

Vergadering van de gemeenteraad van 9 juli 2014

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Anouk Beurskens

Nummer raadsvoorstel: RAD-000996

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 36

Agendapunt: -

ONDERWERP

Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130'.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Sinds begin jaren 2000 is de locatie al in beeld om herontwikkeld te worden tot PDV. De ontwikkeling is tot nu toe niet concreet geworden. De huidige grondeigenaar heeft een concreet plan ontwikkeld. Hiervoor is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

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).

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.

PROBLEEMSTELLING

Een gedeelte van de uitbreiding/afronding van het bedrijventerrein is niet toegestaan conform de vigerende bestemmingsplannen 'Bedrijventerreinen 2013'.

De locatie vormt thans een overgangsgebied tussen de Moesdijk en het buitengebied. Er was op de locatie een transportbedrijf aanwezig. De panden zijn gesloopt. Momenteel is er sprake van een braakliggend terrein.

Het bedrijventerrein Moesdijk heeft nu geen beëindiging. In stedenbouwkundig opzicht is er sprake van een deficit. Over de afronding wordt al lange tijd gesproken. Een concreet plan is er tot nu toe niet gekomen.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een bestemmingsplanherziening met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit bestemmingsplan biedt een ruimtelijk kader voor de uitbreiding/afronding van het bedrijventerrein Roermondseweg/Moesdijk.

In het 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.

Wij hebben op 9 april 2014 bekend gemaakt dat met ingang van 10 april 2014 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 mei 2014, bij het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Roermondseweg 130' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Daarbij is gelegenheid gegeven tot het indienen van zienswijzen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend.

Een reactie op de zienswijzen is verwerkt in het raadsbesluit.

COMMUNICATIE

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg en het Watertoetsloket Peel en Maasvallei. De bekendmaking is gepubliceerd in De Trompetter/Land van Weert en in de Staatscourant. De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte brieven met nummers 2014/175, 2014/193, 2014/196 en 2014/200. De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

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

EVALUATIE

Er wordt niet geëvalueerd.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

>

VOORSTEL COLLEGE

De raad voorstellen om:

1. het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' gewijzigd vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' aan te merken als authentiek digitaal ruimelijk plan, gebaseerd op de grootschalige basiskaart van Nederland (GBKN) van oktober 2013;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130';
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 juni 2014;

Met ingang van 10 april 2014 heeft gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 mei 2014, in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Roermondseweg 130' met bijbehorende toelichting. Het plan heeft tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

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

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' zijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van deze zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven en wordt aangegeven in hoeverre de zienswijzen bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanleiding geven tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn twee zienswijzen per mail ingediend door de Wijkraad Leuken en de provincie Limburg. De zienswijze van de Wijkraad Leuken is gedateerd 2 mei 2014 en is op die dag per e-mail toegezonden aan de plaatsvervangend griffier van de raad, met het verzoek de zienswijze door te leiden naar het college en een kopie naar de raad. De zienswijze is niet ondertekend. Deze e-mail met zienswijze is op 5 mei 2014 doorgestuurd naar het e-mailadres van de griffie met het verzoek om deze in te boeken. Door technische problemen is deze e-mail pas op 27 mei 2014 in het postregistratiesysteem verwerkt en in behandeling genomen. De gemeente Weert heeft niet kenbaar gemaakt dat zienswijzen per e-mail kunnen worden ingediend zoals bedoeld in artikel 2:15 Awb. Gelet daarop zou de zienswijze niet ontvankelijk verklaard dienen te worden. Er is echter door de gemeente in de periode vanaf 2 mei (ontvangst zienswijze) tot 22 mei 2014 (einde van de termijn) aan de indiener ten onrechte geen gelegenheid geboden om de gebreken met betrekking tot de zienswijze te herstellen. Een en ander kan de indiener van de zienswijze niet verweten worden. In verband daarmee wordt de zienswijze van de Wijkraad Leuken ontvankelijk verklaard.

De zienswijze van de Provincie Limburg is op 22 mei 2014 per e-mail ontvangen. Op 9 april 2014 is bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 10 april 2014 tot en met 21 mei 2014 ter inzage ligt en dat gedurende die termijn schriftelijke of mondelinge zienswijzen kenbaar kunnen worden gemaakt. De zienswijze is buiten de termijn ingediend. Verder heeft de gemeente Weert niet kenbaar gemaakt dat zienswijzen per e-mail kunnen worden ingediend zoals bedoeld in artikel 2:15 Awb. Aangezien de termijn op 22 mei 2014 verstreken was, was er geen gelegenheid

om de gebreken ter herstellen. Ook op grond van artikel 3:16 lid 3 juncto de artikelen 6:9 en 6:11 Awb wordt de overschrijding niet verschoonbaar geacht. De zienswijze is niet ontvankelijk.

