

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-785773
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 776721
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 13

Onderwerp

Twee verzoeken wijzigen bestemmingsplan ten behoeve van een (logistiek) bedrijventerrein aan de Roermondseweg 175 en omgeving.

Voorstel

De twee verzoeken (fase 1 en fase 2) voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de gefaseerde aanleg van een bedrijventerrein aan de Roermondseweg 175 en omgeving af te wijzen.

Inleiding

Door Vestum Vastgoed B.V. en Volker Wessels Logistics Development zijn op 17 juni 2019 twee verzoeken aan de gemeente toegestuurd. Beide verzoeken zijn op 21 juni 2019 ontvangen en hebben betrekking op een principeverzoek voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor de locatie Roermondseweg 175 en omgeving ten behoeve van de (gefaseerde) aanleg van een bedrijventerrein. Één verzoek heeft betrekking op fase 1, het andere verzoek heeft betrekking op fase 2. Het geheel betreft de locatie van CAB (huisnummers 175/175A), twee woonhuizen (huisnummers 173 en 181), een voormalige seksinrichting en agrarisch gebied.

Fase 1 betreft een recreatief, agrarisch, woon- en bedrijfsperceel en heeft een oppervlakte van 125.362 m². Fase 2 betreft een grotendeels agrarisch perceel alsmede de woning op nummer 181 en heeft een oppervlakte van in totaal 109.525 m². De totale oppervlakte is ongeveer 23,5 ha. In fase 1 zou 63.400 m² bebouwing moeten worden gerealiseerd met een bruto hoogte van 15 m.

Door Vestum Vastgoed B.V. is op 6 december 2018 een vergelijkbaar verzoek gedaan. Dit verzoek is, na intern overleg en overleg met de provincie Limburg, met een ambtelijke brief afgewezen. Hierbij is gewezen op de mogelijkheid van een bestuurlijk standpunt. In dat geval is leges verschuldigd.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Recreatie'. Voorts zijn diverse aanduidingen en dubbelbestemmingen van toepassing. Het verzoek voldoet niet aan het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op de locatie van CAB onder voorwaarden een uitbreiding van de bebouwing met 12.560 m² toe te laten.

Beoogd effect/doel

Het doel is een antwoord te geven op de principeverzoeken

Argumenten

1.1 Er wordt niet voldaan aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg.

Er zijn op dit moment nog voldoende bedrijventerreinen beschikbaar om in de behoefte te voorzien. Er is nog ca. 45 ha uit te geven bedrijventerrein op andere locaties in Weert. De verwachting is dat dit in ieder geval tot 2030 volstaat. De noodzaak is er niet om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. De provincie heeft bevestigd dat er volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg met onder andere bedrijventerrein Kampershoeck 2.0 voldoende mogelijkheden zijn voor het benutten en versterken van de regionale economie.

1.2 Er wordt niet voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025 en het daarin opgenomen Gemeentelijke Kwaliteitsmenu Weert.

Het beleid voor het buitengebied voorziet niet in een uitbreiding van bedrijven. In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is geen regeling opgenomen voor uitbreiding van Bedrijventerreinen. De module uitbreiding bedrijventerreinen is niet als generieke mogelijkheid opgenomen in het gemeentelijk beleid. De reden is dat er voldoende bedrijventerreinen beschikbaar dan wel in ontwikkeling zijn. Voor twee specifieke locaties is een uitzondering gemaakt. Hierop is het kwaliteitsmenu van toepassing. Het gaat om de volgende locaties:

1. Specifiek voor de locatie Roermondseweg/Moesdijk wordt mogelijk een uitbreiding voorzien tussen de Moesdijk en de Koekoeksweg ten behoeve van het realiseren van logische afronding van de PDV-locatie. Deze uitbreiding is geëffectueerd met het bestemmingsplan Roermondseweg 130.
2. De uitbreiding van het bedrijventerrein Kempenweg nabij de haven ten behoeve van de Multimodale Terminal Cranendonck.

1.3 Het verzoek behelst een totale uitbreiding van bedrijventerreinen in het buitengebied met circa 14 ha.

Het betreft een grote uitbreiding met een flinke impact op het buitengebied.

1.4 Er worden geen principe toezeggingen gedaan over mogelijke ontwikkelingen over langere termijn.

Nieuwe principe toezeggingen gelden in beginsel voor een half jaar. De gemeente gaat geen principe toezeggingen aan voor ontwikkelingen die zich op langere termijn mogelijk zullen voordoen of dan nodig zijn. Als er in de toekomst al een nieuw bedrijventerrein in Weert nodig zou zijn, dienen eerst criteria te worden bepaald om tot zoekgebieden te komen. Het aanwijzen van een gebied, vooruitlopend hierop, is niet aan de orde.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er zijn nog onafgewerkte handavingsdossiers met betrekking tot het terrein

Aangezien het niet mogelijk blijkt om afspraken te maken, zijn enkele handavingsdossiers nog niet afgewerkt.

