

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Anouk Beurskens en: Marlan Arts	Tel.: (0495) 57 52 36
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007055

ONDERWERP

Ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 130'.

ADVIES

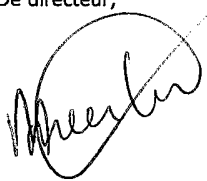

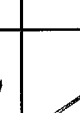








1. Instemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' en het ontwerp raadsbesluit.
2. Instemmen met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerpplan.
3. Instemmen met de anterieure overeenkomst.
4. Dit advies op de TILS-lijst plaatsen.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

- In uw vergadering van 30 november 2011 heeft u besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van een drietal percelen aan de Roermondseweg-Moesdijk tot bedrijventerrein met perifere detailhandel binnen door de gemeente nader te stellen kaders.
- In uw vergadering van 18 maart 2014 heeft u besloten het bestaande detailhandelsbeleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025 en in bestemmingsplannen, te continueren. Zulks naar aanleiding van het marktonderzoek PDV- en GDV-branches en bedrijventerreinen met daarop PDV.

Algemeen:

Voor de ontwikkeling van betreffende percelen aan de Roermondseweg- Moesdijk tot PDV dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt het bedrijventerrein aan de oostkant afgerond en wordt de entree van Weert verbeterd.

Weert, 28 maart 2014	De directeur, 	S		B	W	W	W	W	
			akkoord						
			bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 1 april 2014									

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 01-04-2014

Nummer: 18

De secretaris,
Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1

In de Structuurvisie Weert 2025 is het gebied ten oosten van onderhavig plangebied tot aan de Koekoeksweg opgenomen als mogelijke uitbreiding voor perifere detailhandel, mits uit marktonderzoek blijkt dat er nog marktruimte is en er een kwaliteitsimpuls wordt gegeven. Door BRO is onderzoek uitgevoerd naar de marktruimte voor PDV in Weert (Weert, Marktmogelijkheden PDV- en GDV-branches, 3 februari 2014). Uit dit onderzoek is gebleken dat er binnen de gemeente geen behoefte is aan nieuwe perifere detailhandelsvestigingen, tenzij dit aanvullend is aan het huidige aanbod (o.a. sport en outdoor). In dit geval zal er sprake zijn van een aanvullend segment (sport).

Onderhavig plangebied vormt de afronding en tevens beëindiging van het bedrijventerrein aan de Roermondseweg/Moesdijk. Eerder is al een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan de voorgenomen uitbreiding. De ontwikkeling zal een impuls geven aan de gehele PDV-locatie, omdat de entree wordt opgewaardeerd. Verder is er sprake van een gedeeltelijke verplaatsing van PDV binnen het plangebied. Verdere uitbreiding richting Koekoeksweg is daarmee niet meer aan de orde.

Tijdens een info-RO op 7 mei 2014, waarvoor ook de leden van de commissie EZ worden uitgenodigd, wordt overigens uitgebreid stilgestaan bij het onderzoek van BRO naar de PDV- en GDV-branches door het geven van een toelichting aan de raadsleden.

Argumenten:

In bijgevoegd bestemmingsplan is de onderbouwing opgenomen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' dat op 26 juni 2013 is vastgesteld. Daarbij wordt niet afgeweken van de vastgestelde branchering voor de PDV in dit gebied.

De afspraken die zijn gemaakt over de ontwikkeling zijn opgenomen in bijgevoegde anterieure overeenkomst.

Initiatiefnemer kiest er voor om de compensatie, die nodig is op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW), niet zelf uit te voeren maar om deze af te kopen. De bijdrage wordt gestort in het Kwaliteitsfonds Buitengebied van de gemeente. In het uitvoeringsprogramma bij het GKW zijn projecten opgenomen. Jaarlijks doet de gemeente verslag aan de provincie over de GKW-projecten. Dat gebeurt in 2015 voor het eerst (over het jaar 2014).

Initiatiefnemer betaalt aan de gemeente een bijdrage van € 120.132,- voor ruimtelijke ontwikkelingen, zulks op grond van het Meerjareninvesteringsplan Ruimtelijke Ontwikkelingen (MRO), dat deel uit maakt van de Structuurvisie fase 1 uit 2009. Dit MRO wordt nog geactualiseerd en afgestemd op de Structuurvisie Weert 2025. Dit bedrag wordt door exploitant binnen 2 jaar na ondertekening van de overeenkomst voldaan inclusief rente, tenzij hij kan bewijzen dat de gemeente een onvoorwaardelijke toezegging heeft gedaan dat dit bedrag niet verschuldigd zou zijn.

Tot slot zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over het verhaal van planschade.

Kanttekeningen:

In verband met de tijdsdruk die op deze ontwikkeling rust, is de tijd beperkt voor het vooroverleg met het Watertoetsloket. Het vooroverleg is opgestart op 27 maart. Het Watertoetsloket is verzocht binnen 1 week te reageren.

Voor dit plan dient advies te worden gevraagd aan de Regionale kwaliteitscommissie. Dit gebeurt in de periode dat het plan ter inzage ligt (op 17 april).

Over het plan dient advies te worden gevraagd aan de Brandweer. Dit is inmiddels opgestart.

Verder heeft informeel vooroverleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie heeft ten principale geen bezwaren tegen deze uitbreiding van de PDV-locatie. Op het perceel staat een karakteristieke boom die moet wijken voor de ontwikkeling. Voor dit kappen worden compenserende maatregelen vereist. De richting waaraan gedacht wordt is het vergroenen van de gevels en/of daken van de bedrijfsgebouwen.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp 6 weken ter inzage gelegd. Het is mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.548,50 (prijspeil 2014). De legeskosten voor het advies van de Regionale Kwaliteitscommissie bedragen € 786,-.

De bijdrage voor het Kwaliteitsfonds Buitengebied bedraagt € 32.600,-. Dit is gebaseerd op € 5,- per m² voor perceel AB 894, groot 6.520 m².

De bijdrage voor Ruimtelijke ontwikkelingen bedraagt € 120.132,-. Dit is gebaseerd op € 18,- per m² voor de percelen AB 894 en AB 947, samen groot 6.674 m².

Begrotingspost:

Niet van toepassing

Beschikbaar bedrag:

Niet van toepassing

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Omwonenden
- ❖ Raadsleden
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Provincie Limburg, Watertoetsloket, initiatiefnemer, omwonenden en belanghebbenden.

De raadsleden worden geïnformeerd via de TILS-lijst.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst
- ❖ Gemeentelijke website
- ❖ www.ruimtelijkeplannen.nl
- ❖ Bekendmaking in De Trompetter Land van Weert en in de Staatscourant

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Ruimtelijk Beleid: Selma van Mensvoort, Werner Mentens, Anouk Cramers en Michel Jans

Projectontwikkeling: Harriët Eggengoor, Herma Velders

Extern:

Dolf Geleijns (Saelmans makelaardij, adviseur van initiatiefnemer)

Bjorn Weekers (Tonnaer)

De heer Wulms (initiatiefnemer)

Anique Houben (Van Horne Advocaten)
Wilbrord Rongen (provincie Limburg)

BIJLAGEN

Openbaar:

Ontwerp bestemmingsplan

Ontwerp raadsbesluit

Anterieure overeenkomst

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 9 april 2014 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 10 april 2014 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 mei 2014, bij de balie Ruimtelijke Zaken in het stadhuis, Beekstraat 54 (tot en met 18 april 2014) en Wilhelminasingel 101 (vanaf 23 april 2014) ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Roermondseweg 130', met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan ligt tevens ter inzage in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert en is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPRoermondseweg130-ON01.

Het bestemmingsplan omvat de uitbreiding en tevens afronding van het bedrijventerrein aan de Roermondseweg/Moesdijk.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;














Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;





b e s l u i t :

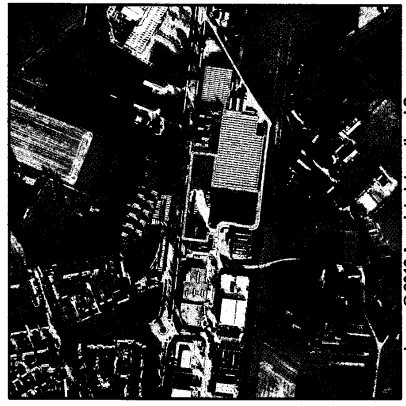
1. De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' vast te stellen.
2. De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. De gemeenteraad besluit geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130'.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
in zijn openbare vergadering van
de griffier, de voorzitter,

LEGENDA

- Plangebied 
- Bestemmingen 
- Bestemmingen 
- BT 
- Aanduidingen 
- gebiedsaanduidingen 
- functieaanduidingen 
- bedrijf tot en met categorie 2 
- bedrijf tot en met categorie 3.1 
- bedrijf tot en met categorie 3.2 
- detailverhandel periferie 
- kadastrale- en GBKN-ondergrond 
- Verklaringen 

- bouwvlak 
- maatvoeringaanduidingen 
- maximum bouwhoogte (m) 
- oppervlakte (m2) 



Bestemmingsplan 'Roermondseweg 130'

gemeente Weert

Imro: NL.IMRO.0988.BPRoermondseweg130-ON01
 status: Ontwerp
 datum: 28 maart 2014
 tekenaar: GVE/RWI
 formaat: A3 (297 x 420mm)
 schaal: 1:1000

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
 TELEFOON 040 287 13 35 TELEFAX 040 237 03 90
 AMERIKALAAN 75C, 6159 AE MAASTRICHT AIRPORT
 TELEFOON 043 358 16 60 TELEFAX 043 328 16 64
 WWW.TONNAER.NL INFO@TONNAER.NL