1. Zienswijze van de Stichting Groen Weert, Bomenstichting Amsterdam, p.a. G.P.M. Hendriks, Noorderlaan 16, 6004 HV Weert, d.d. 4 mei 2014, ingekomen d.d. 5 mei 2014.

Deze zienswijze heeft betrekking op het verwijderen van de beuk in het plangebied, ten behoeve van een bouwvlak. De volgende aspecten worden in de zienswijze door reclamant aangehaald:

- *De beuk is wettelijk beschermd, middels het bomenregister.*
- *De beuk is vitaal en er is niet aan gesnoeid.*
- *Aan de standplaats van de boom is de bestemming 'groeiplaats boom' verleend in het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013'.*
- *Sinds 6 jaar is het beleid van de gemeente om geen beschermde bomen op bedrijventerreinen in te passen. Dit is een aanfluiting voor Weert als groenste stad.*
- *Beuken zijn zeer gevoelig voor grondwaterdalingen en voor het verharderen van het grondpakket onder de boomkroon.*
- *Het projecteren van de bedrijfshal is noodzakelijk voor het wegwerken van de ernaast gelegen bedrijfsruimte. De boom leidt juist op een positieve manier de aandacht af van het aanwezige bedrijfsgebouw. Er kunnen bovendien ook leibomen voor de gevel geplant worden.*
- *Er is voldoende bedrijfsterrein in Weert beschikbaar. Er kan ook gedacht worden aan uitbreiden van de twee andere bouwvlakken, zodat de beuk kan worden behouden.*
- *De beuk is een eyecatcher voor Weert.*
- *De kwaliteitsbijdrage van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu moet verminderd worden bij het in passen van de aanwezige beuk.*
- *Er is geen onderzoek gedaan of de beuk een rust of verblijfplaats is van vleermuizen, dit is een verplichting uit de Flora en faunawet art. 75c.*

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

Het initiatief is in de Regionale kwaliteitscommissie van 17 april 2014 behandeld, waarbij kanttekeningen door de kwaliteitscommissie zijn geplaatst bij de stedenbouwkundige opzet van het planvoornemen en de commissie heeft nadrukkelijk de meerwaarde onderstreept van de beuk voor het plan. Dit heeft tot aanpassing van de stedenbouwkundige opzet geleid waarbij de monumentale boom wordt gehandhaafd en ingepast wordt in de inrichting van het (parkeer)terrein. Dit houdt concreet in dat voldoende ruimte (straal van ongeveer 7,5 meter) rondom de monumentale boom wordt vrijgehouden om zodoende een optimaal leefklimaat voor de boom te waarborgen. Deze ruimte wordt daarbij voorzien van een verharding die zuurstof doorlatend is. De planologische bouwmogelijkheden komen hiermee aan deze zijde grotendeels te vervallen. Het opgenomen bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan wordt ter plaatse verkleind, zodat er nog wel bouwmogelijkheden aan deze zijde van het terrein zijn om een nieuwe 'voorkant' van alleen aangrenzende bedrijfsgebouw aan het parkeerterrein mogelijk te maken.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze een aanleiding tot wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bouwvlak ter plekke van de boom komt te vervallen. De aanduiding waardevolle boom wordt op de verbeelding opgenomen.

2. Zienswijze van de wijkraad Leuken, ingekomen d.d. 5 mei 2014 via mail.

Deze zienswijze komt overeen met de ingebrachte zienswijze van de Stichting Groen/Bomenstichting Amsterdam p.a. G.P.M. Hendriks, Noorderlaan 16, 6004 HV Weert (zienswijze 1). Voor de reactie ten aanzien van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de ingekomen zienswijze van de Stichting Groen Weert/Bomenstichting Amsterdam.

3. Theunissen Vastgoed & Belegging b.v., Twijnderstraat 24-b, Postbus 10408, 6000 GK Weert, d.d. 16 mei 2014, ingekomen d.d. 19 mei 2014.

Deze zienswijze heeft betrekking op de uitbreiding van de winkelruimte in Weert. Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat binnen korte tijd op drie locaties aan de Roermondseweg 14.000 m² perifere detailhandel wordt gerealiseerd.

