconomische

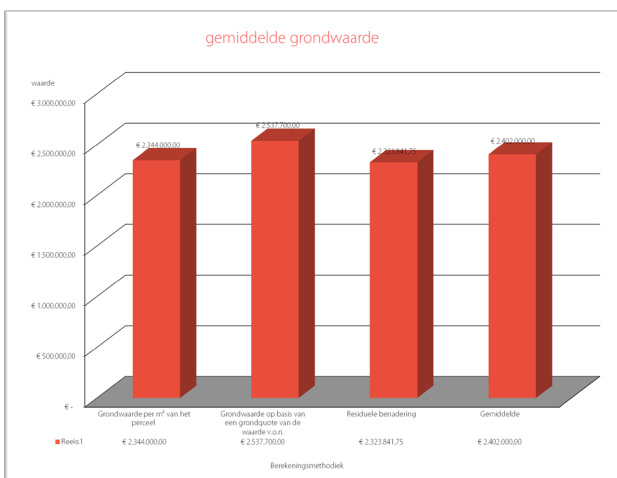
omstandigheden een belangrijke rol. Immers de investering wordt gedaan vanuit een economisch perspectief. Op pagina 11 van het rapport hebben wij hierbij het volgende woordelijk opgenomen:

“
..
Een andere, en voor exploitatie-gebonden vastgoed waardevolle benaderingswijze, houdt rekening met de geldstromen van de onderneming. Hierbij wordt het vastgoed meer als een bedrijfsmiddel beoordeeld. De waarde wordt dan berekend aan de hand van verschillende berekeningsmethodieken. Het is belangrijk om naast de waarde van het vastgoed te kijken naar de in het bedrijfspand aanwezige exploitatie (of mogelijkheden hiertoe) en rekening te houden met de mogelijk- en onmogelijkheden die het pand en het bedrijf hebben. De te verwachten geldstromen spelen hierbij een belangrijke rol. Het vastgoed wordt door ons als exploitatie-gebonden vastgoed aangemerkt en gewaardeerd. Exploitatie-gebonden vastgoed is vastgoed waarbij de onroerende zaak zowel qua bouw als inrichting voor maar één of slechts enkele functies is ingericht en waarbij alternatief gebruik zonder (te) hoge investeringskosten niet voor de hand ligt.
”
...

Door de veranderende (markt) omstandigheden zoals die zijn veroorzaakt door COVID-19 ondervinden de horeca en de Leisure branche hier, mede door de afnemende vraag van met name zakelijke gasten en de overheidsmaatregelen, hier hinder van. Met deze veranderende marktomstandigheden hebben wij in de berekeningen rekening gehouden. Dit leidt, op de waarde peildatum, tot een lagere waarde dan de waarde zoals die op waarde peildatum 13 november 2019 is vastgesteld.



Figuur 1 Gemiddelde waarde waarde peildatum 10 juli 2020



Figuur 2 Gemiddelde waarde waarde peildatum 13 november 2019

Wij merken hierbij wel op dat de gemiddelde grondprijs (een van de drie gehanteerde methodieken) niet is gewijzigd. Ook de methodiek en benaderingswijze zijn onveranderd. Op zichzelf begrijpen wij de argumenten van de grondeigenaar wel. Datgene waar bezwaar tegen is gemaakt, namelijk de gemiddelde waarde per m² grondwaarde, veranderd niet. Wat wel veranderd is, aan de hand van de gehanteerde methodieken, een lagere investeringscapaciteit. Als uitput van de gemiddelde waarde gedeelte door het totaal perceeloppervlakte veranderd de gemiddelde waarde per m² uiteraard wel. Nadrukkelijk merken wij op dat er door ons niet eendimensionaal naar het getaxeerde en de gebruiksmogelijkheden is gekeken. Gezien de gevoeligheid van dit type vastgoed is dit naar ons inziens ook de enige juiste benaderingswijze.

Wij vertrouwen erop u op deze wijze voldoende inzicht te hebben gegeven in onze benaderingswijze en een goede verklaring te hebben gegeven voor de waardedaling op de waarde peildatum.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Klaassen Taxaties B.V.

datum:

[Redacted signature and date]

Forvalue

[Redacted signature and contact information]

Bijlagen: Zienswijzen Heesman B.V. d.d. 14 december 2020



HEESMANS BEHEER

Projectontwikkeling • Vastgoed • Deelnemingen

AANTEKENEN

Aan de raad en aan het college van burgemeester
en wethouders van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

Tevens per e-mail: gemeente@weert.nl

Betreft: motivering zienswijzen
Uw kenmerk: 1204692
Helmond, 2 december 2020

Geachte raad en college,

Wij ontvingen uw brief d.d. 17 november jl. in goede orde. U bevestigt ons daarin de goede ontvangst van de door ons ingediende zienswijze en stelt ons in de gelegenheid om tot en met 2 december 2020 zorg te dragen voor de indiening van de motivering van de zienswijze. Hieronder treft u onze motivering van de zienswijze aan.

MOTIVERING ZIENSWIJZE

1. Zoals u bekend hebben wij de nodige eigendommen liggen in het exploitatieplangebied. Wij zijn derhalve als direct belanghebbende aan te merken bij zowel het ontwerpbestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening als het ontwerpbesluit Exploitatieplan Kampershoek-Noord 3^e herziening, Weert als ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino.
2. Wij zijn het niet eens met de -verlaagde- waardering van de hotel-locatie. De grondwaarde per m² kavel ligt nu zelfs onder het prijsniveau van delen van het reguliere bedrijventerrein, terwijl het de beste locatie op het bedrijventerrein betreft. De uitgifteprijsen zijn daarom in redelijkheid niet juist vastgesteld. Aan de beste locatie dient de hoogste uitgifteprijs te worden toegekend. De lage grondwaarde van circa € 140,00 per m² kavel zorgt voor een scheve verdeling van de gewogen eenheden binnen het plangebied en derhalve voor een scheve verhouding in het kostenverhaal. Dat is onbegrijpelijk. Het exploitatieplan is op dit punt onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd.
3. Wij zijn het voorts niet eens met de verlaging van de disconteringsvoet. In 2017 bedroeg deze nog 3,25%. De disconteringsvoet is nu bijgesteld naar 1,66%. Deze verlaging zorgt ervoor dat de disconteringsvoet zelfs beneden het niveau van de verwachte kostenstijging in de exploitatie (van 2%) ligt. Dit zorgt ervoor dat de contante, huidige waarde van de kosten die in de toekomst worden gemaakt hoger is dan de kosten die nu worden gemaakt. Ofwel het is goedkoper alle kosten nu te maken, omdat dit leidt tot een lager kostenverhaal. Gebruikelijk is dat toekomstige kosten contant worden gemaakt tegen een hogere disconteringsvoet dan de kostenstijging en dat dit er toe leidt dat voor kosten die in de toekomst worden gemaakt nu een lagere bijdrage

Heesmans Beheer B.V.

Adres: Houtsestraat 33
5706 LR Helmond
Telefoon: 0492 - 66 75 76
Fax: 0492 - 66 75 69
E-mail: info@heesmansbeheer.nl
Internet: www.heesmansbeheer.nl

Rabobank: 12.38.44.614
IBAN: NL16 RABO 0123 8446 14
BIC: RABONL2U
ABN AMRO: 46.82.82.211
IBAN: NL06 ABNA 0468 2822 11
BIC: ABNANL2A

K.v.K. Eindh.: 17026654
BTW nr.: NL003367332B01

hoeft te worden betaald dan voor kosten die nu worden gemaakt. De totale kosten binnen de beoogde ontwikkeling stijgen derhalve onevenredig hard gedurende de resterende looptijd van de exploitatie, terwijl de disconteringsvoet achterblijft. Daarmee is ten onrechte geen rekening gehouden. Het plan is ook op dit punt onzorgvuldig voorbereid en onvoldoend draagkrachtig gemotiveerd.

4. De totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde nemen vervolgens toe van € 59.815.414,00 per 1 januari 2017 naar € 65.968.762,00 per 1 juli 2020. Naar onze mening is deze kostenstijging onevenredig, zeker gezien het feit dat het totale plangebied is verkleind van 720.397 m² naar 712.149 m². Deze stijging wordt mede veroorzaakt door de verlaging van de disconteringsvoet, zoals hierboven reeds geconstateerd. Hierdoor worden de contante kosten hoger zonder dat de gemeente extra kosten maakt. Dat is onbegrijpelijk en wordt ook op geen enkele wijze nader onderbouwd.
5. De opgenomen fasering is naar onze mening geen correcte weergave van de actuele situatie. De uitgifte van de overige kavels A en de zichtlocatie A2 worden nu te ver naar achteren in de looptijd van toekomstige exploitatie geplaatst. Naar onze mening kan deze ontwikkeling reeds (deels) eerder plaatsvinden. De ontwikkelingen op onze eigendommen zijn daarentegen erg rooskleurig ingeschat. Naar onze mening zal de ontwikkeling pas later in de fasering plaatsvinden. Daarmee wordt onvoldoende rekening gehouden.
6. In dit kader kan ook worden gekeken naar de voorgenomen fasering in het exploitatieplan van 2017. Indien deze fasering wordt gevolgd, zou er in 2017 en 2018 reeds 86.751 m² van het uitgeefbaar gebied zijn ontwikkeld. Uit het exploitatieplan van 2020 blijkt dat gedurende deze jaren slechts alleen de ambulancepost met een uitgeefbaar gebied van 1.953 m² is ontwikkeld. Rekening houdend met de gerealiseerde delen en de huidige COVID-19 pandemie, vinden wij dat de fasering van onze eigendommen te rooskleurig zijn ingeschat. Dit zorgt voor een onevenredige verdeling van de netto contante waarde van de gewogen eenheden in vergelijking met andere plandelen.
7. Tot slot is het ons niet duidelijk hoe na realisatie de ontsluiting van ons eigendom (682) zal plaatsvindende, een en ander in relatie tot de bestemmingsplankaart en het bij het exploitatieplan behorende inrichtingsplan. Immers uit het inrichtingsplan blijkt in afwijking van de bestemmingsplankaart niet van enige ontsluiting van dit terrein. In elk geval is deze situatie diffuus, hetgeen uiteraard niet zo zou moeten zijn. Het lijkt er op alsof er zonder ons medeweten afspraken zijn gemaakt met de eigenaar van de aangrenzende gronden. Ook dat kan uiteraard niet de bedoeling zijn. Het ligt in de rede dit aan te passen en/of te verduidelijken.

Wij verzoeken u rekening te houden met het voorgaande en het exploitatieplan op punten dienovereenkomstig aan te passen en toe te lichten.

In afwachting van uw berichten, verblijven wij met vriendelijke groet,

Heesmans Vastgoed & Projecten B.V. en Diesdonk B.V.

R.C.M. van der Vleuten