

Convenant
Pannenweg / Kampershoek-Noord / Stadspoort
Nederweert / Weert

**CONVENANT
PANNENWEG /STADSPOORT
NEDERWEERT/WEERT**

Ondergetekenden:

Het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Nederweert

Het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Weert,

Hierna te noemen: partijen,

In aanmerking nemende dat:

- door partijen reeds geruime tijd wordt samengewerkt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Pannenberg, groot ca. 45 ha bruto, op basis van een bestuursakkoord dat door beide gemeenteraden in 1999 is geaccordeerd en waarmee de provincie Limburg heeft ingestemd bij brief van 23 november 1999;
- de ontwikkeling van het bedrijventerrein Pannenberg door diverse oorzaken is vertraagd;
- enerzijds tengevolge van achterhaalde ontwikkelingen en anderzijds tengevolge van gewijzigde inzichten partijen het wenselijk vinden tot een nieuw convenant te komen;
- partijen er van overtuigd zijn dat een samenwerking tussen partijen voor een voortvarende ontwikkeling van Pannenberg wenselijk is, mede gezien de ligging aan de kruising rijksweg A2 en provinciale weg N275 en de relatie met Kampershoek-Noord;
- dat partijen er eveneens van overtuigd zijn dat een samenwerking tussen partijen wenselijk is in het kader van de ontwikkeling van de Stadspoort;
- er een ontwerpbestemmingsplan "Pannenberg" ter visie is gelegd;
- de gemeente Weert in het kader van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Pannenberg" een zienswijze kenbaar heeft gemaakt;
- dat partijen er in dat verband naar streven in goed onderling overleg een oplossing te bewerkstelligen voor de in de zienswijze aangedragen onderwerpen;
- er een bestemmingsplan "Kampershoek-Noord" is vastgesteld;
- het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord" in het kader van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nader uitgewerkt dient te worden;
- een nadere ontwikkeling dient plaats te vinden van het gebied gelegen aan de kruising rijksweg A2 en de provinciale weg N275, genaamd Stadspoort;
- de Stadspoort uit 4 kwadranten bestaat waarvan 1 kwadrant in Pannenberg, 1 kwadrant in Kampershoek-Noord en 1 kwadrant aan de Randweg-West is gelegen en dat het 4^e kwadrant in Kampershoek volledig is uitgegeven;
- door Buck Consultants International een onderzoek is verricht naar de marktpotenties voor de Stadspoort;
- de uitkomsten van het door Buck Consultants International verrichte onderzoek worden verwerkt in het door Arcadis op te stellen Plan van Aanpak Stadspoort, welk door beide partijen moet worden vastgesteld;