- Pand Moonen papier (Roermondseweg 109): 3.000 m²
- Roermondseweg 100: 4.000 m²
- Roermondseweg 130: 7.000 m²

Gezien de huidige crisis, de teruglopende winkelverkoop, de hieraan gekoppelde leegstand, de toenemende vergrijzing en internetverkoop alsmede bevolkingsafname in Weert e.o. vindt reclamant deze toename van winkelruimte totaal onverantwoord. Dit zal tot leegstand en verpaupering lijden. Reclamant verzoekt de huidige bestemmingen op de Roermondseweg 98/100 en 130 te handhaven tot er weer meer vraag naar winkelruimte komt.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

Het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' heeft alleen betrekking op de locatie Roermondseweg 130 en niet op Roermondseweg 98/100. Dit laatste betreft het bestemmingsplan 'Roermondseweg 98/100', dat ter inzage heeft gelegen van 15 mei tot en met 25 juni 2014. Op de zienswijze ten aanzien van het bestemmingsplan 'Roermondseweg 98/100' wordt separaat gereageerd in de kader van de vaststelling van dat bestemmingsplan. In het kader van de ingediende zienswijze zal uitsluitend ingegaan worden op het bezwaar tegen de toename van winkelruimte voor perifere detailhandel, waarbij de samenhang tussen de desbetreffende locaties (Roermondseweg 130, Roermondseweg 98/100 en Roermondseweg 109/109a) wordt gezien.

In de vigerende situatie is op basis van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 2013' reeds op alle drie locaties perifere detailhandel toegestaan. Het betreft de volgende oppervlaktes op basis van de bouwvlakken en het bijbehorende bebouwingspercentage:

Roermondseweg 130:	3.030 m ²	x	80%	=	2.424 m ²
Roermondseweg 98/100:	12.894 m ²	x	80%	=	10.315 m ²
Roermondseweg 109/109a:	4.713 m ²	x	80%	=	3.770 m ²
Totaal:					16.509 m ²

Op basis van de nieuwe planologische situatie voor de Roermondseweg 130 en 98/100 betreft het de volgende oppervlaktes

<input type="checkbox"/>	Roermondseweg 130:	5.750 m ² x 100% =	5.750 m ²
<input type="checkbox"/>	Roermondseweg 98/100:	13.962 m ² x 80% =	11.169 m ²
<input type="checkbox"/>	Roermondse weg 109/109a:	4.713 m ² x 80% =	3.770 m ²
<input type="checkbox"/>	Totaal:		20.689 m ²

Op de locatie Roermondseweg 109/109a vindt geen uitbreiding van de bouwmogelijkheden plaats en wordt alleen gebruik gemaakt van de vigerende mogelijkheden. Op de Roermondseweg 98/100 en 130 is dit wel het geval. Planologisch betreft dit een toename van 4.180 m².

Voor de locatie Roermondseweg 130 vindt een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein plaats om ter plaatse nadrukkelijk te komen tot een ruimtelijke afronding van het bedrijventerrein. Hiervoor wordt de bestemming van het bedrijventerrein ter plaatse uitgebreid tot bouwmogelijkheden voor 5.750 m² aan perifere detailhandel. In de vigerende situatie was sprake van 2.424 m² aan bouwmogelijkheden. Per saldo is dit dus een toename van 3.326 m² voor bouwmogelijkheden aan perifere detailhandel.

Op de locatie aan de Roermondseweg 98/100 wordt het bouwvlak met 854 m² vergroot. Deze uitbreiding is noodzakelijk om de nodige flexibiliteit te bieden voor de bouwmogelijkheden. Er worden echter door middel van de nieuwe bestemmingsplannen bouwmogelijkheden gecreëerd voor een toename van 4.180 m². De overige ruimte is reeds mogelijk conform het huidige bestemmingsplan.

In het plangebied is bewust in totaal gekozen voor de realisering van een groter bouwvlak, waardoor een grote trekker naar Weert kan worden gehaald die perifere detailhandel in een aanvullende branchering en nieuwe bezoekers gaat aantrekken. Het creëren van een aantrekkelijk

cluster op het bedrijventerrein Moesdijk draagt bij aan een versterking van Weert als winkelstad. Daarnaast is echter momenteel slechts een beperkt aanbod van volumes met een grotere oppervlakte en geen leegstand in de bestaande grotere gebouwen. Er wordt dus een structureel volume toegevoegd die elders in Weert niet voor handen is. Momenteel is er een gegadigde om deze trekkersfunctie te vervullen. Op het bedrijventerrein Moesdijk kan echter een dergelijke omvang niet worden aangeboden gezien de bestaande situatie. De uitbreiding van het bedrijventerrein zorgt bovendien voor een stedenbouwkundige beëindiging/afronding van het bedrijventerrein en een kwaliteitsimpuls ter plaatse. De plannen om op de locatie op de Roermondseweg 130 perifere detailhandel te vestigen dateren reeds uit de periode 2000-2005. Naar aanleiding van gemaakte afspraken in het verleden heeft het college van Burgemeester en Wethouders in 2011 het principebesluit genomen om een bedrijfsbestemming met perifere detailhandel ter plaatse mogelijk te maken. Met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Arvalis, Steegstraat 5, 6041 EA Roermond, d.d. 20 mei 2014, ingekomen d.d. 21 mei 2014.

De zienswijze is ingediend namens de heer M.H.L. Nouwen en mevrouw J.G.M. Nouwen-Huijjerjans, Koekoeksweg 25, 6005 NG Weert. Kort samengevat is de volgende zienswijze ingediend.