Financiële gevolgen

Overeenkomstig de legesverordening is voor principeverzoeken voor ontwikkelingen die afwijken van het bestemmingsplan leges verschuldigd. De leges voor één verzoek bedragen € 1.165,- (prijsspeil 2019). In dit geval betreft het twee afzonderlijke verzoeken, hiervoor is tweemaal leges verschuldigd (totaal € 2.330,-).

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Verzoeker wordt per brief geïnformeerd.

Advies raadscommissie

De commissie Ruimte & Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als bespreekstuk.

Bijlagen

1. Ingekomen verzoek fase 1 d.d. 17 juni 2019
2. Ingekomen verzoek fase 2 d.d. 17 juni 2019
3. Ingekomen verzoek d.d. 6 december 2018
4. Reactie provincie Limburg d.d. 1 april 2019
5. Uitgaande ambtelijke brief d.d. 11 april 2019

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
M.J.M. Meertens	A.A.M.M. Heijmans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 augustus 2019

Overwegende dat door Vestum Vastgoed B.V. en Volker Wessels Logistics Development op 17 juni 2019 twee verzoeken aan de gemeente zijn toegestuurd. Beide verzoeken zijn op 21 juni 2019 ontvangen en hebben betrekking op een principeverzoek voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor de locatie Roermondseweg 175 en omgeving ten behoeve van de (gefaseerde) aanleg van een bedrijventerrein. Één verzoek heeft betrekking op fase 1, het andere verzoek heeft betrekking op fase 2. Het geheel betreft de locatie van CAB (huisnummers 175/175A), twee woonhuizen (huisnummers 173 en 181), een voormalige seksinrichting en agrarisch gebied.

Fase 1 betreft een recreatief, agrarisch, woon- en bedrijfsperceel en heeft een oppervlakte van 125.362 m². Fase 2 betreft een grotendeels agrarisch perceel alsmede de woning op nummer 181 en heeft een oppervlakte van in totaal 109.525 m². De totale oppervlakte is ongeveer 23,5 ha. In fase 1 zou 63.400 m² bebouwing moeten worden gerealiseerd met een bruto hoogte van 15 m.

Overwegende dat er niet voldaan wordt aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en het Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg. Er zijn op dit moment nog voldoende bedrijventerreinen beschikbaar om in de behoefte te voorzien. Er is nog ca. 45 ha uit te geven bedrijventerrein op andere locaties in Weert. De verwachting is dat dit in ieder geval tot 2030 volstaat. De noodzaak is er niet om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. De provincie heeft bevestigd dat er volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg met onder andere bedrijventerrein Kampershoek 2.0 voldoende mogelijkheden zijn voor het benutten en versterken van de regionale economie.

Overwegende dat niet voldaan wordt aan de Structuurvisie Weert 2025 en het daarin opgenomen Gemeentelijke Kwaliteitsmenu Weert. Het beleid voor het buitengebied ziet niet op een uitbreiding van bedrijven. In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is geen regeling opgenomen voor uitbreiding van bedrijventerreinen. De module uitbreiding bedrijventerreinen is niet als generieke mogelijkheid opgenomen in het gemeentelijk beleid. De reden is dat er voldoende bedrijventerreinen beschikbaar dan wel in ontwikkeling zijn. Voor twee specifieke locaties is een uitzondering gemaakt. Hierop is het kwaliteitsmenu van toepassing. Het gaat om de volgende locaties:

1. Voor de locatie Roermondseweg/Moesdijk wordt mogelijk een uitbreiding voorzien tussen de Moesdijk en de Koekoeksweg ten behoeve van het realiseren van logische beëindiging van de PDV-locatie. Deze uitbreiding is geëffectueerd met het bestemmingsplan Roermondseweg 130.
2. De uitbreiding van het bedrijventerrein Kempenweg nabij de haven ten behoeve van de Multimodale Terminal Cranendonck.

Overwegende dat er geen principetoezeggingen worden gedaan over mogelijke ontwikkelingen over langere termijn. Nieuwe principetoezeggingen gelden in beginsel voor een half jaar. De gemeente gaat geen principetoezeggingen aan voor ontwikkelingen die zich op langere termijn mogelijk zullen voordoen of dan nodig zijn. Als er in de toekomst al een nieuw bedrijventerrein in Weert nodig zou zijn, dienen eerst criteria te worden bepaald om tot zoekgebieden te komen. Het aanwijzen van een gebied, vooruitlopend hierop, is niet aan de orde.

besluit:

De twee verzoeken (fase 1 en fase 2) voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de gefaseerde aanleg van een bedrijventerrein aan de Roermondseweg 175 en omgeving af te wijzen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2019.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans