

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kantoortoren voorzien van ongeveer een zelfde hoogte en vergelijkbaar maximum vloeroppervlak. Ook is het kantoor een milieugevoelige functie, die op dit bedrijventerrein als planologisch aanvaardbaar wordt geacht. De zijde van het hotel dat gericht is naar het bedrijventerrein is voorzien van een dove gevel en het hotel in zijn geheel is voorzien van een dikke gevelgeluidwering van minimaal 36 dB(A). Rondom het gebouw bevinden zich aan alle zijden de parkeerterreinen van waaruit men via een rondlopend voetpad de rondom gelegen toegangen van het hotelcomplex kan bereiken. De parkeerterreinen resulteren in een vrije ligging van het complex ten opzichte van de bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein. De afstand van bedrijfspercelen in de omgeving tot het hotelcomplex bedraagt hierdoor minimaal 40 meter. Het hoge hotelcomplex is daardoor op het niveau van de locatie redelijk op zichzelf staand maar mede door de afstand tot de belendingen passend in de bebouwingsstructuur van het bedrijventerrein.

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

Het plangebied ter plaatse van het hotel is in de structuurvisie Weert 2025 aangeduid als uit te geven bedrijventerrein. De vestiging van een hotel en andere leisurefuncties sluit aan bij de behoefte aan multifunctionele bedrijventerreinen. Ook kan de ontwikkeling bijdragen aan de aansluiting bij Brainport 2020, gezien de goede bereikbaarheid van het voorgenomen hotel vanuit Eindhoven. De ontwikkeling combineert een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht met een impuls voor de regionale bedrijvigheid en economie. Hiermee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de Structuurvisie Weert 2025. Daarnaast staat in deel 1 (analyse) van de structuurvisie Weert 2025 op pagina 46 dat het bestemmingsplan Kampershoek 2.0 (bedoeld is het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1e herziening') de mogelijkheid biedt een kantoortoren te realiseren in de oksel A2-Ringbaan-Noord. Inmiddels is gebleken dat aan kantoren duidelijk een mindere behoefte bestaat. Met dit bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid voor kantoren geschrapt. En met dit hotel kan net als met de kantoortoren invulling worden gegeven aan de bouw van een hoog element waarmee de stadspoort mogelijk wordt gemaakt. (zie Structuurvisie 2025 Deel 2:visiekaart en Deel 2:visie (p.5, 19, 47, 49) Een hotel als beoogd heeft verder niet alleen een recreatieve functie maar is in belangrijke mate ook gericht op de zakelijke markt. Het versterkt de economische structuur van Weert en regio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In de eerste plaats merken wij op de kaartbeelden bij het POL indicatief zijn en dat deze ruimte laten voor maatwerk op gemeentelijk niveau, aldus de toelichting op het POL. Het POL bevat verder een visie op hoofdlijnen van beleid en heeft een wettelijke status als structuurvisie. Het bevat geen regels of instructies. Op de geconsolideerde versie uit 2019 van het POL 2014 is het gebied Kampershoeke-Noord aangegeven als Grootchalig logistiek bedrijventerrein en/of productielocatie van (boven-)regionaal belang. Niet duidelijk is waarom dit zou afwijken van het kaartje zoals opgenomen op pagina 16 van de plantoelichting. Echter de huidige kantoorlocatie staat hier niet op aangegeven; dat wordt gezien als maatwerk. De geldende bestemming Kantoor komt met dit plan te vervallen en wordt gewijzigd in hotel; ook dat is maatwerk. Hoewel dit bedrijventerrein in eerste instantie bedoeld is voor het vestigen van bedrijven, kan functiemenging echter bijdragen aan de kwaliteit van die terreinen en aan een optimaal ruimtegebruik. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de ambities op het gebied van vrijetijdseconomie, dat als één van de Limburgse topsectoren wordt gezien, van belang. De ambitie is een gezonde vrijetijdseconomie die het A-merk imago van Limburg behoudt, versterkt en benut. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een uitbreiding van het aanbod van hotels in de provincie Limburg. Door de combinatie met de andere leisuurefuncties ontstaat er een aantrekkelijk, samenhangend recreatief-toeristisch

concept, dat het naastgelegen bedrijventerrein een impuls kan geven. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de veranderende vraag van de consument. Met het plan wordt daarmee aangesloten bij de uitgangspunten voor vrijetijdseconomie uit het POL 2014. Verder had de zienswijze van de provincie betrekking op een concept waarin tevens een bioscoop was opgenomen. De provincie heeft ten aanzien van dit plan geen reden gezien om een zienswijze in te dienen. Er heeft over deze hotelontwikkeling (aanvankelijk met bioscoop) ook regionale afstemming plaatsgevonden conform de bestuursafspraken. Het initiatief is getoetst op marktonderzoek, onderscheidendheid, kwaliteit en locatie en ruimtelijke ontwikkeling. Het bestuurlijk overleg in het SML (Samenwerking Midden-Limburg) heeft geconcludeerd dat de door de provincie gevraagde regionale afstemming in voldoende mate heeft plaats gevonden ten aanzien van de benoemde criteria. De verdere afhandeling/toetsing van dit initiatief is daarmee overgedragen aan de gemeente Weert en de provincie.

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

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

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

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

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

Een hotel is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder en hoeft derhalve niet beschermd te worden. Een hotel wordt vanuit het oogpunt van milieuzonering wel gezien als een milieugevoelige functie. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is reeds de realisatie van een milieugevoelige functie binnen het plangebied mogelijk, namelijk een kantoor. In het kader van dat bestemmingsplan is reeds aangetoond dat een dergelijke functie vanuit het oogpunt van milieuzonering op deze locatie haalbaar is. Om eventuele overlast vanuit het bedrijventerrein toch zoveel mogelijk te voorkomen hebben de hotelkamers een noord-zuid oriëntatie, en zijn hiermee dus van het bedrijventerrein af gericht. Het deel van het hotel dat naar het bedrijventerrein toe is gericht, is voorzien van een dove gevel. Tevens is het hotel voorzien van een dikke gevelgeluidwering (minimaal 36 dB). Zoals in paragraaf 4.1.2 reeds is toegelicht, is deze benodigd om geluidhinder van het wegverkeer op de A2 en de Ringbaan Noord tegen te gaan. Deze fungeert tevens als geluidwering voor geluidhinder vanuit het bedrijventerrein. Voor een aanvaardbaar binnenniveau in de hotelkamers is

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Hotel Fletcher Weert, vertegenwoordigd door Wieringa Advocaten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. De verwachte effecten van het Coronavirus op de hotel- en zakelijke markt staat omschreven in par. 4.1.3. van de Effectenanalyse. Momenteel signaleert BRO in haar deskundigenreactie in de hotelmarkt vooral een sterke groei van de binnenlandse vraag (veel Nederlanders bleven in eigen land), licht dalende vraag uit de buurlanden en een (sterk) dalende vraag van grotere afstand (toeristisch, zakelijk). Per saldo bleek het effect van Corona in het derde kwartaal 2020 voor de hotelmarkt buiten de Randstad zelfs positief. Het aantal overnachtingen in de Limburgse hotels bleek toen zelfs groter dan in Q3 in 2019. In cijfers: 1.2 mln overnachtingen t.o.v. 1.1 mln in 2019 (CBS Statline). Er kwamen aanzienlijk meer Nederlanders dan voorheen, maar ook het aantal Belgen en Duitsers (belangrijke doelgroepen voor Van der Valk Weert) bleef redelijk op peil. Landelijk daalde het aantal hotelovernachtingen weliswaar, maar dat betrof vooral Noord- en Zuid-Holland, die in hoge mate afhankelijk zijn van toeristen en zakelijke gasten van grote afstand en grote congressen. De overige provincies zagen een positieve trend in dit kwartaal, toen i.t.t. andere maanden ook de restauratieve horeca was geopend (met beperkingen vanwege de 1,5 meternorm). Dit beeld zal waarschijnlijk niet blijvend zijn. De hotel- en horecasector zijn relatief conjunctuurgevoelig, waardoor de behoefte op kortere termijnen fors kan fluctueren. Op de langere termijn (> 3-4 jaar) stijgt de behoefte evenwel in historisch perspectief altijd, zoals bijvoorbeeld bleek na 2008. BRO heeft in dit onderzoek voor de toekomst overigens geen groeioprognose gehanteerd voor de regionale behoefte.
 4. Voor de toekomstige zakelijke markt (MICE) geldt dat mensen en bedrijven weer vertrouwen moeten krijgen dat zij niet besmet raken, bijvoorbeeld door een vaccin of heldere Corona-protocollen. De behoefte aan fysieke ontmoeting blijft onmiskenbaar bestaan, in alle geledingen van de samenleving. Digitale technieken voorzien hier niet in. De macro-economische verwachtingen zijn onder de streep positief. Belangrijke beursindexen als Robeco Global Consumer Trends en S&P 500 (Amerikaanse aandelenmarkt) hebben momenteel de hoogste koers ooit. De koers van wereldwijd aanwezige hotelketens als Wyndham Hotels & Resorts en Marriott International (maar ook andere ketens) kent een duidelijk opgaande trend sinds april 2020. Ook de succesvolle beursintroductie van Airbnb (sterk afhankelijk van internationaal toerisme) illustreert het brede vertrouwen in een mondiaal economisch (en toeristisch) herstel. De Nederlandsche Bank verwacht dat de ontwikkeling van het bbp in 2021 (t.o.v. 2019) varieert tussen +0,2% en +4,9%. BRO verwacht in de toekomstige zakelijke markt een groter accent op kleinere bijeenkomsten 'dicht bij huis', waarbij elementen als ruimte (in brede zin), ontspanning, inspiratie en gastronomie aan belang winnen. In een straal van 200 km rond de locatie ligt een zeer omvangrijke en hoogwaardige potentieel van economische bedrijvigheid. Van der Valk benadert deze markt uitermate professioneel en proactief. Het betreft dan ook grotendeels een additionele (nieuwe) markt voor de regio. Voor de congresmarkt (groter, internationaal) is onderhavige ontwikkeling minder relevant: het betreft hier een vergaderaccommodatie van slechts 600 m², primair ondersteunend aan de hotelfunctie (extra zakelijke gasten).
 5. Het provinciale hotelmarktonderzoek stelt dat overschrijding van de marktruimte toelaatbaar kan zijn, mits nieuwe hotels de markt vergroten/ontwikkelen en nieuwe bezoekaanleidingen creëren. Het provinciale onderzoek stelt bovendien dat nieuwe hotels op snelweglocaties kansrijk kunnen zijn in Midden-Limburg, vooral als deze beschikken over eigen vrijetijdsvoorzieningen. Mits gepaard met duidelijke randvoorwaarden. Het kan (aldus het onderzoek) interessant zijn als een keten zich aan het hotelplan committeert (met bijv. een 'loyalty systeem') of wanneer het beschikt over eigen (in pandige) vrijetijdsvoorzieningen en daarmee eigen en nieuwe vraag kan aantrekken. Van der Valk Weert voldoet aan deze voorwaarden.
 - Zie ook reactie bij onderdeel c. van deze zienswijze.
- e. *Indiener stelt dat de binnenstad van Weert kampt met een toenemende leegstand, dit onder verwijzing naar de 'visie op stadshart, eerste partiële herziening van de Structuurvisie Weert 2025' (vastgesteld door burgemeester en wethouders op 12 Juli*

2017). Daarin wordt ook het belang van de cruciale positie van de binnenstad benadrukt. Sinds de coronacrisis is een tendens te merken dat er meer panden in Nederlandse steden leeg komen te staan. Ook de horeca heeft hieronder te lijden. Verwezen wordt naar onderzoek. Ook in het bestemmingsplan wordt gesproken over een toegenomen leegstand. Indiener is van mening dat de geplande ontwikkeling de binnenstad niet versterkt maar concurrerend is met het aanbod van het toch al leeglopende centrum.

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

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

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

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

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

g. *Indiener stelt dat haar hotel in Leende volgens het behoefteonderzoek van BRO in hetzelfde marktsegment valt als de beoogde Van der Valk. Het betreffen beide 4-sterren hotels met een restaurant, voornamelijk gericht op de zakelijke markt. Beide hotels zijn ook aan de A2 gelegen, op korte afstand van elkaar. Het Van der Valk hotel, mocht dat gerealiseerd worden, heeft dus een direct effect op het hotel in Leende. In dit kader is het van belang dat er op steenworp afstand van het onderhavige plan al een hotel (Nobis) met*

118 kamers in aanbouw is, dat zich op precies dezelfde zakelijke markt als het hotel in Leende (en het Van der Valk hotel) richt. Dit hotel wordt door BRO in haar onderzoek maar één maal genoemd, waardoor het er op lijkt dat door BRO niet wordt uitgegaan van het op dit moment bestaande aanbod aan hotels. Daarbij worden verder de effecten van de Coronacrisis niet op waarde geschat door BRO. Gewezen wordt op de gevolgen op de zakelijke markt vanwege het ontdekte gemak van thuiswerken en op afstand vergaderen, zoals ZKA schrijft. Hierdoor zal de hotelmarkt verslechteren.

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

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

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

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

3. Vissers advocatuur, namens Entergaming B.V.

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

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

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

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

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

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

Het voorbeeld Hoorn is alleen opgenomen om te illustreren dat een Van der Valk-hotel/restaurant met casino aan de stadsrand in praktijk complementair is aan de binnenstad, met wederzijds profijt. Gelet op het gestelde onder a. bestaat er geen aanleiding om de casino-activiteiten, zoals door exploitant beoogd, niet op deze locatie toe te laten of om te zoeken naar andere leisure-mogelijkheden dan aangegeven.

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

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

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

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

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

4. Gemeente Nederweert

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

- Een casino is een belangrijk deel van het integrale, relatief hoogwaardige hospitality- en leisureconcept Van der Valk, als hier beoogd.
- Het wordt een zogenaamd Gran Casino, dat zich onderscheidt door een hoog niveau van inrichting, design en belevingswaarde en een uitstekende, persoonlijke dienstverlening. Gecombineerd met een breed programma aan live entertainment (incl. lokale artiesten) en thema-avonden, culinair aanbod en live cooking. Het vergelijkbare Gran Casino Lelystad is onlangs door bezoekers uitgeroepen tot beste casino van Nederland.
- Ook door de samenhang met het hotel heeft het casino een relatief groot bezoekpotentieel en reikwijdte. Het is feitelijk een uitgaanscentrum voor een breed publiek (vanaf 21 jaar), met een accent op 40+. Gran Casino hanteert een zorgplicht om overmatig gokken te minimaliseren, in woord en daad. Het casino wordt DEKRA (KEMA) gecertificeerd. Er gaan 30-40 mensen werken. De Nederweert zijde legt juist het accent op laagdrempelige leisure en horeca (bowling, casino, McDonald's, Subway, Atlantis, KFC en (in de toekomst) een hotel. Van der Valk onderscheidt zich dus en is in hoge mate complementair. Het hotel met deze faciliteiten is daarom ook niet in strijd met de 'geest' van het convenant, waarmee beoogd is dat de beide gemeenten elkaar niet zouden beconcurreren bij de invulling van hun bedrijventerreinen maar dat zij elkaar door samenwerking zouden versterken.
- Zie ook reactie bij zienswijze 3 onder punt a.

b. *Indiener waardeert het dat de gemeente de bestemmingsplanregeling zodanig heeft aangepast dat er geen ruimte bestaat voor 2 zelfstandige restaurants, maar merkt*

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

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

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

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

Regels

In artikel 1 Begrippen wordt het volgende begrip toegevoegd:

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

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

Na 1.41 wordt het volgende begrip toegevoegd:

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

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

Artikel 5.1.1 wordt gewijzigd als volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Atlantis Wereldrestaurant

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

Zie reactie zienswijze 1. onder e.

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

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

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

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

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

6. Pins & Pints bowling

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

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

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

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

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

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

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

Weert, 10 maart 2021