1. Duurzaamheidsladder

In het ontwerpbestemmingsplan wordt summier ingegaan op de duurzaamheidsladder. Er wordt bovendien niet aangetoond, middels onderzoek, dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan extra vierkante meters ten behoeve van perifere detailhandel. Tevens is niet onderzocht wat de gevolgen zijn voor de reeds gevestigde ondernemers in de branche.

Ontwerp POL 2014

De uitbreiding van het bedrijventerrein ten behoeve van perifere detailhandel is in strijd met het ontwerp POL 2014 dat met ingang van 16 mei 2014 ter inzage ligt.

Gemeentelijke structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie wordt uitgegaan van een logische afronding van de PDV-locatie ter hoogte van de Koekoeksweg/Moesdijk. Het ontwerp bestemmingsplan voor de Roermondseweg 130 eindigt ter hoogte van de kassen. Het ontwerp bestemmingsplan correspondeert derhalve niet met de structuurvisie.

Retailstructuurvisie

In ontwerp bestemmingsplan wordt verwezen naar de retail structuurvisie uit 2006, de detailhandelsbranche is in 2014 aanmerkelijk verslechterd. In de gemeentelijke structuurvisie is aangegeven dat uit marktonderzoek moet blijken of en in welke omvang uitbreiding noodzakelijk is en welke plek het meest geschikt is. Reclamant is van mening dat dit onvoldoende onderbouwd is.

- 2. Reclamant spreekt van een gemiste kans om het bedrijventerrein Roermondseweg/Moesdijk kwalitatief hoogwaardig af te ronden, te ontsluiten en een waardige Poort van Weert te creëren. Het hele gebied tot aan de Roermondseweg/Moesdijk moet ontwikkeld worden en niet slechts het gebied tot aan de tuinderskassen. Door het ontwerp bestemmingsplan ontstaat de situatie dat de tuinderskas onmiddellijk aansluitend is gelegen aan het bedrijventerrein, er zijn geen mogelijkheden meer om de percelen van de tuinderskassen in de toekomst nog te ontwikkelen.**

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat door de bedrijfsunits het zicht op de kassen van de Moesdijk wordt ontnomen, vanaf de Roermondseweg blijven ze echter zichtbaar.

De gemeente heeft in het verleden aangegeven dat er slechts twee mogelijkheden waren. Het huidige bedrijventerrein wordt tot de Koekoeksweg/Moesdijk uitgebreid of er vindt

geen uitbreiding van het bedrijventerrein plaats.

- 3. Reclamant is van mening dat initiatiefnemer niet voldoende heeft aangetoond dat de locatie geschikt is voor perifere detailhandel. De volgende aspecten zijn niet voldoende onderbouwd.*

Beperking gebruiksmogelijkheden tuinderskassen

Er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van de bebouwing voor het naastgelegen tuindersbedrijf. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt alleen maar gesproken over het onthouden van zonlicht, niet over het onthouden van daglicht. Het oprichten van de bedrijfsunits zal leiden tot forse schaduwwerking.

Wateroverlast

Reclamant vreest voor wateroverlast op zijn perceel door de werkzaamheden, hoge grondwaterstand en de beoogde verharding van het plangebied. In de zienswijze wordt gesteld dat onvoldoende onderzocht is wat de gevolgen zijn voor de kassen.

Milieuzonering

Ten opzichte van nieuw te bouwen tuinderskassen tot gevoelige functies dient een afstand van 30 meter te worden aangehouden. Detailhandels- en andere bedrijfsruimte worden aangemerkt als gevoelige functies. Binnen 30 meter van een tuinderskas is het niet verantwoord om gevoelige functies op te richten.

Verkeer

De ontsluiting via de Moesdijk zal leiden tot verkeersonveilige situaties. De parkeerplaatsen liggen aan de Moesdijk, voorzienbaar is dat publiek dat ter plaatse niet bekend is, zal afremmen bij het zien van de parkeerplaatsen. Bovendien bestaat de verwachting dat er sluipverkeer zal ontstaan op de Koekoeksweg en een toename van het verkeer op de kruising Roermondseweg/Koekoeksweg. Er heeft geen onderzoek plaats gevonden naar de verkeerssituatie.

Waardevolle boom

Reclamant vindt het verder onaanvaardbaar dat voor het betreffend initiatief een waardevolle boom moet worden gekapt, die in het vigerende bestemmingsplan is aangeduid als 'waardevolle boom'. Dit past niet bij de 'Groenste stad van Nederland' en 'Groenste stad van Europa'. De groene aankleding van het perceel kan niet dienen als vervanging van een dergelijke waardevolle boom.

- 4. De waarde van de tuinderskassen neemt af. Er is een verwachtingswaarde in verband met de ligging in de nabijheid van het bedrijventerrein en het voorkeursrecht dat in 2008 op het perceel is gevestigd. Deze verwachtingswaarde gaat verloren met de afronding aansluitend aan de tuinderskassen.*

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

1. Duurzaamheidsladder

De uitstraling van het bedrijventerrein aan de Roermondseweg/Moesdijk laat momenteel te wensen over. De invulling van het braakliggende terrein aan de Roermondseweg 130 zorgt voor een stedenbouwkundig/landschappelijke kwaliteitsimpuls voor het bedrijventerrein. Er wordt bovendien ruimte geboden aan een grote trekker die zijn eigen behoefte zal creëren. In het PDV onderzoek van BRO wordt geadviseerd de PDV in Weert te concentreren aan de Roermondseweg, waardoor een sterk themacentrum ontstaat. Voornoemde grote trekker zal andere perifere detailhandel naar het bedrijventerrein halen en meer en nieuwe bezoekers aantrekken. Hiervan hebben andere bedrijven voordeel. In het plangebied wordt een ruim bouwvlak opgenomen waar perifere detailhandel is toegestaan. Op dit moment zijn er weinig panden in Weert beschikbaar waar perifere detailhandel is toegestaan en al helemaal niet van een dergelijke omvang. Op het moment is er een gegadigde voor een bedrijfspand met een oppervlakte van 4.000 m² tot 4.500 m². Er is dus wel degelijk sprake van een behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling. Hiermee

wordt voldaan aan de duurzaamheidsladder.

Ontwerp POL 2014

Het ontwerp POL 2014 is pas op 16 mei 2014 gepubliceerd. Het ontwerp bestemmingsplan is eerder voorbereid en ligt reeds vanaf 10 april 2014 ter inzage. Dit houdt in dat het POL 2014 nog geen actueel beleid is en derhalve is het bestemmingsplan/planvoornemen getoetst aan het vigerende provinciale beleid, zijnde POL 2006. Verder maakt de provincie in haar zienswijze (welke niet ontvankelijk is) hiervan geen melding.

Gemeentelijke structuurvisie

In de Structuurvisie Weert 2025 is inderdaad de opgave benoemd om de entree aan de oostzijde van Weert te versterken en een kwaliteitsimpuls te geven aan het PDV-terrein Roermondseweg-Moesdijk. Daarbij is niet per definitie gezegd dat beide opgaven gezamenlijk door middel van eenzelfde ingreep opgepakt moeten worden. In de structuurvisiekaart is de mogelijkheid aangegeven dat het PDV-terrein kan uitbreiden tot aan de Koekoeksweg, maar daar is nadrukkelijk de voorwaarde aan gekoppeld dat, op basis van een te verrichten marktonderzoek PDV, er nog wel marktruimte hiervoor aanwezig moet zijn zonder dat dit leidt tot leegstand op ongewenste plekken. In de Structuurvisie is verder ook niet aangegeven dat, mocht er nog marktruimte zijn, de uitbreiding aan de oostzijde moet plaatsvinden. Ook de voormalige sporthallocatie van Leuken is als mogelijkheid aangegeven, ook hier weer op voorwaarde van marktruimte.

Retailstructuurvisie

BRO heeft in opdracht van de gemeente Weert uitvoering gegeven aan dit marktonderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat er weinig tot geen ruimte meer is om nieuwe perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen in Weert toe te voegen, tenzij het een trekker is die zijn eigen vraag genereert. Daarnaast heeft BRO de gemeente Weert het advies gegeven om de winkels te clusteren aan de westzijde van de Roermondseweg-Moesdijk omdat het aanbod momenteel versnipperd is. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat het niet verstandig is het terrein tot aan de Koekoeksweg uit te breiden omdat dit zou kunnen leiden tot leegstand op het huidige terrein of elders in de stad. Hiermee vervalt ook de gedachte van een 'haltermodel' met twee gelijkwaardige polen. Daarnaast zorgt uitbreiding tot aan de Moesdijk/Koekoeksweg ervoor dat de winkelvestigingen nog steeds verspreid zijn gelegen en wordt niet gekomen tot een sterke clustering op één plek.

2. De gemeente Weert vindt het niet wenselijk om het braakliggend terrein, waar recent bebouwing is gesloopt, ongewijzigd te laten liggen. Het zorgt enerzijds voor een 'open einde' vanaf de Moesdijk en anderzijds voor een 'open gat' tussen het bedrijventerrein/PDV-locatie en de woningen en kassen. Verder is er sprake van verloederding. Op basis van al deze overwegingen is besloten planologisch ruimte te geven voor twee bouwvlakken (in het ontwerpbestemmingsplan was er nog sprake van drie bouwvlakken) binnen het plangebied die door hun setting en grootte een beëindiging vormen van de Moesdijk, een gezicht geven aan de Roermondseweg en een overgang vormen naar de woningen. Er is bewust gekozen voor het toelaten van een groter bouwvlak omdat hiermee een trekker naar Weert kan worden gehaald (die zijn eigen vraag en publiek genereert). Dit geeft een spinn-off voor de gehele PDV-locatie. Dit is mede overwogen gelet op het huidige beperkte aanbod van volumes met een grote oppervlakte en het ontbreken van leegstand in de grotere gebouwen en het feit dat er geen concurrentie met de binnenstad mag plaatsvinden. In onze ogen is op deze locatie verder sprake van een stedelijke setting die, mede door de situering van de Intratuin doorloopt tot aan de Koekoeksweg. Weliswaar is naast de Roermondseweg 130 de kas gelegen waar agrarische activiteiten plaatsvinden, echter dit verandert niets aan de stedelijke setting van het geheel.

Met het toelaten van bedrijven of grootschalige detailhandel wordt een nette invulling mogelijk voor het plangebied, wordt bijgedragen aan een mooie binnenkomst van Weert en vindt een stedenbouwkundige afronding plaats van de PDV-locatie. De locatie van inspreker vormt inderdaad samen met de Intratuin de entree van Weert. Samen vormen zij de eerste aanblik bij binnenkomst. Echter een entree hoeft niet altijd met gebouwen gemarkeerd te worden, dit kan ook door middel van een groene aankleding. Zeker nu we in een tijd leven

waar programma schaars is en waar we het programma dat we hebben zoveel mogelijk moeten clusteren om de economie te versterken. De ontwikkeling/kwaliteitsverbetering van de stad blijft nodig, echter is niet meer per definitie gekoppeld aan het bouwen van gebouwen.

De afgelopen jaren heeft de gemeente Weert inderdaad het signaal afgegeven dat bij uitbreiding van het bedrijventerrein, dit doorgetrokken zou kunnen worden tot aan de Moesdijk/Koekoeksweg. In die geest is in 2011 het principe-besluit genomen om op Roermondseweg nummer 130 te komen tot een ontwikkeling met bedrijven en ook PDV. Overigens dateren de plannen al van begin jaren 2000, toen gronden al van eigenaar zijn gewisseld met het doel er PDV te vestigen. Echter tijden zijn veranderd. De retailwereld heeft te maken met grote ontwikkelingen die er samen toe leiden dat de markt voor nieuwe winkelruimte beperkt zal blijven. Op basis van dit nieuwe inzicht wordt vormgegeven aan de upgradering van de PDV-locatie en voldoet het bestemmingsplan als een kwalitatieve beëindiging van de PDV-locatie.

3. Algemeen

Ten behoeve van de behandeling van het plan in de Regionale Kwaliteitscommissie zijn modellen opgesteld voor de invulling van de locatie. Hierbij is nadrukkelijk gekeken naar de gevolgen van de omgeving en de geschiktheid van de locatie. Aan de hand van randvoorwaarden en uitgangspunten is uiteindelijk gekozen voor de huidige invulling van het plangebied. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt hierbij nog meer rekening gehouden met de omgeving door afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan te houden van 5 meter en de bouwhoogte van de grote bedrijfsunit aan te passen van 10 meter naar 8 meter. Tevens wordt de rooilijn aan de zijde van de woning aan de Roermondseweg aangepast om de overgang hier meer geleidelijk te laten verlopen in combinatie met afschermend groen. Tevens worden de gebouwen van een zodanige architectuur voorzien dat sprake is van een kwalitatieve invulling. Daarnaast wordt de ruimte voor het parkeren voorzien van een hagenstructuur zodat de auto's (blik) niet zichtbaar zijn vanuit de Roermondseweg. De bestaande monumentale boom wordt daarbij als blikvanger gebruikt.

Beperking gebruiksmogelijkheden tuinderskassen

In de nieuwe stedenbouwkundige invulling naar aanleiding van het advies van de Regionale Kwaliteitscommissie worden de bedrijfsunits op enige afstand van de perceelsgrens gesitueerd (respectievelijk 5 meter en 2-2,5 meter). Tevens wordt de bouwhoogte van de grote bedrijfsunit aangepast. Aan de hand van bezonningsstudies (op verschillende momenten in het jaar en tijdstippen) en een dwarsdoorsnede is aangetoond dat de zon- en lichttoetreding in voldoende mate wordt gewaarborgd. Daarbij is ook de vuistregel 1 : 1 (hoogte versus afstand) gehanteerd. De hoogte blijft daarmee ook binnen de huidige vigerende bouwmogelijkheden uitgaande van een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter in combinatie met een dakhelling van 45°.

Wateroverlast

Bij de inrichting van het terrein worden de noodzakelijke infiltratievoorzieningen onder de verharding van het parkeerterrein aangelegd al dan niet in combinatie met de resterende open ruimte. De capaciteit hiervoor is nadrukkelijk berekend aan de hand van ervaringscijfers en randvoorwaarden/uitgangspunten in het kader van het gemeentelijk als landelijk beleid. De noodzakelijke infiltratievoorzieningen worden dan ook conform de berekende omvang binnen het plangebied gerealiseerd.

Er wordt gesteld dat er buizen enige tijd geleden buiten gebruik zijn gesteld, het begrip "enige tijd" schept de indruk dat dit recentelijk is gebeurd. Deze buizen zijn lang geleden buiten gebruik gesteld omdat door systeemwijzigingen de afwatering op een andere manier is georganiseerd. Uit het lage aantal klachten blijkt dat deze keuze een juiste is geweest.

Initiatiefnemer geeft in de waterparagraaf aan het regenwater in de fundering van het parkeerterrein te willen bergen en verwerken. Uit de in waterparagraaf opgenomen berekening blijkt dat de initiatiefnemer aan de geldende regels voldoet en er dus geen enkele reden is om aan te nemen dat de voorgestelde oplossing tot overlast zal gaan

leiden. In het voorstel wordt het regenwater onder het maaiveld aan het grondwater aangeboden en aangezien het maaiveld in de kas boven het grondwater is gelegen zal naar verwachting ook hierdoor geen overlast ontstaan.

Gezien de grootte van het afwaterend oppervlak is naast de gemeente Weert ook Waterschap Peel en Maas met hun uitgebreide kennis en ervaring direct betrokken bij de advisering rondom het hemelwatervraagstuk.

Milieuzonering

Als richtafstand voor tuinderskassen ten opzichte van gevoelige functies geldt inderdaad in principe een afstand van 30 meter. Deze afstand geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. Aangezien het plangebied en de tuinderskassen zijn gelegen nabij de Roermondseweg en er reeds veel bedrijven in de omgeving zijn gelegen kan, zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 4.4 is aangegeven, de richtafstand met 1 afstandstrap verlaagd worden. Dit houdt in dat de richtafstand verlaagd kan worden naar 10 meter.

Verder kan nog aangegeven worden dat maatgevend voor deze afstand bij tuinderskassen het milieuaspect geluid is. De in het bestemmingsplan Roermondseweg 130 toegestane bedrijven alsmede de toegestane perifere detailhandel zijn geen geluidgevoelige bestemmingen. De aanwezige tuinderskassen worden derhalve niet belemmerd in hun mogelijkheden door de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Verkeersveiligheid

Ongeveer ter hoogte van het plangebied heeft recent herinrichting van de Roermondseweg plaats gevonden. Er is hier een verkeersremmende maatregel in de vorm van een middengeleider aangebracht in het straatprofiel van de Roermondseweg. Hierdoor remt het verkeer al automatisch af ter hoogte van het plangebied waardoor de snelheid er uit wordt gehaald. Daarnaast wordt het parkeerterrein conform het landschappelijk inpassingsplan afgeschermd door hagen waardoor het zicht op het parkeerterrein grotendeels wordt onttrokken. De verkeersveiligheid wordt daarmee in voldoende mate gewaarborgd.

In de huidige situatie is er al de mogelijkheid om de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Moesdijk via de Koekoeksweg te bereiken. Hiervan wordt echter geen gebruik gemaakt en er is er ook geen sprake van overlast. We verwachten niet dat door de uitbreiding van het bedrijventerrein de Koekoeksweg ineens wel wordt gebruikt voor sluipverkeer.

Waardevolle boom.

Als gevolg van de gewijzigde stedenbouwkundige opzet blijft de monumentale boom gehandhaafd en maakt een essentieel onderdeel uit van het parkeerterrein als blikvanger.

4. Dat de uitbreiding van deze bouwmogelijkheden bepaalde gevolgen zal hebben voor de omgeving van betrokkenen kan niet worden ontkend, maar of er sprake zal zijn van planschade kan pas later worden beoordeeld. Een belanghebbende kan, indien hij van mening is dat hij planschade lijdt, te zijner tijd, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, daartoe een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders.

Regionale Kwaliteitscommissie

Het initiatief is in de Regionale Kwaliteitscommissie van 17 april 2014 behandeld. Naar aanleiding van de kanttekeningen door de kwaliteitscommissie heeft een stedenbouwkundige c.q. bouwmassastudie plaatsgevonden naar de meest gewenste invulling. Naar aanleiding van deze studie is de stedenbouwkundige invulling van het gebied aangepast. Daarbij is tevens rekening gehouden met de overige opmerkingen van de Regionale Kwaliteitscommissie (boom, afstand tot de perceelsgrens, beëindiging Moesdijk, geleiding en entree vanaf Moesdijk richting parkeerterrein, architectonische invulling gevels, zon- en lichttoetreding). De stedenbouwkundige opzet en het landschappelijk inpassingsplan zijn in de Regionale Kwaliteitscommissie van 15 mei 2014 opnieuw behandeld. De kwaliteitscommissie had nog de volgende opmerkingen op het stedenbouwkundig plan.

1. Bebouwingscontour/voorgevelrooilijn klein gebouw laten verspringen aan de zijde van de Roermondseweg als overgang naar de aangrenzende woning.

2. Studie/aanpassing van de inrichting van het parkeerterrein bij de entree in relatie tot de boom om de entree vanaf de Moesdijk indien mogelijk verder te versterken om daarmee de aandacht nog meer te vestigen op het parkeerterrein in combinatie met het gebouw (als beëindiging van de Moesdijk) en af te leiden van het verder vervolg van de Moesdijk.
3. De inrichting om de boom moet zodanig zijn dat de zuurstoftoetreding tot de wortels in voldoende mate gewaarborgd wordt.
4. Het eventueel aanbrengen van differentiatie van de hoogte van de groene hagen.

Indien de opmerkingen in het stedenbouwkundig en het landschappelijk inpassingsplan worden verwerkt, kan de Regionale Kwaliteitscommissie instemmen met het plan.

Mede op basis van de door de Regionale Kwaliteitscommissie geaccordeerde stedenbouwkundige opzet wordt het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten ambtshalve gewijzigd:

Verbeelding

- Het bouwvlak nabij de Roermondseweg 126 komt te vervallen. Uit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bestaande bouwvlak van nummer 126 ruimer gemaakt, zodat er aan de zijde van het nieuwe parkeerterrein een entree kan worden gemaakt.
- Het grote bouwvlak wordt aan de zijde van de tuinderskassen 5 meter uit de perceelsgrens geprojecteerd. Hierdoor ontstaat ook de mogelijkheid vanuit deze zijde het laden en lossen te regelen. Het grote bouwvlak wordt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan uitgebreid naar de Roermondseweg.
- De maximum bouwhoogte van het grote bouwvlak wordt gewijzigd in 8 meter. In het ontwerp bestemmingsplan is een maximum bouwhoogte van 10 meter geregeld voor het grote bouwvlak
- Het kleinere bouwvlak wordt aan de zijde van de tuinderskas 2 meter uit de perceelsgrens gesitueerd. De voorgevelrooilijn van het kleinere bouwvlak verspringt naar achteren nabij de woning aan de Roermondseweg 134, waardoor de beleving van het gebouw wordt vergroot. Ter plaatse van deze verspringing en langs de gevelvlakken wordt een overkapping gerealiseerd. Hiervoor wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' op de verbeelding opgenomen.
- Ter plaatse van de beuk wordt de aanduiding 'waardevolle boom' opgenomen.
- Het grote en kleine volume worden geschakeld rondom het parkeerterrein om nog meer te zorgen voor een samenhangend beeld.

Regels

- Het aangepaste landschappelijk inpassingsplan wordt aan de regels toegevoegd.
- Artikel 3.1.1 sub c, tweede zin: 'Als uitzondering op het begrip 'perifere detailhandel in artikel 1 onder punt 1.43 mag het oppervlak aan perifere detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'oppervlakte (m²)' minimaal 500 m² bedragen' wordt verwijderd nu dit niet meer aan de orde is.
- Aan artikel 3.1.1 wordt sub f. toegevoegd: het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'.
- Aan artikel 3.2.2 wordt sub e toegevoegd: de hoogte van constructies op gebouwen ten behoeve van reclame-uitingen mag maximaal 5 meter bedragen bovenop de toegestane maximum bouwhoogte ter plaatse van het bouwvlak.
- Aan artikel 3.2.3 wordt sub g toegevoegd: buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in de vorm van een overkapping/luifel worden gerealiseerd tot een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Toelichting

- De laatste alinea van paragraaf 2.4.2 wordt verwijderd. De kwaliteitsbijdrage is wel aan de orde.
- Naar aanleiding van de behandeling in de kwaliteitscommissie is het bouwplan aangepast. De paragrafen 2.2.3, 3.2, 3.4, 3.6 en 3.7 van de toelichting worden hierop aangepast.
- De bezonningsstudies worden verwerkt in paragraaf 3.8 van de toelichting en als bijlage toegevoegd.

b e s l u i t :

1. Besluiten het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' gewijzigd vast te stellen.
2. Besluiten het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' aan te merken als authentiek digitaal ruimelijk plan, gebaseerd op de grootschalige basiskaart van Nederland (GBKN) van oktober 2013.
3. Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130'.
4. Besluiten Gedeputeerde Staten te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het vastgestelde plan mag worden overgegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 juli 2014.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans