



Vergadering van de gemeenteraad van 10 september 2014

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Anouk Beurskens

Nummer raadsvoorstel: RAD-000997

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 36

Agendapunt: -

## ONDERWERP

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Roermondseweg 98-100'.

### AANLEIDING EN DOELSTELLING

Cox Holding B.V. is eigenaar van de Roermondseweg 98 (Gamma) en de Roermondseweg 100 (voormalige voorsorteercentrum van TNT). De wens is om de Gamma meer in het zicht te brengen door een gedeelte van het voormalige voorsorteercentrum te slopen. Hierdoor ontstaat een nieuwe 'open' toegang naar de Gamma en kan een koop/parkeerplein worden gerealiseerd. Om de investering haalbaar te maken, wordt aan de rand van het plein een nieuw gebouw gerealiseerd.

### PROBLEEMSTELLING

De herontwikkeling van het perceel past niet binnen het huidige bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013'.

### 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 herontwikkeling van de bedrijfspercelen.

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. Wel wordt op een gedeelte van het perceel zelfstandige horeca van categorie 2 mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld in de vorm van een drive-in restaurant. Op het bouwvlak is tevens een logistiek centrum ten behoeve van e-commerce toegestaan, dit is een afhaalpunt van een internetwinkel.

Wij hebben op 14 mei 2014 bekend gemaakt dat met ingang van 15 mei 2014 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 25 juni 2014, bij het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Roermondseweg 98-100' 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 twee zienswijzen en één reactie ingediend.

Een reactie op de zienswijze is verwerkt in het raadsbesluit. De provincie geeft in haar reactie aan dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen.

### 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.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte brieven met nummers 2014/218, 2014/193 en 2014/236.

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

### **EVALUATIE**

Er wordt niet geëvalueerd.

### **ADVIES RAADSCOMMISSIE**

>

### **VOORSTEL COLLEGE**

De raad voorstellen om:

1. het bestemmingsplan 'Roermondseweg 98-100' gewijzigd vast te stellen voor wat betreft de toelichting.
2. het bestemmingsplan 'Roermondseweg 98-100' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de grootschalige basiskaart van Nederland (GBKN) van oktober 2013:
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Roermondseweg 98-100';

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



Nummer raadsvoorstel: RAD-000997

## RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juli 2014;

Met ingang van 15 mei 2014 heeft gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 25 juni 2014, in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Roermondseweg 98-100' 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 98-100' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Het bestemmingsplan omvat de herontwikkeling van de bedrijfspercelen aan de Roermondseweg 98-100.

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg 98-100' zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend en een schriftelijke reactie van de provincie. Voor de inhoud van de 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.

De provincie geeft in haar reactie aan dat ze geen aanleiding ziet om een zienswijze in te dienen.

### **1. Zienswijze van 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 m<sup>2</sup> perifere detailhandel wordt gerealiseerd.*

- *Pand Moonen papier (Roermondseweg 109): 3.000 m<sup>2</sup>*
- *Roermondseweg 100: 4.000 m<sup>2</sup>*
- *Roermondseweg 130: 7.000 m<sup>2</sup>*

*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 98-100' heeft alleen betrekking op de locatie Roermondseweg 98 en 100 en niet op de Roermondseweg 130. Dit laatste betreft het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130', dat ter inzage heeft gelegen van 10 april tot en met 21

mei 2014. Op de zienswijze ten aanzien van het bestemmingsplan 'Roermondseweg 130' is separaat gereageerd in de kader van de vaststelling van dat bestemmingsplan. In het kader van de ingediende zienswijze zal uitsluitend ingegaan worden op de zienswijze voor zover dit betrekking heeft op de Roermondseweg 98/100.

In de vigerende situatie is op basis van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 2013' maximaal 10.315 m<sup>2</sup> bebouwing toegestaan (80% van 12.894 m<sup>2</sup> zijnde oppervlakte van het bouwvlak). Op basis van de nieuwe situatie voor de Roermondseweg 98/100 is de oppervlakte van de bebouwing 9.200 m<sup>2</sup>. Een gedeelte van het bouwvlak zal niet benut kunnen worden, omdat hier parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Zo ontstaat flexibiliteit. Feitelijk vindt hiermee geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte plaats.

Het bouwvlak wordt anders gesitueerd ten behoeve van de herstructurering. Een gedeelte van het bouwvlak uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' komt te vervallen en wordt verplaatst naar een ander gedeelte van het perceel waardoor dit gebied sterker wordt aangehaakt op de rest van het bedrijventerrein/de PDV locatie. Er wordt namelijk een directe toegang gerealiseerd in het verlengde van de Moesdijk en door de situering van het bouwvlak ontstaat een directe zichtlocatie over en weer. Tevens wordt de mogelijkheid gegeven om de gebouwen rondom het (parkeer)plein te situeren en een goede begrenzing te maken. Verder wordt aangesloten op de ritmiek aan de Roermondseweg met bedrijfsgebouwen. Al met al wordt een versterking voorgestaan van de entree van het bedrijventerrein en een sterker samenhangend gebied (één pool).

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de toelichting van het bestemmingsplan overeenkomstig bovenstaande aangevuld met betrekking tot de projectbeschrijving (paragraaf 3.4).

## **2. Zienswijze van McDonald's Weert, Postbus 2830 te 6030 AC Nederweert, d.d. 19 juni 2014, ingekomen d.d. 23 juni 2014.**

*Deze zienswijze heeft betrekking op de mogelijkheid voor een horecagelegenheid in de vorm van een (drive-in) restaurant van een fastfoodketen ter hoogte van de afslag van de Roermondseweg naar het bedrijventerrein. Ten aanzien van een mogelijk drive-in restaurant van een fastfoodketen wordt vervolgens niet nader toegelicht hoe wordt omgegaan met onder andere parkeren, verkeersafwikkelingen en gevolgen voor de komst van een drive-in restaurant.*

*In de toelichting wordt in paragraaf 3.5 ingegaan op de parkeerbehoefte en parkeernormen. Uitgegaan wordt van een gemiddelde parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt dan in totaal 248 parkeerplaatsen, terwijl er plek is voor 245 parkeerplaatsen. Daarbij is tevens geen rekening gehouden met het feit dat voor een restaurant een parkeernorm geldt van 12-15 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. Dit aantal kan iets gereduceerd worden met gedeeld gebruik met de overige bedrijvigheid, maar dan nog is er onvoldoende rekening gehouden met de toekomstige horecalocatie.*

*Naast de parkeernormen zal een drive-in restaurant veel extra verkeersstromen opleveren. In het bestemmingsplan staat niets over de ontsluiting op de Roermondseweg en de problematiek die zal ontstaan bij verkeersafhandeling vanuit een drive locatie. Daarnaast zal een restaurant met drive veel ruimte in gaan nemen, waardoor er minder ruimte in de herontwikkeling overblijft voor overige bedrijvigheid. Het doel van de herontwikkeling is juist om er een interessante PDV-locatie met perifere detailhandel en eventueel een logistiek centrum ten behoeve van e-commerce van te maken, zoals is aangegeven in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.*

*De toelichting en de verantwoording voor de bestemmingsplanwijziging naar horeca-2 en het toestaan van een drive-in restaurant binnen het bestemmingsplan Roermondseweg 98-100 is dus te summier onderbouwd. De vraag van indiener aan de gemeenteraad is dan ook om nog een keer goed naar de door hem aangedragen punten te kijken, alvorens het bestemmingsplan definitief vast te stellen.*

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

### **Parkeren**

De definitieve invulling van het gebied kan uit verschillende scenario's bestaan, namelijk perifere detailhandel al dan niet in combinatie met e-commerce logistiek en/of horeca (een drive-in restaurant).

De parkeernorm voor een restaurant bedraagt 12 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. Met een restaurant ziet de parkeerbehoefte er als volgt uit:

bouwmarkt	$6450/100 \times 2,2 =$	142 parkeerplaatsen
begane grond nieuwbouw	$1650/100 \times 2,2 =$	36 parkeerplaatsen
verdieping nieuwbouw	$1300/100 \times 2,2 =$	29 parkeerplaatsen
drive-in restaurant	$600/100 \times 12 =$	72 parkeerplaatsen
<b>totaal</b>		<b>279 parkeerplaatsen</b>

In totaal worden, uitgaande van 2 bedrijfsgebouwen, 245 parkeerplaatsen aangelegd. Dit resulteert derhalve in een tekort van 34 parkeerplaatsen. Indien een drive in restaurant gerealiseerd wordt in plaats van een bedrijfsgebouw van 1100 m<sup>2</sup> ontstaat er ruimte voor de aanleg van extra parkeerplaatsen. Uitgaande van een benodigd ruimtebeslag voor het drive-in restaurant van ongeveer 700 m<sup>2</sup> (footprint 350 m<sup>2</sup>, terras 100 m<sup>2</sup> en een drive-thru van 250 m<sup>2</sup>), dan blijft er 400 m<sup>2</sup> over voor de aanleg van extra parkeerplaatsen. Concreet betekent dit dat, wanneer er een restaurant wordt gevestigd, een gedeelte van het bouwvlak niet zal worden benut ten gunste van de aanleg van extra parkeerplaatsen.

### **Ontsluiting**

De ontsluiting van het bedrijventerrein Moesdijk en het plangebied zelf blijft ongewijzigd. Het plangebied wordt via de afslag van de Roermondseweg en de Moesdijk direct ontsloten. Om het bedrijventerrein Moesdijk weer te kunnen verlaten dient, net als in de huidige situatie, gebruik te worden gemaakt van de rotonde Roermondseweg/Moesdijk/Middelstestraat.

Het plangebied zelf wordt direct ontsloten vanaf de Moesdijk met een insteek tussen de twee bedrijfsgebouwen dan wel drive-in restaurant naar het parkeerterrein. Indien het bedrijfsgebouw van 1100 m<sup>2</sup> aan de zijde van de Roermondseweg vervangen wordt door een drive-in restaurant van ca. 700 m<sup>2</sup>, dan vindt de verkeersafwikkeling van dit drive-in restaurant op eigen terrein en via het aansluitende parkeerterrein plaats.

Bij het drive-in restaurant wordt vanaf het parkeerterrein een drive-thru gerealiseerd. Via de entree van het parkeerterrein worden auto's naar de ingang van de drive-thru geleid en kunnen de auto's het terrein en bedrijventerrein ook weer gemakkelijk verlaten via dezelfde entree respectievelijk de Moesdijk, dan wel eventueel parkeren op het aansluitende parkeerterrein. Op het parkeerterrein worden voldoende afvalbakken geplaatst, zodat de kans op zwerfafval zoveel mogelijk wordt beperkt.

Tevens wordt aansluitend aan het drive-in restaurant ruimte gereserveerd voor laden en lossen, waarbij in voldoende mate rekening wordt gehouden met het manoeuvreren van vrachtwagens in verband met laden en lossen.

Er zijn (nog) geen concrete (bouw)plannen voor een drive-in restaurant. De 'interne' routing wordt te zijner tijd verder uitgewerkt waarbij de verkeersveiligheid wordt gewaarborgd. Het beschikbare ruimtebeslag is hiervoor voldoende.

### **Gevolgen komst drive-in restaurant**

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ingevoegd in het Bro bij besluit van 28 augustus 2012, in werking getreden per 1 oktober 2012) ziet op 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' en bevat vereisten voor de bestemmingsplantoelichting (en dus voor de motivering van de ontwikkeling die het bestemmingsplan toelaat). Als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan moet worden ingegaan op de actuele regionale behoefte. Daarbij wordt ook aangegeven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie e.d. Als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, moet worden aangegeven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die passend ontsloten zijn of worden (door verschillende middelen van vervoer). Doel van deze motiveringsplicht is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik.

De motivering moet geschieden via verschillende stappen.

#### *De verschillende tredes*

Het doorlopen van de in artikel 3.1.6 lid 2 Bro c.q. de Nota van Toelichting behorend bij dit artikel genoemde stappen/tredes leidt tot de volgende conclusies:

- *Trede 1* bestaat uit het afstemmen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op de geconstateerde actuele behoefte. De wijze waarop wordt voorzien in de behoefte moet regionaal worden afgestemd, een en ander ter voorkoming van over- en ondercapaciteit.
- *Trede 2* bestaat uit de beoordeling of de beoogde ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.
- *Trede 3* bestaat uit de beoordeling in hoeverre, als inpassing niet mogelijk is binnen het bestaande stedelijke gebied, de ontwikkeling mogelijk is op een multimodaal ontsloten locatie.

Wanneer de ladder wordt doorlopen voor het eventuele drive-in restaurant kan het volgende worden geconcludeerd.

- I. *Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?:*  
De verwachting is dat de behoefte aan horecavoorzieningen, specifiek fastfoodrestaurants, nabij functies die mensen aantrekken en langs drukke doorgaande wegen de komende jaren blijft bestaan. In de directe omgeving van de planlocatie bevindt zich een aantal functies, met name perifere detailhandel, die veel bezoekers trekken. De locatie ligt daarnaast zeer strategisch aan een knooppunt van verkeersintensieve wegen (Ringbaan rondom Weert en de Roermondseweg zijnde een provinciale weg en de belangrijkste ontsluitingsweg van de oostzijde van Weert) en is goed zichtbaar en bereikbaar. Verder is binnen de gemeente Weert geen drive-in restaurant gevestigd. In het centrum is een fastfoodrestaurant gelegen. Deze is midden in het centrum van Weert gesitueerd en niet direct bereikbaar met de auto. Verder ligt aan de snelweg A2 een fastfoodrestaurant alsmede in Nederweert (met drive-thru) nabij een afslag van de A2. Deze zijn gelegen op ongeveer 5 tot 7 kilometer van onderhavige locatie en voorzien in een andere behoefte namelijk van het doorgaande verkeer over de A2. Gezien het ontbreken van een dergelijke voorziening in de vorm van een drive-in restaurant en de grote afstand tot een vergelijkbare voorziening wordt in zekere mate in een behoefte voorzien op de functie die de gemeente Weert heeft in de regio.
- II. *Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?:*  
Er is verder geen sprake van enige leegstand als het gaat om een dergelijke fastfood drive-thru horecavoorziening in de omgeving aangezien een dergelijk voorziening zelfs ontbreekt binnen de gemeente weert. Het gaat op de betreffende locatie om herstructurering van het bestaande bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft in casu geen grootschalige (her)ontwikkeling, zoals uitbreiding van een industrieterrein maar een op zichzelf staand, kleinschalig project waarbij sprake is van revitalisering van een bestaand bedrijventerrein (herontwikkeling voormalig postsorteercentrum). De locatie nabij hoofdwegen (Ringbaan en Roermondseweg) leent zich uitermate goed voor een eventueel drive-in restaurant.
- III. *wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).*  
De stedelijke ontwikkeling kan binnen het stedelijk gebied plaatsvinden. De locatie wordt goed

ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer. Tevens is de locatie bereikbaar voor langzaam verkeer via het aanwezige netwerk van fietspaden in de directe omgeving.

Verder zal een eventueel drive-in restaurant een aantrekkende werking hebben waarvan de perifere detailhandelsvestigingen op het bedrijventerrein kunnen profiteren en omgekeerd.

### **Ruimtebeslag drive-in restaurant**

In het kader van intensief ruimtegebruik kan het gebouw voor het drive-in restaurant bestaan uit twee bouwlagen en heeft het een herkenbare architectuur en verschijningsvorm van de fastfoodketen.

Het eventueel gebouw voor het drive-in restaurant heeft een maximaal brutovloeroppervlakte (bvo) van ongeveer 600 m<sup>2</sup>, bestaande uit 350 m<sup>2</sup> op de begane grond en 250 m<sup>2</sup> op de verdieping. Op de begane grond worden het restaurantgedeelte, de keuken met bijbehorende voorzieningen, de loketten voor de drive-thru en een invalidentoilet geprojecteerd.

Via een trappenhuis is de eerste verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich een tweede restaurantgedeelte, afzonderlijke toiletruimten voor dames en heren en een speelruimte. Verder worden op de verdieping de personeelsruimtes gesitueerd. Buiten wordt aan de entreezijde een terras van circa 100 m<sup>2</sup> aangelegd. Rondom het gebouw wordt de drive-thru gerealiseerd. Het parkeren vindt op het aansluitende terrein plaats.

Het noodzakelijke ruimtebeslag van een drive-in restaurant is, gelet op bovenstaande, kleiner dan een bedrijfsgebouw, waarvoor 1.100 m<sup>2</sup> is gereserveerd. Hierdoor is er ruimte om extra parkeerplaatsen te realiseren.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de toelichting van het bestemmingsplan overeenkomstig bovenstaande aangevuld met betrekking tot parkeren (paragraaf 3.5), ontsluiting (paragraaf 3.5), gevolgen komst drive-in restaurant (paragraaf 2.4 en ruimtebeslag drive-in restaurant (paragraaf 2.4).

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Roermondseweg 98-100' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp voor wat betreft vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Overwegende dat het plan digitaal conform de RO standaarden 2008 in procedure is gebracht en is vastgesteld en dat er derhalve sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening;

### **b e s l u i t :**

1. Besluiten het bestemmingsplan 'Roermondseweg 98-100' gewijzigd vast te stellen voor wat betreft de toelichting.
2. Besluiten het bestemmingsplan 'Roermondseweg 98-100' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de grootschalige basiskaart van Nederland (GBKN) van oktober 2013.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 september 2014.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans