

|                         |  |               |
|-------------------------|--|---------------|
| Afdeling                | : R&E - Planologie   | B&W-voorstel: |
| Naam opsteller voorstel | : Anouk Beurskens; Michel Jans<br>(0495-575236; 0495-575218) | DJ-1271338    |
| Portefeuillehouder      | : drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk                               | Zaaknummer:   |
|                         |  | 1267614       |
|                         |  | Publicatie:   |
|                         |  | Openbaar      |

### Onderwerp

Kampershoek 2.0, vestiging Van der Valk

### Voorstel

De raad voor te stellen:

- de in (herzieningen van) exploitatieplannen op te nemen externe rente- en discontovoet voor ramingen van kosten en opbrengsten vanaf een peildatum van op of na 1 januari 2020 vast te stellen op een percentage van 1,66 per jaar.
- het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> partiële herziening' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-VA01 gewijzigd vast te stellen.
- het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> partiële herziening' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
- het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening', waarbij de toelichting, de exploitatieopzet, de regels en de bijlagen van het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2<sup>e</sup> herziening' vervangen worden door de toelichting, de exploitatieopzet en regels van deze herziening inclusief de hierbij behorende bijlagen, zoals nader omschreven in het dictum van dit besluit, met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H3-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
- het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
- Op een voor de datum van vaststelling van het besluit onder punt 5 ingediende aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden binnen het exploitatieplangebied waarop voor de datum van vaststelling van dit besluit nog niet is beslist, van toepassing is het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening' zoals dit geldt na de vaststelling van dat besluit.
- Gedeputeerde Staten te verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> partiële herziening' mag worden overgegaan.

### Inleiding

|                                |   |           |   |    |      |    |     |    |
|--------------------------------|---|-----------|---|----|------|----|-----|----|
| Weert,<br>25 januari 2021      | S |           | B | W  | W    | W  | W   | W  |
|                                |   |           |   | GG | MvdH | TG | WvE | PS |
|                                |   | akkoord   |   |    |      |    |     |    |
|                                |   | bespreken |   |    |      |    |     |    |
| Soort besluit: Besluit college |   |           |   |    |      |    |     |    |

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 9 februari 2021

Nummer: 18

De secretaris

Op 9 juni 2015 heeft uw college positief besloten op het principeverzoek voor een hotelvestiging op Kampershoek 2.0. Op 6 oktober 2015 heeft uw college besloten tot het sluiten van een intentieovereenkomst met Hotel Management Service N.V. (HMS) voor de ontwikkeling van een Van der Valk hotel met bijbehorende voorzieningen op de zichtlocatie van bedrijvenpark Kampershoek 2.0. Daarbij werd in overweging genomen dat de hotelontwikkeling van groot belang is om een impuls te geven aan de toenemende aantrekkingskracht van Weert. Met een hotel op de voorgestelde locatie wordt zowel de krachtige economische regiofunctie die Weert kenmerkt alsmede de leisurefunctie van de groenste regio van de wereld gediend. De voorgestelde hoteltoeren is een echte landmark voor de gemeente Weert en een magneet voor ondernemers en bezoekers in deze veelbelovende economische keyportregio.

Het Van der Valk concept richt zich op de zakelijke markt, de '55-plus economie' alsmede passanten, waarbij het Van der Valk concept een bewezen concept is dat uitgaat van een hoog kwaliteitsniveau, zichtlocaties, bereikbare locaties en een aantrekkelijk aanbod van leisurecomponenten. Daarbij mag niet onvermeld blijven dat de hotelontwikkeling werkgelegenheid biedt aan circa 100 fte.

Naar aanleiding van de bovengenoemde intentieovereenkomst is HMS aan de slag gegaan met de uitwerking van haar plannen, welke heeft geleid tot een ontwerp gewijzigd bestemmingsplan en de aanvraag van een (daarmee gecoördineerde) omgevingsvergunning en een herzien exploitatieplan, welke reeds ter visie hebben gelegen.

