

Bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening”

Gemeente Weert

Ontwerp



Bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening”

Gemeente Weert

Ontwerp

Rapportnummer: 211x08077.092065_2

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON01

Datum: 30 mei 2018

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. H. Heinrichs (HMS)

Projectteam BRO: Dhr. mr. R. Osinga, mw. mr. W. Blommensteijn, dhr. B. Oerlemans, Msc en mw. S. Driessen, MSc

Concept: 22 december 2016, 23 maart 2017

Ontwerp: 30 mei 2018

Vaststelling:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, hotel, restaurant, bioscoop, casino, Ringbaan-Noord, A2, Weert

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 14

Beknorte inhoud: Bestemmingsplan dat de ontwikkeling van een hotel en andere leisurefuncties aan de Ringbaan-Noord/A2 te Weert mogelijk maakt.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Opbouw toelichting	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Bouwplan	8
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	11
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 Milieuaspecten	21
4.1.1 Bodem	21
4.1.2 Wegverkeerslawaaï	21
4.1.3 Luchtkwaliteit	22
4.1.4 Externe veiligheid	23
4.1.5 Geur	27
4.1.6 Milieuzonering	28
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.2.1 Archeologie	30
4.2.2 Cultuurhistorie	30
4.3 Natuur en flora en fauna	31
4.3.1 Natuur	31
4.3.2 Flora en fauna	31
4.4 Leidingen en infrastructuur	32
4.5 Verkeerskundige aspecten	32
4.6 Waterhuishouding	33
5. JURIDISCHE PLANOPZET	35
5.1 Planstukken	35

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	35
5.3 Toelichting op de regels	35
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	39
7.1 Wettelijk (voor)overleg	39
7.2 Vaststellingsprocedure	39
8. HANDHAVING	40
8.1 Inleiding	40
8.2 Uitvoering handhavingstoezicht	40
8.3 Overgangsrecht	41
8.4 Voorlichting	41
8.5 Sanctionering	42
9. PROCEDURE	43
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1:	Effectenanalyse en Ladder voor duurzame verstedelijking 211x08077, 25 mei 2018
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek, 24 maart 2017.
Bijlage 3:	Realisatie hotel met leisure functies, 16 maart 2018
Bijlage 4:	Realisatie hotel met leisure functies onderzoek luchtkwaliteit en geur, 19 december 2016
Bijlage 5:	Realisatie hotel met leisure functies beschouwing externe veiligheid, 5 juli 2017
Bijlage 6:	Inventariserend veldonderzoek, 1 februari 2013
Bijlage 7:	Quickscan flora en fauna 211x08077, 23 maart 2017
Bijlage 8:	Stikstofdepositieberekening, 24 november 2016
Bijlage 9:	Verkeerskundige aspecten: 211x08077, 7 december 2016
Bijlage 10:	Advies externe veiligheid, 12 juni 2017
Bijlage 11:	Brandweer Limburg-Noord, 26 januari 2018
Bijlage 12:	Ontwerp omgevingsvergunning

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

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



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

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

1.2 Situering plangebied

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



Luchtfoto met in rood begrenzing plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

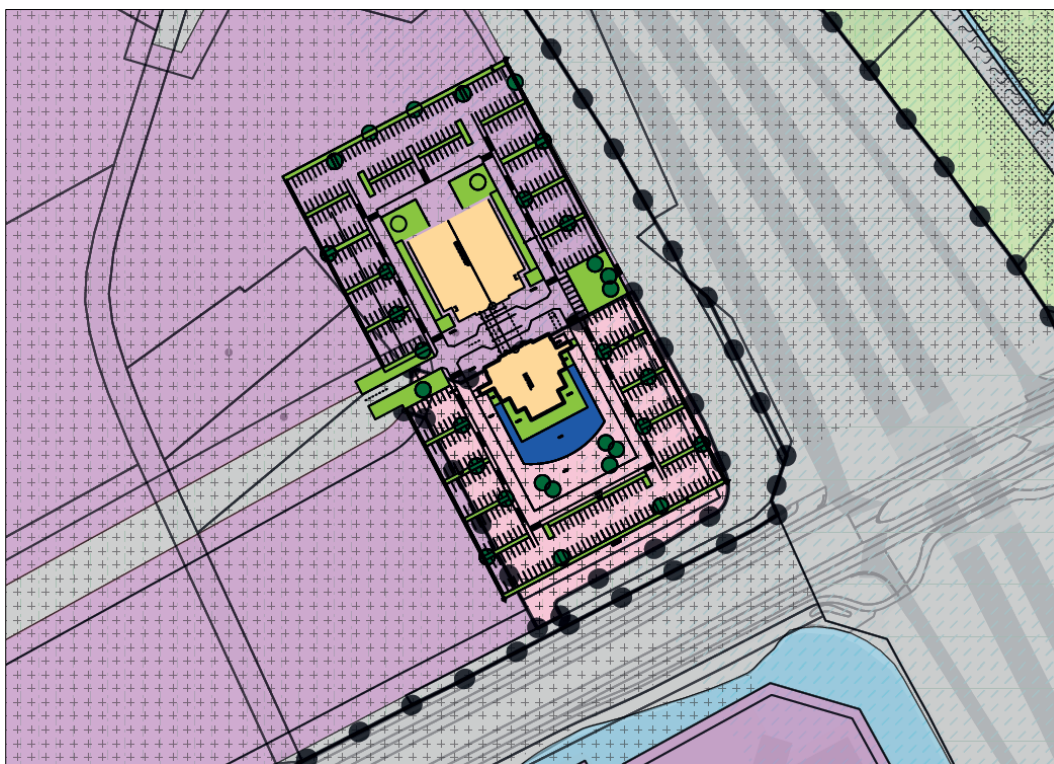
Het noordelijke deel van het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010', vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 6 juli 2011. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein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

