

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

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, waarbij tevens een integrale herziening heeft plaatsgevonden van de regels, exploitatieopzet, omschrijving van werken en werkzaamheden, bijlagen en de toelichting op deze onderdelen.

Ook het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan betreft een integrale herziening en omvat een herziening van structurele onderdelen.

De aanleiding voor de 2^e herziening van het exploitatieplan is driedelig te noemen:

- a. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening wordt de planologische basis gelegd voor realisatie van grootschalige logistieke bouwpercelen in het plangebied. Het gevolg daarvan is dat de aanvankelijk in het plangebied, parallel aan de Ringbaan-Noord gelegen, opgenomen centrale hoofdweg komt te vervallen.
Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikskaart is aangepast. In de ruimtegebruikskaart is het tracé van de centrale hoofdweg onder meer verlegd. Het gevolg van deze bestemmingsplanherziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast op de wegvallende kosten van aanleg van openbare ruimte en toename van het uitgeefbaar gebied.
- b. In het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 april 2017. De eigendomssituatie is geactualiseerd naar 1 mei 2017;
- c. Gekomen wordt tot het aanpassen van de regels van het exploitatieplan, waarbij het Inrichtingsplan 2017 Kampershoek wordt toegevoegd aan de kwaliteitsomschrijving, waardoor de regel dat voorafgaand aan de uitvoering van werken en werkzaamheden een inrichtingsplan moet worden opgesteld en ter instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd, komt te vervallen.

Een herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatieplangebied.

De aanpassingen van de 2^e wijziging van het exploitatieplan kunnen beknopt als volgt worden omschreven:

- a. Vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat een gewijzigde bestemmingsregeling. Het gevolg hiervan is dat de ruimtegebruiksregeling en de exploitatieopzet van het exploitatieplan dienen te worden herzien.
- b. Regels (hoofdstuk 5 van het exploitatieplan 2^e herziening)
Bij de 2^e herziening zijn de volgende inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd:
 1. De ruimtegebruikskaart is aangepast aan de gewijzigde planologische situatie en de gewijzigde inzichten omtrent de inrichting van het exploitatieplangebied.
 2. Door de gemeente is het Inrichtingsplan 2017 Kampershoek vastgesteld. In dit inrichtingsplan zijn de inrichtingseisen voor het gehele exploitatieplangebied vastgelegd. Het Inrichtingsplan 2017 Kampershoek maakt onderdeel uit van de kwaliteitsomschrijving. Daarmee is de eerdere aanpak waarbij een inrichtingsplan

ter instemming aan burgemeester en wethouders moest worden voorgelegd, verlaten.

- c. De exploitatieopzet (hoofdstuk 4 van het exploitatieplan 2^e herziening)
- De exploitatieopzet zoals opgenomen in het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan, is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet zoals die in het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan was opgenomen. De wijzigingen zien op onder meer de actualisatie van de eigendomssituatie van 1 april 2017 naar 1 mei 2017 en de verwerking van de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening voor de exploitatieopzet. Deze gevolgen zien op onder meer:
1. actualisatie van de kostenraming van de te saneren opstallen en percelen en de aanleg van voorzieningen (door Kragten);
 2. actualisatie van de kostenraming voor de plankosten (toepassing ministeriële regeling plankosten);
 3. wijziging van het ruimtegebruik;
 4. aanpassing van de uitgiftefasering, het uitgifteprogramma en de daarbij behorende marktconforme uitgifteprijzen.
- d. Bijlagen
- Het exploitatieplan zoals dat geldt na de 1^e herziening, kent 22 bijlagen, waarvan een aantal bijlagen uit meerdere onderdelen bestaat. Nagenoeg alle bijlagen ondergaan bij deze 2^e herziening een aanpassing als gevolg van de aanpassingen onder a tot en met c. Waar geen sprake is van een inhoudelijke aanpassing van een bijlage is er voor gekozen deze opnieuw vast te laten stellen, dit omwille van de leesbaarheid en bruikbaarheid van de stukken.
- e. Toelichting (hoofdstuk 1, 3 en 6 van het exploitatieplan 2^e herziening)
- De Inleiding (hoofdstuk 1), de toelichting op de regels (hoofdstuk 3) en de toelichting over het verwervingsbeleid (hoofdstuk 6) zijn aangepast op basis van de aanpassingen die voortvloeien uit de onderdelen a tot en met d, en als gevolg van de actuele gewijzigde (beleidsmatige) omstandigheden betreffende de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling.

Uit het vorenstaande volgt dat bij de 2^e herziening van het exploitatieplan nagenoeg alle hoofdstukken en bijlagen zijn herzien.