Concreet heeft initiatiefnemer Hotel Management Services/Van der Valk een hotel-restaurant met casino voor ogen met het volgende programma:

- hotel met circa 135 kamers (waarvan 5 grote suites/longstay), incl. reguliere hotelfaciliteiten, zoals een bar en een ontbijtzaal;
- restaurant (circa 250 zitplaatsen);
- vergader-/congresfaciliteiten (10 zalen, totaal ruim 600 m<sup>2</sup> netto);
- amusementscentrum/casino (circa 900 m<sup>2</sup>).

Naar aanleiding van de zienswijze van de gemeente Nederweert en in overleg met de initiatiefnemer wordt de raad voorgesteld de regels van de bestemming Horeca af te stemmen op het concrete bouwplan, dat voorziet in een hotel met restaurant met als bijbehorende voorzieningen een bar met wellness activiteiten (incl. fitnessruimte, zwembad en sauna). De toegelaten oppervlakte voor het amusementscenter/casino en daarbij behorende voorzieningen zoals een bar terug te brengen van 1300 m<sup>2</sup> naar 900m<sup>2</sup>, en de toegestane oppervlakte voor zaalaccommodatie van 650 m<sup>2</sup> naar 600m<sup>2</sup>. Ook de toelichting op het plan en, waar van toepassing, de bijlagen zijn hierop aangepast.

#### Zienswijzen

Verder wordt naar aanleiding van de zienswijzen op het bestemmingsplan voorgesteld in de omgevingsvergunning van Van der Valk een voorwaarde op te nemen dat voordat met de daadwerkelijke bouw wordt gestart er een aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen Natuurbeschermingswetvergunning noodzakelijk is.

De zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning geven ons mede aanleiding tot wijziging van de voorschriften ten aanzien van de te stellen zekerheid. In de zienswijzennota met betrekking tot de omgevingsvergunning wordt hier nader op ingegaan en wordt melding gemaakt van nader onderzoek naar andere alternatieve vormen van garantstelling ten behoeve van het college te verstrekken zekerheden als optie naast de mogelijkheid tot het verstrekken van een bankgarantie. Indien deze alternatieve vormen van zekerheidsstelling voldoen aan de daaraan door het college te stellen eisen dan kunnen deze als optie naast de mogelijkheid tot het verstrekken van een bankgarantie als voorwaarde bij de te verlenen omgevingsvergunning worden opgenomen. Uiterlijk op het moment dat het college wordt gevraagd een besluit te nemen op de

aanvraag omgevingsvergunning zal duidelijkheid zijn verschaft over de exacte vorm van zekerheidsstelling.

### **Beoogd effect/doel**

Het realiseren van een hotelontwikkeling aan de A2 middels herziening van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 en het verhaal van de in verband met de bouw hiervan verschuldigde exploitatiebijdragen door de vergunninghouder.

### **Argumenten**

- 1.1 *Dit is nodig om de intern door de gemeente gehanteerde rentevoet van 1,66% in de pas te laten lopen met de extern werkende rente in exploitatieplannen.*
- 2.1 *De wijziging van het plan is nodig vanwege de volgens de zienswijzennota en ambtshalve voorgestelde wijzigingen.*
- 3.1 *Dit is nodig om te kunnen spreken van een authentiek digitaal ruimtelijk plan.*
- 4.1 *De zienswijzen tegen het exploitatieplan hebben niet geleid tot wijziging van dit plan.*  
Zoals bij de tervisielegging van het ontwerpplan reeds is aangegeven is de herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 om meerdere redenen noodzakelijk.
- 5.1 *Dit is nodig om te kunnen spreken van een authentiek digitaal exploitatieplan.*
- 6.1 *Dit is nodig in verband met het toepasselijke recht op eerder ingekomen aanvragen.*  
Op eerder ingekomen aanvragen waarop nog niet is beslist dient van toepassing te zijn het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening' zoals dit geldt na de vaststelling van dat besluit.
- 7.1 *Hiermee kan worden bereikt dat er niet 6 weken gewacht hoeft te worden met publicatie bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.*

### **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

#### Financiële gevolgen

De ingevolge de omgevingsvergunning verschuldigde netto-exploitatiebijdrage bedraagt, met toepassing van artikel 6.19 Wet ruimtelijke ordening, per peildatum 1 juli 2020 € 1.612.093,-- te verhogen met de daarover ingevolge het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening' verschuldigde rente van 1,66% per jaar op basis van samengestelde intrest vanaf 1 juli 2020 tot en met de datum van vergunningverlening. Deze aldus berekende netto-exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf de datum van de vergunningverlening tot aan de dag waarop de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald, tegen een rente van 1,66% per jaar (samengestelde intrest).

Voor de gemeentelijke grondexploitatie is in het najaar een herberekening uitgevoerd. Hierin zijn de tot 1 juli 2020 gerealiseerde kosten verwerkt, alsmede een bijgestelde civieltechnische raming, de bijgestelde exploitatiebijdragen volgens het exploitatieplan 3<sup>e</sup> herziening en een bijstelling van de afzetverwachting. Deze tussentijdse herziening laat een voorlopig positieve verbetering zien van afgerond ruim € 1 miljoen op eindwaarde. Bij het actualiseren van de grondexploitaties (voorjaar 2021) worden de effecten op de verliesvoorziening en risicobuffer op de grondexploitatie verder in beeld gebracht en in het kader van de jaarrekening 2020 aan de gemeenteraad voorgelegd.

#### Juridische gevolgen

De vaststelling van het bestemmingsplan, het exploitatieplan en de te verlenen omgevingsvergunning maken de vestiging van het hotel juridisch mogelijk nadat deze besluiten in werking zijn getreden/onherroepelijk zijn geworden.

#### Personele gevolgen

Niet van toepassing.

#### **Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

#### **Uitvoering/evaluatie**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan door de raad zal uw college worden voorgesteld om met inachtneming van wat in de nota's zienswijzen omgevingsvergunning en bestemmingsplan is overwogen een besluit te nemen omtrent de aangevraagde omgevingsvergunning.

Vervolgens zullen de besluiten omtrent vaststelling van het bestemmingsplan, de daarmee gecoördineerde omgevingsvergunning en het exploitatieplan ter visie worden gelegd. Daarbij staat voor belanghebbenden gedurende 6 weken beroep open bij de Raad van State. De plannen treden op zijn vroegst eind april 2021 in werking (tenzij er om een voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treden de plannen pas in werking wanneer die voorziening wordt afgewezen). De plannen worden onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld en anders pas nadat de beroepen worden afgewezen. Naar verwachting ontstaat er in geval van beroep pas in mei 2022 duidelijkheid.

#### **Communicatie/participatie**

De te nemen besluiten worden op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. De indieners van de zienswijzen krijgen allemaal afzonderlijk bericht hierover.

#### **Overleg gevoerd met**

##### Intern:

Eric Sprangers (projectleider), Arjen Obbema (milieukundige Ruimte & Economie), Orte Hermus, Anouk Cramers (coördinator Ruimte & Economie), Leon Heesen (Juridisch concernadviseur Concernstaf).

##### Extern:

BRO adviseurs;  
Van den Brand Grondbeleid;

#### **Bijlagen:**

1. De 6 zienswijzen;
2. Zienswijzennota onderhavig ontwerp bestemmingsplan met bijlage;
3. Zienswijzennota onderhavige herziening van het exploitatieplan met bijlage;
4. Zienswijzennota ontwerp omgevingsvergunning;
5. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting met bijlagen, regels met bijlagen, verbeelding);
6. Vast te stellen exploitatieplan (toelichting, regels, bijlagen).