

Toelichting behorende bij het raadsbesluit exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e herziening, punt 3.

Aanleiding

Voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 (hierna: bestemmingsplan) en exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 (hierna: exploitatieplan) zijn op 06 juli 2011 vastgesteld. De totale omvang van het plangebied bedraagt circa 72 ha. Met inachtneming van de ruimtegebruiksregeling van het exploitatieplan is sprake van circa 51,5 ha uitgeefbaar gebied voor de bestemming Bedrijventerrein en circa 1,2 ha uitgeefbaar gebied voor de bestemming Kantoor. Door de Raad van State is de Kantoorbestemming in het bestemmingsplan in eerste instantie vernietigd.

Het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 1^e partiële herziening, dat is vastgesteld op 26 juni 2013, in werking getreden en onherroepelijk geworden op 16 augustus 2013 maakte de kantoororten opnieuw mogelijk. Het exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010" is niet gewijzigd als gevolg van de 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te worden herzien. Dit houdt verband met de functie van het exploitatieplan. Die functie ziet erop dat ten aanzien van zowel de omvang/opbouw van verhaalbare kosten als de toepassing van publiekrechtelijke locatie-eisen het belang aanwezig is om steeds te beschikken over actuele kaders en regels. Een exploitatieplan is daardoor geen statische planfiguur, maar een plan dat meegroeit en zich mee-ontwikkelt met de actuele feitelijke en beleidsontwikkelingen.

De eerste herziening van het exploitatieplan is op 20 september 2017 door de raad vastgesteld. De herziening ziet op structurele onderdelen van het exploitatieplan. Deze herziening hield onder meer verband met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening. Onder andere is de aanvankelijk opgenomen bindende faseringsregeling komen te vervallen. Hierbij heeft tevens een integrale herziening plaatsgevonden van de regels, exploitatieopzet, omschrijving van werken en werkzaamheden, bijlagen en de toelichting op deze onderdelen.

De tweede herziening van het exploitatieplan is op 30 mei 2018 door de raad vastgesteld. De herziening ziet op structurele onderdelen van het exploitatieplan. Deze herziening hield onder meer verband met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening, waarin de planologische basis gelegd is voor de realisatie van grootschalige logistiek. Hierbij heeft tevens een integrale herziening plaatsgevonden van de regels, exploitatieopzet, omschrijving van werken en werkzaamheden, bijlagen en de toelichting op deze onderdelen.

De derde herziening van het exploitatieplan is op 10 maart 2021 door de raad vastgesteld. De herziening ziet op structurele onderdelen van het exploitatieplan. Deze herziening hield onder meer verband met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening, waarin de planologische basis gelegd is voor de realisatie van een hotel. Hierbij heeft tevens een integrale herziening plaatsgevonden van de regels, exploitatieopzet, omschrijving van werken en werkzaamheden, bijlagen en de toelichting op deze onderdelen.

De besluiten tot 1^e, 2^e en 3^e herziening van het exploitatieplan betreffen een integrale herziening en omvat een herziening van structurele onderdelen van het exploitatieplan.

De aanleiding voor de 4^e herziening van het exploitatieplan is meerledig te noemen:

- a. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5^e partiële herziening' wordt de planologische basis gelegd voor de herinrichting van het nog te ontwikkelen gedeelte van het bedrijventerrein nabij de Sint Sebastiaanskapelstraat binnen in het exploitatieplangebied. Ook heeft de bestemmingsregeling deels betrekking op gronden gelegen buiten het exploitatieplangebied. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' was de bestemmingsregeling gericht op behoud van de bestaande boerderijen ter plaatse van de Sint Sebastiaanskapelstraat 34 en 38. Nu sprake was van bestaande te handhaven bebouwing, zijn de bebouwde delen niet in het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan opgenomen. Op basis van gewijzigde inzichten is ter plaatse voorzien in het creëren van uitgeefbaar gebied en voor waterbergende voorzieningen ten behoeve van het bedrijventerrein. Dit leidt voorts tot een aanpassing van de bestemmingsregeling van de omliggende gronden, die wel binnen het exploitatieplangebied zijn gelegen. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een planologische basis om te voorzien in een foerageergebied voor de steenuil. Dit gedeelte van het bestemmingsplan ligt buiten het exploitatieplangebied. Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikkaart van het exploitatieplan is aangepast. Verder leidt het tot beperkte aanpassing van de regels van het exploitatieplan. Het gevolg

- van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast aan (onder meer) de hiermee verband houdende wijziging van de uitgiftecategorieën.
- b. De kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in de regels van het exploitatieplan, is aangepast. Het van de kwaliteitsomschrijving deel uitmakende inrichtingsplan (bijlage 13.1) is aangepast op onder meer de volgende onderdelen:
1. de aanpassing van de indeling van de openbare ruimte binnen en buiten het exploitatieplangebied nabij de voorheen aanwezige bebouwing aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 34 en 38;
 2. de aanpassing van de indeling van het uitgeefbaar gebied binnen het exploitatieplangebied nabij de voorheen aanwezige bebouwing aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 34 en 38.
- c. Het gewijzigde inrichtingsplan heeft tot gevolg dat voor onderdelen een bestemmingsplanherziening nodig is (zie hiervoor onder a). Daarnaast leidt het tot verdere aanpassingen van de ruimtegebruikskaart voor de indeling uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast.
- a. De vaststelling van het onder a genoemde bestemmingsplan leidt ertoe dat er in het gedeelte van het exploitatieplangebied rondom Sint Sebastiaanskapelstraat 34 en 38 sprake is van een toename van de oppervlakte uitgeefbaar gebied, met een gelijktijdige afname van de oppervlakte gronden voor de functies groen en wadi. Aan de regels van het exploitatieplan wordt een bepaling toegevoegd dat op deze gronden die onderdeel zijn van het uitgeefbaar gebied, gebruik voor de functies wadi en/of groen is toegestaan. Dit deelgebied is op de gewijzigde ruimtegebruikskaart aangeduid als 'zone wadi/groen'.
- b. De omvang van het exploitatieplangebied is verkleind van 712.149 m² naar 711.900 m². Dit kent de volgende oorzaak. In het exploitatieplangebied was aan de zuidoostelijke rand van het gebied een grondstuk in eigendom van de Staat gelegen. De aanvankelijke bedoeling was dat dit een groenfunctie zou krijgen ten oosten van het aan te leggen onderhoudspad oostelijk van de geplande bergingswatergang. Inmiddels is duidelijk geworden dat deze gronden niet meer nodig zijn voor de aan te leggen openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied. Het exploitatieplangebied wordt hiermee verkleind met circa 249 m².
- c. In het besluit tot 3e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 juli 2020. Deze is nu geactualiseerd naar de situatie per 1 juli 2023. In dat kader heeft hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden. Daarbij is verder de exploitatieopzet in algehele zin geactualiseerd naar de prijspeildatum 1 juli 2023. Voorts is rekening gehouden met een geactualiseerde raming van de kosten van bouwrijp en gebruiksgereed maken. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde gronduitgiften c.q.

gesloten posterieure overeenkomsten en het bijgestelde gronduitgifteprijsbeleid voor 2023. Daarbij is voorts de uitgiftefasering geactualiseerd.

- d. De onderdelen a tot en met e hebben tot gevolg dat de kaartbijlagen van het exploitatieplan (bijlage 1 tot en met bijlage 11) zijn aangepast. In dat kader zijn voorts twee nieuwe kaartbijlagen toegevoegd:
1. kaart gekoppelde bestemmingsplannen (bijlage 1);
 2. kaart buitenplanse voorzieningen (bijlage 11).

Het besluit tot 4e herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatieplangebied.

De aanpassingen van de 4^e wijziging van het exploitatieplan kunnen beknopt als volgt worden omschreven:

De exploitatieopzet zoals opgenomen in het besluit tot 4e herziening van het exploitatieplan, is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet zoals die in het besluit tot 3e herziening van het exploitatieplan was opgenomen. Deze wijzigingen zien op onder meer:

- a. actualisatie van de prijspeildatum van 1 juli 2020 naar 1 juli 2023;
- b. actualisatie van de rente en disconteringsvoet van 1,66% per jaar naar 1,14% per jaar vanaf 1 juli 2023;
- c. verkleining van het exploitatieplangebied en wijziging van het ruimtegebruik;
- d. actualisatie van de eigendomssituatie van 1 juli 2020 naar 1 juli 2023;
- e. aanpassing van de uitgiftefasering, het uitgifteprogramma en de daarbij behorende marktconforme uitgifteprijzen;
- f. verwerking van de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening';
- g. verwerking van de gevolgen van de aanpassing van de kwaliteitsomschrijving (bijlage 13);
- h. actualisatie van de inbrengwaarden van de gronden naar de situatie per 1 juli 2023;
- i. actualisatie van de saneringsraming (opstallen en gronden);
- j. actualisatie van de kostenraming van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte;
- k. actualisatie van de kostenraming voor de plankosten (toepassing ministeriële regeling plankosten);
- l. verwerking van gerealiseerde opbrengsten en kosten per 1 juli 2023.

Procedure

De procedure tot vaststelling van het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan is gekoppeld aan de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 5^e partiële herziening.

Status van het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan

De inhoud van het herzieningsbesluit leidt tot het aanpassen van de regels, de exploitatieopzet, bijlagen en de toelichting van het exploitatieplan.

De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een besluit waarbij zogenoemde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wro worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich dat op de voorbereiding van het besluit tot 4^e herziening afdeling 3.4 Awb van toepassing is (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 onder f Wro).

Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan, punt 3.

De verschillende onderdelen van het besluit tot 4^e herziening worden als volgt toegelicht.

Algemeen

Het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 kent bindende en toelichtende onderdelen. De doorgevoerde aanpassingen zien in eerste instantie op de bindende onderdelen van het exploitatieplan. Daarnaast zijn toelichtende onderdelen van het exploitatieplan aangepast.

Ad a. Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan

Er is voor gekozen het exploitatieplan weer integraal te herzien. Dit is ook tot uitdrukking gebracht in het titelblad, dat is komen te luiden "Exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, 4^e herziening". Voorts is de inhoudsopgave als gevolg van de herziene hoofdstukken en bijlagen aangepast.

Ad b. Herziening hoofdstukken 1 tot en met 6 exploitatieplan

Volstaan wordt dat de desbetreffende hoofdstukken zijn herzien conform hetgeen hierboven onder a. tot en met l. beknopt is weergegeven.

Ad c. Herziening bijlagen exploitatieplan

Omwillen van de leesbaarheid wordt elke via dit herzieningsbesluit gewijzigde bijlage bij het exploitatieplan aangeduid in de titeltekst met de toevoeging "4^e herziening" om daarmee

inzichtelijk te maken dat deze bijlage is herzien c.q. hernieuwd is vastgesteld bij het besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een gewijzigde bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan (dat wil zeggen zonder de toevoeging "1^e herziening", "2^e herziening", "3^e herziening" of "4^e herziening") in stand.

Ad d. Overgangsbepalingen

Het exploitatieplan zoals dat luidt na vaststelling van het herzieningsbesluit, is van toepassing op vóór de datum van vaststelling van het herzieningsbesluit ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied, waarop vóór de datum van vaststelling van het herzieningsbesluit nog niet is beslist. Daarnaast worden de overgangsbepalingen van exploitatieplan 'Kampershoek Noord 2010, 3e herziening' vervallen verklaard. Dat geldt tevens voor de inwerkingtreding en citeertitel van de 3^e herziening.

Ad e. Inwerkingtreding en citeertitel

Het herzieningsbesluit treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van de bekendmaking. Het herzieningsbesluit kan worden aangehaald als "Exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, 4^e herziening".

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Weert van (datum)

Mij bekend,

De griffier,

M.H.R.M. Wolfs-Corten