De onderhavige 3^e herziening van het exploitatieplan ziet op een aanpassing van de regels, exploitatieopzet, bijlagen en toelichting van het exploitatieplan dit als gevolg van:

- a. De vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening. Hiermee wordt de planologische basis gelegd voor de realisatie van een hotel in het plangebied. Het gevolg hiervan is dat de aanvankelijk in het plangebied opgenomen kantoorbestemming en een daarnaast gelegen gedeelte van de

bestemming Bedrijventerrein komt te vervallen. Voorts is sprake van een drietal aanpassingen waarbij de bestemming Verkeer wordt aangepast naar de bestemming Bedrijventerrein, in verband met aanpassing van het inrichtingsplan (zie hierna onder b). Onderdeel van dit bestemmingsplan is voorts het opnieuw vastleggen van de bestemming 'Verkeer' voor een tweetal percelen, bedoeld voor de aanleg van waterberging en (onder meer) de inpassing van een hoofdontsluiting. Voor beide laatstgenoemde percelen geldt dat deze bestemming aanvankelijk reeds was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010'. Abusievelijk is nadien deze bestemming opgenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1^e herziening' respectievelijk het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013'. Dit is met het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 4^e partiële herziening' hersteld.

Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikskaart van het exploitatieplan is aangepast. Voorts 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 aanpassing van de kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in de regels van het exploitatieplan. Het van de kwaliteitsomschrijving deel uitmakende inrichtingsplan is aangepast. Zo is het tracé van de interne openbare weg vanaf de centrale hoofdweg naar het noordoostelijke deel van het exploitatieplangebied aangepast en is de interne openbare weg voorzien van een openbare insteekweg ten behoeve van de ontsluiting van het bouwperceel van het te realiseren hotel. Verder zijn de wadi's en groenvoorzieningen in het noordoostelijke deel van het exploitatieplan verplaatst naar het deelgebied ten oosten van de interne openbare weg en is er voorzien in de aanleg grondwallen aan de noordzijde van het exploitatiegebied. Vervallen is de zone met groenvoorzieningen aan de zuidelijke rand grenzend aan de Ringbaan=Noord vervallen.
Het gewijzigde inrichtingsplan heeft tot gevolg dat voor onderdelen een bestemmingsplanherziening nodig is (zie onder a). Daarnaast leidt het tot verdere aanpassingen van de ruimtegebruikskaart ten aanzien van de indeling uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast.
- c. In artikel 2.1 van de regels is de mogelijkheid opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel in uitgeefbaar gebied niet alleen verleend kan worden wanneer het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid, maar ook wanneer naar het oordeel van burgemeester en wethouders genoegzaam is geborgd dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid voordat met de bouw wordt aangevangen. Ook is artikel 5 van de regels aangepast, waardoor er ongeacht de schaalgrootte een bestek aan de gemeente ter goedkeuring moet worden overgelegd.

- d. Een verkleining van de omvang van het exploitatieplangebied van 720.398 m² naar 712.149 m². Langs de Ringbaan-Noord was, binnen de bestemming Verkeer, aanvankelijk rekening gehouden met de aanleg van een smalle groenstrook op de gronden van de provincie Limburg. Inmiddels is duidelijk geworden dat deze groenstrook niet meer zal worden aangelegd. Het gevolg hiervan is dat de exploitatieopzet is aangepast.
- e. Een actualisatie van de eigendomssituatie. In het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 mei 2017. Deze is nu geactualiseerd naar de situatie per 1 juli 2020. In dat kader heeft hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden. Daarbij is voorts de exploitatieopzet in algehele zin geactualiseerd naar de prijspeildatum 1 juli 2020. Voorts is rekening gehouden met de geactualiseerde kosten van bouwrijp en gebruiksgereed maken. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde gronduitgiften en het bijgestelde gronduitgifteprijsbeleid voor 2020.

Procedure

De procedure tot vaststelling van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan is gekoppeld aan de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening.

De procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 4^e partiële herziening vindt gecoördineerd plaats met de procedure tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino op de hoek Ringbaan-Noord/A2 in het (zuid)oostelijke deel van het bedrijventerrein Kampershoek 2.0 (toepassing gemeentelijke coördinatieregeling).

Het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan is niet in de toepassing van de coördinatieregeling betrokken.

Status van het besluit tot 3^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 3^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 3^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 3^e herziening van het exploitatieplan, punt 4.

De verschillende onderdelen van het besluit tot 3^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, 3^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 d. beknopt is weergegeven.

Ad c. Herziening bijlagen exploitatieplan

Omwille van de leesbaarheid wordt elke via dit herzieningsbesluit gewijzigde bijlage bij het exploitatieplan aangeduid in de titeltekst met de toevoeging "3^e herziening" om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage is herzien c.q. hernieuwd is vastgesteld bij het besluit tot 3^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" of "3^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, 2e herziening' vervallen verklaard. Dat geldt tevens voor de inwerkingtreding en citeertitel van de 2^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, 3^e herziening".

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Weert van 10 maart 2021

Mij bekend,

De griffier,

M.H.R.M. Wolfs-Corten