- de uitkomsten van het door Buck Consultants International verrichte onderzoek richtinggevend is voor de functionele invulling van de separate kwadranten, te weten voor het kwadrant in Pannenberg voornamelijk hoogwaardige kennis- en maakindustrie en toeleveranciers, voor het kwadrant Kampershoeek-Noord voornamelijk hoogwaardige logistiek, hoogwaardige kennis- en maakindustrie, grootschalige en/of perifere detailhandel en toeleveranciers en voor het kwadrant in het gebied aan de Randweg-West een leisurefunctie;
- binnen dit richtinggevend kader als nadere afspraak geldt dat er 3 soorten functies worden onderscheiden qua uitwisselbaarheid;
- het tempo van ontwikkelingen van de kwadranten mede gebaseerd zal zijn op het moment waarop bedrijven zich aandienen;
- de gemeente Nederweert een samenwerkingsovereenkomst is aangegaan met het Ontwikkelings- en Participatiebedrijf Publieke Sector B.V. (OPP) om tot een gezamenlijke exploitatie van Pannenberg te komen;
- het door de gemeente Nederweert en OPP op te richten Ontwikkelingsbedrijf Bedrijvenpark Pannenberg deel heeft genomen aan de besprekingen om tot dit convenant te komen;
- in 2001 het georganiseerde bedrijfsleven in het Land van Weert en Cranendonck de betreffende gemeenten heeft opgeroepen (onder andere) een niet vrijblijvende samenwerking aan te gaan op het gebied van regionaal bedrijventerreinenbeleid, een en ander als verwoord in de visie "Een hoge dunk voor het Land van Weert en Cranendonck";
- partijen – op termijn en stapsgewijs– willen komen tot een verdergaande, regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen, passend binnen de voorgestane samenwerking in het Land van Weert en Cranendonck;
- in het licht van de voorgestane snelle ontwikkeling van het bedrijventerrein Pannenberg en Kampershoeek-Noord niet gewacht kan worden op die verdergaande regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen;
- het partijen bekend is dat vooralsnog sprake is van een conceptconvenant; dat in dit concept uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen ambtelijk gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- het conceptconvenant ter goedkeuring aan de colleges van burgemeester en wethouders van Weert en Nederweert wordt voorgelegd; dat in dit geval de colleges van burgemeester en wethouders eerst een besluit nemen nadat de gemeenteraden hun wensen en/of bedenkingen kenbaar hebben kunnen maken;
- na definitieve goedkeuring van de colleges van burgemeester en wethouders het convenant namens de gemeente Weert en de gemeente Nederweert wordt ondertekend door de beide colleges.

Partijen spreken het volgende af :

1. Doelstellingen convenant

Op basis van het voorgaande zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- 1.1 Het komen tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van de bedrijventerreinen Pannenberg en Kampershoeek-Noord in het algemeen en in het bijzonder van de Stadspoort.
- 1.2 Door onderlinge afstemming te komen tot de realisering van het gebied Stadspoort met hoogwaardige bedrijvigheid in de vier kwadranten aan de kruising A2/N275.
- 1.3 Het qua functionaliteit, uitstraling en fasering afstemmen van het gebied Pannenberg op het gebied Kampershoeek-Noord.

2. Belangen van partijen

Beide partijen hebben belang bij genoemde doelstellingen, zowel op korte als op lange termijn. Deze belangen komen met name naar voren in termen van:

- het creëren van een aantrekkelijk en duurzaam vestigingsklimaat voor bedrijven;
- het scheppen van werkgelegenheid voor de regio;
- het positioneren van de regio als aantrekkelijk gebied voor bezoekers van buitenaf;
- het benutten van kansen die het gebied met zijn unieke ligging heeft waarbij rekening wordt gehouden met de (eventuele) gevolgen voor bestaande en geplande ontwikkelingen.

Gelet op genoemde belangen mag het convenant, noch de afspraken/intenties daarvan, binnen grenzen van redelijkheid en billijkheid er niet toe leiden dat potentiële gegadigden, passend binnen de overige kaders die in dit convenant zijn gesteld en de voorwaarden en toetsingscriteria van de planologische kaders, voor een bedrijfskavel op één van beide terreinen afzien van definitieve vestiging ter plaatse.

3. Organisatie

- 3.1 Er wordt een stuurgroep geformeerd, bestaande uit de verantwoordelijke wethouders van partijen (portefeuillehouders Economische Zaken en Ruimtelijke ontwikkeling), ambtelijke opdrachtgevers en de projectleiders van Kampershoek-Noord en Pannenweg. De stuurgroep bereidt o.a. de bestuurlijke besluitvorming voor, en neemt besluiten voorzover daarvoor door de gemeentebesturen van Weert en Nederweert mandaten zijn verstrekt. De portefeuillehouders zijn bij tourbeurt voorzitter van de stuurgroep. De stuurgroep komt minimaal 1 keer per jaar bijeen.
- 3.2 Er wordt een projectgroep geformeerd, bestaande uit de (ambtelijke) vertegenwoordigers van de gemeente Weert, Nederweert, provincie Limburg en de nog op te richten BV/CV-organisatie Pannenweg die minimaal 1 keer per kwartaal bijeenkomen. Tot de taken van de projectgroep behoren de voorbereiding van de stuurgroep, informatieuitwisseling van de onder 3.3 genoemde aspecten, met mogelijke afstemming op onderdelen.
- 3.3 Onderwerpen die minimaal aan bod dienen te komen in de projectgroep ten aanzien van Pannenweg, Kampershoek-Noord en de Stadspoort zijn:
 - algemene stand van zaken;
 - grondprijzen;
 - uitgiftevoorwaarden;
 - overzichten van kandidaat-bedrijven inclusief wensen;
 - toetsingscriteria;
 - fasering.

4. Pannenweg

- 4.1 Pannenweg wordt in samenwerking met OPP, ontwikkeld als lokaal en (boven)regionaal bedrijventerrein en is bedoeld voor zowel groot- als kleinschalige bedrijvigheid.
- 4.2 De ontwikkeling vindt plaats conform het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan "Pannenweg" en de daarin opgenomen functionaliteit en uitstraling waarbij in goed onderling overleg een oplossing wordt bewerkstelligd voor de in de zienswijze aangedragen onderwerpen.
- 4.3 Ten aanzien van de fasering wordt opgemerkt dat kandidaat-bedrijven voor een perceel tot maximaal 4 ha tot 2008 (of zoveel later tot het moment Kampershoek-Noord kan faciliteren) voorrang hebben voor vestiging in Pannenweg, één en ander voorzover geen functievrijstelling op grond van het (ontwerp)bestemmingsplan "Pannenweg" is vereist en rekening houdend met het gestelde in de artikelen 4.4, 5.4 en 6.3. Voor kandidaatbedrijven tot maximaal 2 ha, waarvoor wel functievrijstelling noodzakelijk is geldt een gelijke voorrangsbepaling, rekening houdend met het gestelde in de artikelen 4.4, 5.4 en 6.3. Na 2008 (of zoveel later tot het moment Kampershoek-Noord kan faciliteren) vervalt deze voorrangsbepaling.
- 4.4 De keuze van een bedrijf voor vestiging in Pannenweg is leidend.
- 4.5 In het verleden gemaakte afspraken inzake de bijdrage van Nederweert aan Weert voor wat betreft Pannenweg aan het fonds Stadsuitleg en het acquisitiefonds en de betaling daarvan worden als volledig afgehandeld respectievelijk uitgewerkt beschouwd.

5. Kampershoek-Noord

- 5.1 Kampershoek-Noord wordt ontwikkeld als lokaal en (boven)regionaal bedrijventerrein en is bedoeld voor zowel groot- als kleinschalige bedrijvigheid.
- 5.2 Het op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nog op te maken uitwerkingsplan wordt in het kader van artikel 10 en/of artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgelegd aan de gemeente Nederweert. Hierover vindt vooroverleg plaats.
- 5.3 Ten aanzien van de fasering wordt opgemerkt dat kandidaat-bedrijven voor een perceel tot maximaal 4 ha tot 2008 (of zoveel later tot het moment Kampershoek-Noord kan faciliteren) voorrang hebben voor vestiging in Pannenberg, één en ander voorzover geen functievrijstelling op grond van het (ontwerp)bestemmingsplan Pannenberg-West is vereist en rekening houdend met het gestelde in artikelen 4.4, 5.4 en 6.3. Voor kandidaatbedrijven tot maximaal 2 ha, waarvoor wel functievrijstelling noodzakelijk is geldt een gelijke voorrangsbepaling, rekening houdend met het gestelde in de artikelen 4.4, 5.4 en 6.3. Na 2008 (of zoveel later tot het moment Kampershoek-Noord kan faciliteren) vervalt deze voorrangsbepaling.
- 5.4 De keuze van een bedrijf voor vestiging in Kampershoek-Noord is leidend.

6. Stadspoort

- 6.1 De uitkomsten van het onderzoek van Buck Consultants International over de marktpotenties van de Stadspoort alsmede het door Arcadis op te stellen Plan van Aanpak Stadspoort worden uiterlijk 31 december 2006 door partijen vastgesteld.
- 6.2 Eventuele herziening van het bestemmingsplan "Pannenberg" en het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord" dient naar aanleiding van de besluitvorming ten aanzien van de Stadspoort in ogenschouw te worden genomen, één en ander om het voorgestane ambitieniveau te behalen, waarbij vooralsnog een herziening van het bestemmingsplan "Pannenberg" niet in de rede ligt, maar op voorhand ook niet uitgesloten wordt geacht, indien dit een duidelijke en aantoonbare meerwaarde voor partijen oplevert.
- 6.3 De uitkomsten van het door Buck Consultants International verrichte onderzoek dienen als richtinggevend voor de toewijzing van bedrijfsperven aan kandidaat-bedrijven. Eventuele afwijkingen van het gestelde in dit artikel en/of het voor een kandidaat-bedrijf verlenen van een vrijstelling om vestiging mogelijk te maken in het gebied van de Stadspoort, dient met hetzij gemeente Weert, hetzij gemeente Nederweert besproken te worden voor de toewijzing van een perceel (i.c. voor afgifte van een recht van voorkeur). Hierbij geldt wel dat partijen hun eigen verantwoordelijkheid behouden ten aanzien van de uiteindelijke beslissing over de vrijstelling.
- 6.4 Binnen het in artikel 6.3 genoemde richtinggevende kader geldt als nadere afspraak dat er 3 soorten functies worden onderscheiden, te weten:
 - (1) volledig uitwisselbare functies: hoogwaardige kennis- en maakindustrie en hoogwaardige reguliere bedrijvigheid;
 - (2) functies die in beginsel zijn toebedeeld aan een kwadrant, maar die in onderling overleg uitwisselbaar ook in andere kwadranten kunnen worden gerealiseerd: hoogwaardige logistiek (Value Added Logistics) en onvoorziene initiatieven;
 - (3) functies die voorbehouden zijn aan 1 kwadrant, te weten: leisure aan Randweg-West, met inachtneming van het gestelde in punt 4 van dit artikel, en grootschalige en/of perifere detailhandel in Kampershoek-Noord;
 - (4) indien er aan het einde van de exploitatieperioden van Pannenberg en Kampershoek-Noord geen marktinitiatief heeft geopenbaard, kan het gebied Randweg-West als strategische reserve voor andere functies worden ingezet.
- 6.5 Het plan van aanpak dient direct na vaststelling door partijen tot uitvoering te worden gebracht.

7. Inwerkingtreding en duur convenant

- 7.1 Het onderhavige convenant treedt in werking daags nadat de colleges van burgemeester en wethouders van Weert en Nederweert hiertoe hebben besloten.
- 7.2 Onderhavig convenant vervangt het door partijen gesloten bestuursakkoord d.d. 20 juli 1999.
- 7.3 Dit convenant blijft van kracht tot het moment dat:
- 1) de bedrijventerreinen Pannenweg, Kampershoek-Noord en Randweg-West zijn uitgegeven of;
 - 2) partijen een nieuw convenant hebben gesloten, waarin expliciet is aangegeven dat het onderhavige convenant of onderdelen van dit convenant niet meer gelden.

8. Overige bepalingen

De bijlagen maken integraal deel uit van het onderhavige convenant. Bij dit convenant behoren de volgende bijlagen:

Bijlage 1 : Plangebied Pannenweg

Bijlage 2 : Plangebied Kampershoek-Noord

Bijlage 3 : Plangebied Stadspoort (uit het Plan van Aanpak Stadspoort)

Bijlage 4 : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Pannenweg d.d. 15 juni 2006

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend.

Nederweert/Weert,

Burgemeester & wethouders van Nederweert

Burgemeester & wethouders van Weert

De secretaris,

De burgemeester,

De secretaris,

De burgemeester,

.....

.....

.....

.....