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

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

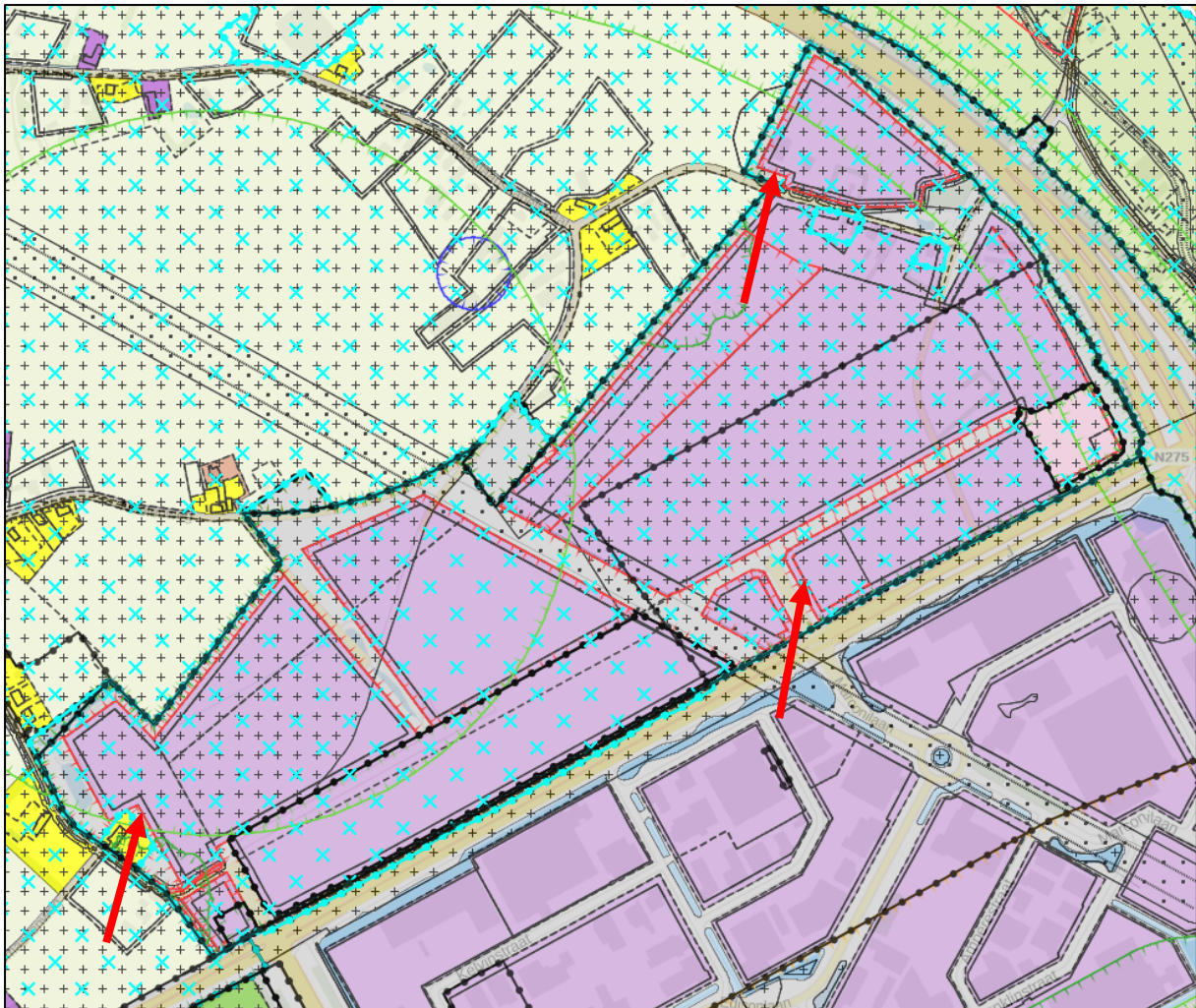


Uitsnede vigerende bestemmingsplannen, met rood omlijnd het plangebied.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen, met situatietekening erop geprojecteerd.

Daarnaast behoren er drie percelen tot het plangebied die binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kampershoek Noord 2010' zijn bestemd tot 'Verkeer'. De bestemming van deze percelen wordt in de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan gewijzigd naar 'Bedrijventerrein'. In de navolgende afbeelding is de ligging van deze percelen weergegeven. Dit betreffen zeer kleine perceelsgedeelten, waardoor slechts sprake is van zeer beperkte afwijkingen van het geldende bestemmingsplan. Deze bestemmingswijzigingen worden geacht passend te zijn binnen het vigerende beleid en hebben verwaarloosbare effecten op milieu- en andere onderzoeksaspecten. De dubbelbestemmingen en aanduidingen die op deze percelen liggen worden overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan overgenomen in de voorliggende partiële herziening.



Verbeelding bestemmingplan 'Kampershoek Noord 2010' met ligging drie percelen (rode pijlen)

1.4 Opbouw toelichting

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

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

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

2.2 Bouwplan

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

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

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

Concreet luidt het beoogde programma als volgt:

- 4-sterren hotel (circa 130 kamers, netto gemiddeld ca. 30 m²), accent doelgroepen 55+ en zakelijke bezoekers;
- restaurant (ca. 150 zitplaatsen, begane grond);
- life cooking restaurant, ca. 250 zitplaatsen;
- skybar (13e verdieping, ca. 300 m² netto);
- bioscoop (ca. 1.300 m²; vijf zalen, totaal ca. 700 stoelen), tevens benutting voor congressen;
- amusementscentrum/casino (ca. 1.300 m²);
- bar t.b.v. bioscoop en casino (ca. 200 m² netto);

- zalenverhuur (10 vergader/congreszalen, totaal ruim 600 m² netto).

In het noordelijke deel van het plangebied wordt een gebouw ontwikkeld bestaande uit twee bouwlagen, waarin onder de begane grond het casino wordt gerealiseerd en op de eerste verdieping de bioscoop en de bijbehorende bar. Het gebouw is verbonden met het gebouw in het zuidelijke deel van het plangebied, bestaande uit 15 bouwlagen en een kelder. In dit gebouw zullen zich op de begane grond restaurants bevinden, op de eerste en tweede verdieping zalen, op de derde tot en met de twaalfde verdieping hotelkamers, op de dertiende verdieping een skybar en op de veertiende verdieping technische ruimten. In de kelder komt een fitnessruimte en personeelsruimten. Rondom de gebouwen wordt het terrein ingericht met groen en een vijver, een ontsluitingsweg en 465 parkeerplaatsen.



3d-impressie



2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

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

In het plangebied is op basis van de vigerende bestemmingsplannen al een kantoortoren van minimaal 60 en maximaal 80 meter hoogte toegestaan, naast kantoren en bedrijven in laagbouw. In deze bestemmingsplannen is een toren gepland op de betreffende locatie, zodat er beeldbepalende bebouwing op een zichtlocatie wordt gerealiseerd. Op deze manier zou het geplande bedrijventerrein worden voorzien van hoekaccenten, waarbij ruimte is voor bijzondere en representatieve architectuur. De ontwikkeling van een hoteltoeren van 15 bouwlagen (circa 57 meter) in combinatie met laagbouw voor een casino en een bioscoop is qua vorm en opzet gelijkwaardig aan de ontwikkeling die de vigerende bestemmingsplannen toestaan.

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

Doordat de hoteltoeren in de bebouwingsstructuur van het bedrijventerrein wordt opgenomen zal deze hier gezien van de Ringbaan onderdeel vanuit gaan maken. De toren is daardoor vanaf de Ringbaan niet een op zichzelf staand element maar maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein. Ook hier zal de toren als landmark onder andere de ligging van de A2 markeren.

De voet van het hotelcomplex bestaat uit twee volumes die met elkaar verbonden zijn middels een op de eerste verdieping gelegen verbindingsstuk. Dit verbindt de hoteltoeren (zuid) met het casinogebouw (noord). Rondom het complex 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 bedrijfsspercelen in de omgeving tot het hotelcomplex bedraagt hierdoor minimaal 40 meter. Het hoge hotelcomplex is daardoor op het niveau van de locatie redelijk op zichzelf staand maar mede door de afstand tot de belendingen passend in de bebouwingsstructuur van het bedrijventerrein.

Er bestaan daarmee geen negatieve stedenbouwkundige effecten voor de ontwikkeling.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Afweging

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een

nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

Aangezien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, waarvoor BRO een uitgebreide ladderonderbouwing¹ heeft opgesteld. Hierna volgt de conclusie, de rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De vestiging van hotel-restaurant Van der Valk inclusief een bioscoop, amusementscentrum en zalenverhuur wordt vanuit de doelstellingen en kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking positief beoordeeld.

De beoogde ontwikkeling van een hotel-restaurant (Van der Valk) met andere leisurefuncties op de locatie Ringbaan-Noord/A2 te Weert geeft een impuls aan het toeristische en zakelijk verblijfstoerisme gericht op het aantrekken van nieuwe, beter bestedende doelgroepen. Hiertoe wordt geïnvesteerd in hoogwaardige hotelfaciliteiten gekoppeld aan aanvullende attracties en grootschalige uitgaansfaciliteiten. Op deze wijze geeft de beoogde ontwikkeling ook een structuurversterkende investering in hoogwaardige ruimte voor congressen, evenementen en in ondersteunend aanbod, maar tegelijk creëert de ontwikkeling deels zijn eigen vraag door de koppeling met eigen (vrijtijds)voorzieningen. De ontwikkeling draagt dan ook bij aan de Limburgse gastvrijheid in de zakelijke markt.

Er is voor alle deelfuncties voldoende regionale behoefte aanwezig.

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie met een duidelijke ruimtelijk-functionele synergie met bedrijventerrein Kampershoek. Er zijn in de regio geen alternatieve en/of betere locaties beschikbaar met een betere ligging nabij een snelweg, relatie met andere functies en ligging t.o.v. een regionaal verzorgende binnenstad. Bovendien leidt de ontwikkeling tot een vermindering van de regionale planvoorraad voor kantoren.

Het initiatief is inmiddels in regionaal verband besproken met de andere Midden-Limburgse gemeenten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

¹ BRO, Weert; Effectenanalyse en Ladder voor duurzame verstedelijking inzake plannen hotel en leisure ontwikkeling Ringbaan-Noord/A2 te Weert, projectnr.: 211x08077, 25 mei 2018

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

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

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

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

Afweging

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

Vrijwaringszonebeleid

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

Afweging

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

De ligging van de verhardingen (dit betreft voornamelijk parkeervakken) en de waterberging binnen de vrijwaringszone levert geen problemen op.

In het overleg heeft Rijkswaterstaat daarnaast enkele aandachtspunten benoemd en randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkeling. Allereerst mag de verlichting van het parkeerterrein niet richting de afrit en de A2 schijnen. Daarnaast is de ontsluiting van het plangebied een aandachtspunt. Deze vindt plaats via een weg op het bedrijventerrein Kampershoek met een aansluiting op de Ringbaan-Noord, verder van de A2 af gelegen. Direct ten zuidwesten van het hotel is een calamiteitenontsluiting geprojecteerd. Deze mag alleen in geval van calamiteiten worden gebruikt door de brandweer. Naast de afrit is een geluidsmuur gelegen. Bij de aanleg van de waterberging dient geborgd te worden dat er voldoende grondkering blijft ten behoeve van deze muur. Indien aanpassingen aan de muur of grondkering noodzakelijk zijn, is dit voor rekening van de initiatiefnemer. Vooralsnog is niet bekend of er aanpassingen

nodig zijn. Als dit het geval is, gaan de gemeente en Rijkswaterstaat hierover in overleg. Wat betreft de verkeersgeneratie van het initiatief is getoetst of de Ringbaan-Noord het extra aantal verkeersbewegingen van 1.159 motorvoertuigen per etmaal (zie paragraaf 4.5) kan verwerken. Dit blijkt het geval.

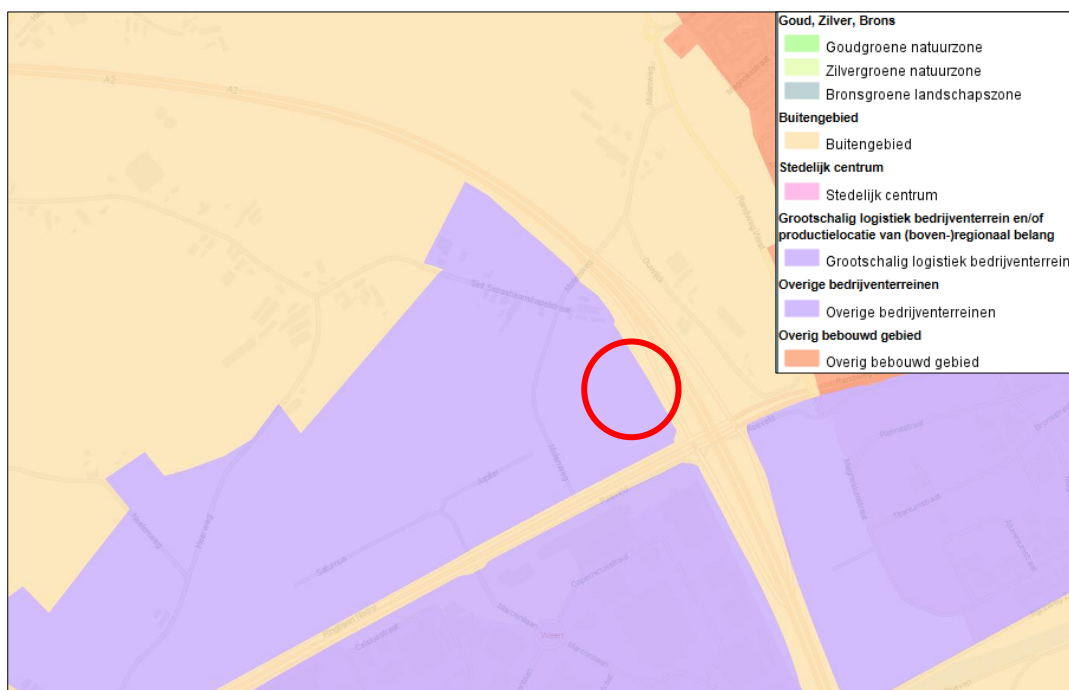
Voor wat betreft reclameuitingen langs rijkswegen hanteert Rijkswaterstaat het beoordelingskader 'Beoordeling objecten langs auto(snel)wegen'. Belangrijk uitgangspunt hierin is dat reclameuitingen niet afleidend mogen zijn. Naast de toekan op het dak van het hotel is er geen sprake van reclame aan de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

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

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Bedrijventerrein'. Deze gebieden zijn in eerste instantie bedoeld voor het vestigen van bedrijven. Op bedrijventerreinen kan functiemenging echter bijdragen



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg'

aan de kwaliteit van die terreinen en aan een optimaal ruimtegebruik. Dat geldt zeker op campussen waar een menging van functies bijdraagt aan een uitnodigende werkomgeving.

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

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

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

Limburg kent een groot aanbod aan recreatieve voorzieningen, maar het is een voortdurende opgave om de voorzieningen af te stemmen op de veranderende vraag van de consument en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Er is een noodzaak tot verbetering van aanbod, toegankelijkheid en beleving van cultuurhistorie, slechtweervoorzieningen, nieuwe leisure concepten, attracties, evenementen, overnachtingsmogelijkheden, horeca en fiets- en wandelroutes.

Afweging

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

Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Afweging

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

- a. een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
- b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

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

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

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad van Weert de 'Structuurvisie Weert 2025' vastgesteld. De structuurvisie Weert 2025 geeft de gewenste ruimtelijke koers aan voor de periode tot 2025 en dient als referentiekader bij de toets van toekomstige ontwikkelingen. Bij ruimtelijke locatiekeuzes worden de volgende principes toegepast: Zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteit voor kwantiteit, het respecteren en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en tegengaan van verrommeling in het buitengebied. De compacte stad met singels, ringbanen, radialen, kanaal en spoorlijn is als basis genomen voor de visie. De visie zet in op het ontwikkelen van de knooppunten tussen centrum en spoor en centrum en kanaal (de twee polen), het vergroenen en deels verdunnen van de bestaande woonwijken en het versterken van de entrees naar de binnenstad en de stadspoorten. De structuurvisie is aan de hand van 4 thema's uitgewerkt:

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

Om Weert aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst, zo stelt de visie. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich op kwantitatieve en kwalitatieve groei. Vanuit toeristisch-recreatief perspectief is het

grensoverschrijdend landschapspark Kempen Broek – IJzeren Man een belangrijk speerpunt in het beleid. Dit wordt een belangrijk grensoverschrijdende landschapspark met struinnatuur, routestructuren voor fietsers, mountainbikers, wandelaars, ruiters en menners. Het gebied rond de IJzeren Man is binnen Weert het concentratiegebied voor uiteenlopende toeristisch-recreatieve activiteiten, aangevuld met het gebied Weert-West (De Lichtenberg, KMS en aangrenzende gebieden).

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

Afweging

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

Economisch Profiel 2015

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

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

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

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

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

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

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

Afweging

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

Nota Verblijfsrecreatie in Weert

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

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

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

Afweging

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

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

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

Er is daarom een verkennend² bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen. In de grond zijn sporen van grind waargenomen.

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

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

Conclusie

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

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

4.1.2 Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de

² Milieutechnisch Adviesbureau Heel, Verkennend bodemonderzoek Molenweg / Ringbaan Noord locatie E: beoogde nieuwbouwlocatie hotel v.d. Valk te Weert, kenmerk: 128WRT/17/R2, 24 maart 2017.

ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Een hotel is niet een geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Er worden dus geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. Vanwege de beoogde verblijfsfuncties, is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter wel van belang om een afweging te maken of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Aangezien het plangebied in de geluidzones van de A2 en de Ringbaan Noord ligt, is door M-tech een akoestisch onderzoek³ naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierin wordt beredeneerd dat een hotel volgens jurisprudentie kan worden aangemerkt als een object dat, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, bescherming tegen geluidhinder behoeft, aangezien hier regelmatig mensen zullen verblijven, en waar blootstelling aan geluid kan leiden tot hinder. Voor een aanvaardbaar binnenniveau in de hotelkamers kan aansluiting worden gezocht bij de eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld voor een verblijfsruimte (Lden 33 dB).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de A2 en de Ringbaan Noord ter plaatse van de gevel van het hotel tussen 65 en 69 dB bedraagt. Om een binnenniveau van ten hoogste 33 dB te behalen in de hotelkamers is daardoor een gevelgeluidwering van minimaal 36 dB noodzakelijk, hetgeen haalbaar is en zodanig gerealiseerd zal worden.

Conclusie

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

4.1.3 Luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit NIBM

³ M-tech, Realisatie hotel met leisure functies Ringbaan Noord te Weert: akoestisch onderzoek, kenmerk: Vdv.We.16.AO BP-03, 16 maart 2018.

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

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂ (en 0,75 microgram/m³ voor PM_{2,5}). Als de 3% grens voor PM₁₀ en NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Onderzoek

M-tech heeft een onderzoek⁴ naar de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit in het plangebied uitgevoerd. De immissies zijn bepaald ter plaatse van de meest nabij gelegen woningen alsmede ter plaatse van het hotel. Uit het onderzoek blijkt dat de bijdragen aan PM en NO₂ ten hoogste 0,9 microgram/m³ bedragen en daarmee minder dan 3% van de respectievelijke grenswaarden bedragen. Het project draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

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

4.1.4 Externe veiligheid

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

Beleid

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

Plaatsgebonden risico

⁴ M-tech, Realisatie hotel met leisure functies Ringbaan Noord te Weert: onderzoek luchtkwaliteit en geur, kenmerk: Vdv.We.16.LK BP-01, 19 december 2016.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

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

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

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

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

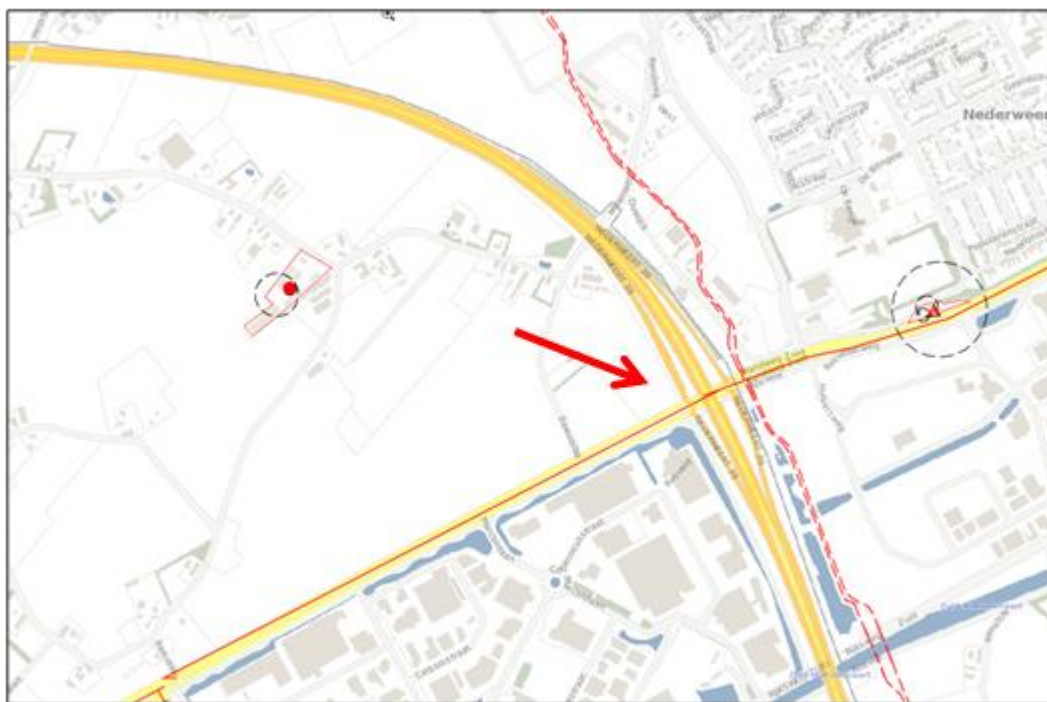
Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Aangezien er bij de voorgenomen ontwikkeling kwetsbare objecten worden gerealiseerd is een verdere toetsing aan de externe veiligheid vereist.

Toetsing

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

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

Door M-tech is een onderzoek⁵ naar externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in deze paragraaf verwerkt.



Uitsnede Risicokaart met plangebied ter plaatse van rode pijl

Risicovolle inrichtingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen over wegen

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

⁵ M-tech, Realisatie hotel met leisure functies Ringbaan Noord te Weert: beschouwing externe veiligheid, kenmerk: Vdv.We.16.EV BP-03, 5 juli 2017.

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en over water

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

Verantwoording groepsrisico

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

Vluchtmogelijkheden en zelfredzaamheid

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

Beperking effecten

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

Conclusie

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

In het kader van het Bevt is advies opgevraagd bij de Brandweer Limburg-Noord. Dit advies is opgenomen als bijlage⁶ bij deze toelichting. De brandweer adviseert als volgt:

⁶ Brandweer Limburg-Noord, *Advies externe veiligheid in het kader van de Wet ruimtelijke ordening*, kenmerk Z016775/UIT023618 12 juni 2017

1. Het gehele bedrijventerrein (Kampershoek 2) beschikt slechts over één toegangsweg. Voor zowel het bedrijventerrein als het plangebied “Hotel en leisure ontwikkeling Ringbaan-noord” wordt geadviseerd te voorzien in meerzijdige ontsluiting en bereikbaarheid. Geadviseerd wordt het bedrijventerrein te voorzien van een 2^e ontsluiting aan de noordzijde. *Dit aspect heeft de aandacht van de gemeente bij de verdere uitwerking en invulling van het bedrijventerrein Kampershoek Noord.*
2. Op plangebied-niveau wordt geadviseerd te voorzien in meerzijdige bereikbaarheid, door de realisatie van een noodontsluiting van het perceel aan de Ringbaan-Noord of een reguliere ontsluiting aan de noordwestzijde van het perceel. Aandachtspunt bij de verdere inrichting van de infrastructuur op perceelniveau is de ontvluchting van de risicobronnen af en het voorkomen van congestie tussen vluchtende bezoekers en opkomende hulpdiensten. *Hierin is voorzien in het meest recente inrichtingsplan door middel van een driezijdige ontsluiting van het perceel (zie afbeelding in paragraaf 2.2).*
3. Realisatie van bluswatervoorzieningen langs de A2 en de N275 ter hoogte van het plangebied. Bluswatervoorzieningen in het plangebied ten behoeve van de reguliere gebouwbrandbestrijding. Geadviseerd wordt deze voorzieningen in samenhang met elkaar te bepalen, in aansluiting op de voorzieningen die nog gerealiseerd moeten worden in het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Kampershoek 2. *Hieraan zal bij de verdere uitwerking gevolg worden gegeven.*
4. De mechanische ventilatie voorzien van een goed bereikbare noodschakeling waarmee de ventilatie ingeval van een calamiteit afgeschakeld kan worden. *De ventilatie-installatie zal van een dergelijke noodschakeling voorzien worden.*
5. In het bouwwerken te voorzien in ruimten zonder glasoppervlak en met afsluitbare ventilatie, waar bezoekers kunnen schuilen. Denk hierbij aan de bioscoop en het casino. Gelet op de functie van het gebouw (hotel/horeca) is het niet realistisch om alle verblijfsruimten met blinde gevels uit te voeren. Ook het voorzien in brand- en/of scherfwerende beglazing is zeer kostbaar gelet op het grote glasoppervlak en het open karakter van het pand. Daarom is in het vooroverleg geadviseerd om in plaats hiervan te voorzien een goed afgeschermd ruimte die dienen als veilige ruimte (safe haven) waar personen naar toe kunnen vluchten en veilig in kunnen verblijven. De gevel die blootgesteld wordt is afhankelijk van de locatie van een ongeval en kan daarmee ook de zijdelingse gevel betreffen. Een oplossing kan zijn om de het glas van deze “veilige ruimten” wel te voorzien van scherfwerende beglazing. *Hieraan is aandacht gegeven in de omgevingsvergunning-aanvraag.*
6. Trappenhuizen nummeren zodat een gerichte ontruiming via de niet-risicozijde mogelijk is. *Hieraan is aandacht gegeven in de omgevingsvergunning-aanvraag.*
7. In het calamiteitenplan het scenario “ongeval in de omgeving” specifiek opnemen, met daarbij een ontruimingsplan via de niet-risicozijde van het gebouw en verzamelen van bezoekers in de ruimten waar men veilig kan schuilen (zie punt 4). Dit plan moet periodiek beoefend worden. *Hieraan is aandacht gegeven in de omgevingsvergunning-aanvraag (brandveiligheid).*

Daarnaast heeft de Brandweer Limburg-Noord geadviseerd over het bouwplan. Dit advies is eveneens opgenomen als bijlage⁷ bij deze toelichting. Dit advies is verwerkt in de omgevingsvergunning-aanvraag.

4.1.5 Geur

⁷ Brandweer Limburg-Noord, *Bouwen omgevingsvergunning advies voor het bouwen van een hotel en bioscoop complex*, kenmerk Z021810/UIT030296, 26 januari 2018

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

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

M-tech is in het onderzoek naar luchtkwaliteit tevens ingegaan op het aspect 'geur'. Hieruit komt naar voren dat voor het plangebied alleen het bedrijf aan Ouwijck 4 te Nederweert relevant is. Er wordt geconcludeerd dat de 14 OU_E/m³-contour (als 98-percentiel) niet het plangebied bereikt. Dit betekent dat de geurconcentratie ter plaatse van het plangebied minder dan 14 OU_E/m³ als 98-percentiel zal bedragen en daarmee voldoet aan het geurbeleid van de gemeente Weert.

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

Conclusie

De geurconcentratie ter plaatse van het plangebied zal minder bedragen dan 14 OU_E/m³ als 98-percentiel en voldoet daarmee aan het geurbeleid van de gemeente Weert. Er zijn vanuit het aspect geur dus geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.6 Milieuzonering

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

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

Op aangrenzende percelen zijn bedrijven t/m milieucategorie 3.2 dan wel 4.1 toegelaten. Geluidzoneringplichtige en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan. Hiervoor wordt een richtafstand geadviseerd van 100 dan wel 200 meter. Deze richtafstand is gebaseerd op de ligging in een rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het voorliggende geval is echter sprake van een gemengd gebied, waar onder andere bedrijventerreinen en drukke hoofdwegen in de directe omgeving zijn gelegen. Op basis van de

ligging in gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd naar 50 respectievelijk 100 meter. De afstand tussen het bouwvlak van het hotel en het dichtstbijzijnde bestemmingsvlak voor bedrijventerreindoeleinden is circa 20 meter. Op grond van de huidige bestemming zijn reeds kantoren toegestaan in het plangebied, dit is in de basis ook een milieugevoelige functie. Alleen het hotel is op basis van de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ aangemerkt als milieugevoelig en niet de andere horeca/leisure functies die in het plangebied worden ontwikkeld.

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

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

Met de voorgenomen ontwikkeling worden milieubelastende functies gerealiseerd, waarbij ‘geluid’ het maatgevende aspect vormt. In het akoestisch onderzoek⁸ dat M-tech heeft uitgevoerd, is ook ingegaan op het aspect industrielawaai. De geluidproductie van het plangebied is bepaald en er is inzichtelijk gemaakt wat de akoestische gevolgen van het plan op de nabije omgeving zijn. Zowel de geluidbronnen op het terrein van het toekomstig hotel als de verkeersaantrekkende werking zijn in beschouwing genomen. Uit het onderzoek komt naar voren dat voor alle in de directe omgeving gelegen woningen geldt dat de berekende geluidniveaus ruimschoots voldoen aan de geluidvoorschriften conform de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (dus ook – waar van toepassing – aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit).

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

Conclusie

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

⁸ M-tech, Realisatie hotel met leisure functies Ringbaan Noord te Weert: akoestisch onderzoek, kenmerk: Vdv.We.16.AO BP-03, 16 maart 2018.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Op basis van de gezamenlijke Archeologische beleidskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert ligt het plangebied in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Binnen deze bestemming geldt een onderzoeksplicht op het gebied van archeologie wanneer de oppervlakte van de bebouwing meer dan 250 m² bedraagt, of wanneer de grond dieper dan 40 cm wordt geroerd. Formeel is archeologisch onderzoek daarmee noodzakelijk.

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

Voor het plangebied is in dit kader een proefsleuvenonderzoek⁹ uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn in een aantal sleuven grondsporen aangetroffen en deze kunnen tot vier vindplaatsen worden gerekend. Deze zijn gewaardeerd en op basis daarvan zijn de vindplaatsen 2, 3 en 4 als behoudenswaardig beoordeeld.

Dit betekent dat als bescherming ter plaatse van de vindplaatsen 2, 3 en 4 niet mogelijk is, behoud ex situ ofwel opgraven nodig is. In het laatste geval betekent het onderzoek van vindplaats 4 een opgraving van ca. 3000 m² en die van vindplaats 2 en 3 één van 6000 m². Het zuidelijke deel van vindplaats 2 kan daarbij eerst door één of twee werkputten nader onderzocht worden. Mocht er geen huisplategrond uit de Late IJzertijd worden aangetroffen, dan kan het zuidelijke deel van deze vindplaats verder buiten beschouwing blijven.

Conclusie

De nieuwe bebouwing is buiten de te beschermen vindplaatsen geprojecteerd. Om de archeologische waarden ter plaatse te beschermen is voor alle vindplaatsen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Hiermee is vastgelegd dat hier geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd die archeologische waarden kunnen aantasten. Voor werkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld is een omgevingsvergunning vereist, waarbij vooraf een archeologisch rapport moet worden overlegd.

4.2.2 Cultuurhistorie

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

⁹ VUhs archeologie, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Weert-Kampershoek Noord, fase 4. Terrein 2011-d, proefsleuf 1-46., kenmerk: 978-90-8614-235-4, 1 februari 2013.

4.3 Natuur en flora en fauna

4.3.1 Natuur

Op 1 juli 2015 is de 'Programmatische Aanpak Stikstof' (PAS) in werking getreden. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Er is namelijk al jaren in Natura 2000-gebieden een overschot aan het voor de natuur schadelijke stikstof (ammoniak en stikstofoxiden).

Royal HaskoningDHV Nederland B.V. heeft in november 2016 een stikstofdepositieberekening¹⁰ uitgevoerd om te bepalen wat het effect van de voorgenomen ontwikkeling op omliggende natuurgebieden is. Hierin is geconcludeerd dat de maximale stikstofdepositiebijdrage in de beoogde situatie voor alle stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelegen is beneden de grenswaarde. Daarmee is er geen sprake van een verplichting tot het aanvragen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Tevens blijkt uit de resultaten dat voor alle stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden de berekende bijdrage minder is dan 0,05 mol/ha/jaar, waardoor ook een melding in het kader van de PAS niet benodigd is.

Conclusie

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

4.3.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek¹¹ is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De rapportage is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn mogelijk broedende vogels te verwachten in de aanwezige bomen, en overige begroeiing. Door werkzaamheden in de buurt van opgaande houtige begroeiing buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op de locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen

¹⁰ Royal HaskoningDHV Nederland B.V., Stikstofdepositieberekening voorgenomen realisatie hotel/bioscoop te Weert, kenmerk: I&BBE9724N001F02, 24 november 2016.

¹¹ BRO, Quicksan flora en fauna ruimtelijke ontwikkeling Van der Valk Ringbaan Noord te Weert, projectnummer 211x08077, 23 maart 2017

ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk vermindert.

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Voor vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en ongewervelden zijn er geen specifieke maatregelen nodig. Voor aanvang van de aanlegwerkzaamheden in het plangebied zal zekerheidshalve nog een veldbezoek door een ecoloog plaatsvinden om uit te sluiten dat mogelijk aanwezige soorten zullen worden verstoord.

Conclusie

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

4.4 Leidingen en infrastructuur

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

4.5 Verkeerskundige aspecten

BRO heeft in juli 2016 een onderzoek¹² uitgevoerd naar de verkeerskundige aspecten van de ontwikkeling. De conclusies daaruit zijn in deze paragraaf verwerkt. Het complete rapport is als separate bijlage toegevoegd.

Het plangebied is goed bereikbaar vanwege de ligging aan de A2 en de Ringbaan Noord. De ontsluiting zal plaatsvinden aan de westzijde van het plangebied. De weg wordt aangesloten op de reeds aangelegde kruising met de Ringbaan Noord, ter hoogte van de Marconilaan. De voorgenomen ontwikkeling zal 1.159 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren. De kruising Ringbaan Noord – Marconilaan is vanwege de dubbele opstelvakken robuust genoeg om de verkeerstoename vlot en veilig te verwerken.

Op basis van CROW publicatie 317 is de bruto parkeerbehoefte bepaald op 660 parkeerplaatsen. Er zijn echter factoren die een dempende werking hebben op de daadwerkelijke parkeerbehoefte, waardoor de netto parkeerbehoefte uitkomt op 465 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (zaterdagavond). Dubbelgebruik van parkeerplaatsen en mobiliteitsmanagement zijn twee dempende factoren. Doordat de 'niet-hotelfuncties' deels worden gebruikt door hotelgasten, is voor deze bezoekers van de 'niet-hotelfuncties' al rekening gehouden bij de parkeerbehoefte voor het hotel. Daarnaast hebben de diverse functies een verschillend aanwezigheidsprofiel, waardoor niet iedere functie op elk tijdstip 100%

¹² BRO, Verkeerskundige aspecten hotel- en leisure ontwikkeling Ringbaan Noord A2 / Weert, projectnr.: 211x08077, 7 december 2016.

aanwezigheid rechtvaardigt. Door een goed mobiliteitsbeleid te voeren voor de hotel- en leisurefuncties kan de werkelijke parkeerbehoefte afwijken van de theoretische behoefte. Zo kan met het aannamebeleid gestuurd worden op personeel dat niet met de auto naar het werk komt. Hiernaast blijkt uit de ervaring van andere vestigingen van de hotelketen Van der Valk dat de CROW-normen te hoog zijn. Er worden met de voorgenomen ontwikkeling 465 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd, waarmee aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

Conclusie

De kruising Ringbaan Noord – Marconilaan is vanwege de dubbele opstelvakken robuust genoeg om de verkeerstoename van 1.159 motorvoertuigbewegingen per dag vlot en veilig te verwerken. Het aantal van 465 parkeerplaatsen, dat met deze ontwikkeling wordt gerealiseerd, is voldoende om de toekomstige parkeerbehoefte op te vangen.

4.6 Waterhuishouding

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

Beleidskader

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

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

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

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

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

- a. een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
- b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

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

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied.

Ecosystemen

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

Oppervlaktewater

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

Hemelwater

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

Afvalwater

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

Overleg waterbeheerder

Kleine ruimtelijke plannen hoeven niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket te worden verstuurd (brief waterschap 18 oktober 2006). Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 2.000 m² nieuw verhard oppervlak. Dit geldt voor zowel bestemmingsplannen, wijzigingsplannen als ruimtelijke onderbouwingen, mits het plangebied niet binnen een (door het waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling bedraagt de toename van nieuw verhard oppervlak meer dan 2.000 m². Een wateradvies van het waterschap is dus noodzakelijk en zal dan ook in het kader van het vooroverleg aangevraagd worden.

Conclusie

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

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Planstukken

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

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

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

5.3 Toelichting op de regels

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

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Bestemmingsregels

Bestemmingen

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

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

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

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

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

Bedrijventerrein (artikel 3)

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

Horeca (artikel 4)

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor diverse typen horeca, waaronder een hotel en restaurants, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen. Daarnaast zijn ook expliciet een bioscoop, amusementscentrum/casino en een congresvoorziening mogelijk gemaakt. Voor sommige voorzieningen is een beperking opgenomen in oppervlakte, om te voorkomen dat het gehele pand met die functie ingevuld zal worden. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren, zodat voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt.

Waarde – Archeologie (artikel 5)

Voor de archeologische vindplaatsen (zie paragraaf 4.2.1) geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Door middel van deze dubbelbestemming worden de in de betreffende gronden (mogelijk) aanwezige archeologische waarden beschermd. Eventueel aanwezige waarden mogen geen schade oplopen, dan wel dienen veilig te worden gesteld. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waterstaat – Waterlopen (artikel 6)

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

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel (artikel 7) wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. In de Algemene bouwregels (artikel 8) zijn regels opgenomen ten behoeve van het plaatsen van bouwwerken. In de Algemene aanduidingsregels (artikel 9) zijn regels voor de van toepassing zijnde gebiedsaanduiding opgenomen. De Algemene afwijkings- (artikel 10) en Algemene wijzigingsregels (artikel 11) verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de Overige regels (artikel 12) is onder meer een verwijzing naar de wettelijke regelingen opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 13) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel (artikel 14) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

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

7.1 Wettelijk (voor)overleg

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

Voor dit bestemmingsplan wordt met Rijkswaterstaat, de provincie Limburg en Waterschap Peel en Maasvallei vooroverleg gevoerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

7.2 Vaststellingsprocedure

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

In overeenstemming met artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op de website van de gemeente Weert (www.weert.nl/bekendmakingen) kennis gegeven van het voornemen tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Dit heeft tevens plaatsgevonden in het huis-aan-huis blad van Weert van 30 mei 2018.

8. HANDHAVING

8.1 Inleiding

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

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

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

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

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

8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast

vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen.

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

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

8.3 Overgangsrecht

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

8.4 Voorlichting

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

8.5 Sanctionering

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

9. PROCEDURE

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

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

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

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Effectenanalyse en Ladder voor duurzame verstedelijking
211x08077, 25 mei 2018**
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, 24 maart 2017.**
- Bijlage 3: Realisatie hotel met leisure functies, 16 maart 2018**
- Bijlage 4: Realisatie hotel met leisure functies onderzoek luchtkwaliteit en
geur, 19 december 2016**
- Bijlage 5: Realisatie hotel met leisure functies beschouwing externe
veiligheid, 5 juli 2017**
- Bijlage 6: Inventariserend veldonderzoek, 1 februari 2013**
- Bijlage 7: Quicksan flora en fauna 211x08077, 23 maart 2017**
- Bijlage 8: Stikstofdepositieberekening, 24 november 2016**
- Bijlage 9: Verkeerskundige aspecten: 211x08077, 7 december 2016**
- Bijlage 10: Advies externe veiligheid, 12 juni 2017**
- Bijlage 11: Brandweer Limburg-Noord, 26 januari 2018**
- Bijlage 12: Ontwerp omgevingsvergunning**

