

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2257651
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl , 0495-575236	Zaaknummer: 2257591
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel MSc.	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening'

Voorstel

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening'.
2. In te stemmen met het ontwerpexploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening met identificatienummer NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H4-ON01.
3. In te stemmen het ontwerp raadsbesluit.
4. De inspraakprocedure op te starten door het ter inzage leggen van de stukken.

Inleiding

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herverkaveling van een gedeelte van het in aanleg zijnde en deels nog niet gerealiseerde bedrijventerrein Kampershoek 2.0 in de omgeving van de Sint Sebastiaanskapelstraat. Het 'cultuurhistorisch cluster' waar eerder behoud van twee boerderijen aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 34 en 38 was voorzien en onder andere een horecafunctie was beoogd, komt in dit bestemmingsplan te vervallen. De beide boerderijen zijn gesloopt waarbij de gronden deels worden uitgegeven als bedrijventerrein en deels voor de opvang van hemelwater, dus ten behoeve van waterbergende voorzieningen, worden ingezet. Daarnaast wordt het plangebied aan de noordwestzijde van het bedrijventerrein uitgebreid om blijvend in voldoende foerageergebied voor de steenuil te voorzien. De plandelen met de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Verkeer' zijn gelegen op bedrijventerrein Kampershoek 2.0. Het plandeel met de bestemming 'Groen', dat ingezet wordt als foerageergebied, betreft een uitbreiding aangrenzend aan het bedrijventerrein. Tot slot wordt de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen verhoogd van 8 meter naar 12 meter (deels) en 15 meter (deels).

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 februari 2022 in principe ingestemd met bovengenoemde ontwikkelingen.

Weert, 31 oktober 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH		SW	LS	MF
		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.: 12 december 2023

Nummer: 4

De secretaris

Tegelijk met het bestemmingsplan wordt ook het exploitatieplan herzien. Dit is de vierde herziening van het exploitatieplan.

Doel(en)

Een toekomstbestendig bedrijventerrein.

Resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 Vanuit planologisch oogpunt bestaat tegen de herziening van het geldende bestemmingsplan geen bezwaar.

In het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening' is gemotiveerd dat de wijzigingen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. De stukken van het ontwerp bestemmingsplan zijn als bijlagen aan dit advies toegevoegd.

2.1 De herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 is om meerdere redenen noodzakelijk.

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

- a. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening' wordt de planologische basis gelegd voor de herinrichting van het nog te ontwikkelen gedeelte van het bedrijventerrein nabij de Sint Sebastiaanskapelstraat binnen 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 gebied 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.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.

- c. 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'.
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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.

3.1 De ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan worden als ontwerp plannen gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen tegen het bestemmingsplan en belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen tegen het exploitatieplan.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld.

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts en Orte Hermus (afdeling Ruimte & Economie) en Eric Sprangers (Projectbureau)

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn Marian Arts en Karin van de Water (afdeling Ruimte & Economie) betrokken geweest.

Extern:

Digireg (tekenwerk verbeelding)

Kragten (onderzoek externe veiligheid)

Van den Brand Grondbeleid B.V. (opsteller exploitatieplan)

Participatie

Er heeft geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg, het Waterschap en Rijkswaterstaat via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden met ingang van 14 december 2023 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegd. De bekendmakingen van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan worden gepubliceerd in het Gemeenteblad. De stukken liggen ter inzage bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Belanghebbenden worden per brief geïnformeerd over het exploitatieplan, wanneer het plan ter inzage wordt gelegd.

Dit voorstel wordt op de TILS-lijst gezet in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure conform afspraak met de raad.

Planning

Naar verwachting kunnen de plannen in de raadsvergadering van 13 maart 2024 ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Bp. Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening - Toelichting, regels, bijlagen bij regels
2. Bp. Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening - Bijlagen bij de toelichting
3. Bp. Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening - Verbeelding
4. Ep. Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening
5. Ep. bijlage 1 - kaart gekoppelde bestemmingsplannen 4e herziening
6. Ep. bijlage 2 - kaart bestemmingsregeling gekoppelde bestemmingsplannen 4e herziening
7. Ep. bijlage 3 - kaart exploitatieplangebied 4e herziening
8. Ep. bijlage 4 - kaart fasering gronduitgifte 4e herziening
9. Ep. bijlage 5 - ruimtegebruikskaart 4e herziening
10. Ep. bijlage 6 - eigendommenkaart 4e herziening
11. Ep. bijlage 7 - kaart bestaande situatie 4e herziening

12. Ep. bijlage 8 - kaart aanduiding fase gerealiseerd 4e herziening
13. Ep. bijlage 9 - kaart uitgiftecategorieën 4e herziening
14. Ep. bijlage 10 – verwervingskaart 4e herziening
15. Ep. bijlage 11 - kaart buitenplanse voorzieningen 4e herziening
16. Ep. bijlage 12.1 - taxatierapport inbrengwaarden ep Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening
17. Ep. bijlage 12.2 Taxatierapport inbrengwaarden plangebied Kampershoek-Noord 2011 4e herziening
18. Ep. bijlage 13.1 - inrichtingsplan Kampershoek 2023 4e herziening
19. Ep. bijlage 13.2 - bestek aanleg infrastructuur fase 0 overeenkomst met open posten 4e herziening
20. Ep. bijlage 13.3 - inrichtingseisen ontsluitingsweg hotelkavel 4e herziening
21. Ep. bijlage 14.1 - inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert 4e herziening
22. Ep. bijlage 14.2 - inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert 4e herziening
23. Ep. bijlage 15 – plankostenscan 4e herziening
24. Ep. bijlage 16.1 - saneringskosten 4e herziening
25. Ep. bijlage 16.2 - civieltechnische raming 4e herziening
26. Ep. bijlage 16.3 - detailuitwerkingen raming kosten exploitatieplan 4e herziening
27. Ep. bijlage 17 - detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 4e herziening
28. Ep. bijlage 18 - jaarschijvenoverzicht 4e herziening
29. Ep. bijlage 19 - macroaftopping 4e herziening
30. Ep. bijlage 20 - overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 4e herziening
31. Ep. bijlage 21 - overzicht gewogen eenheden per eigendom 4e herziening
32. Ep. bijlage 22 - grondprijsbrief 2023 gemeente Weert 4e herziening
33. Ep. bijlage 23 - overzicht ruimtegebruik per eigendom 4e herziening
34. Ep. bijlage 24 - specificatie exploitatiebijdrage per eigendom-eigenaar 4e herziening
35. Ontwerp raadsbesluit bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening en exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening
36. Toelichting raadsbesluit 4e herziening

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 13 december 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage hebben gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening' en het ontwerp besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 (te citeren als: exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening'), met bijbehorende toelichtingen en stukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder voor wat betreft het bestemmingsplan en belanghebbenden voor wat betreft de 4^e herziening van het exploitatieplan schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar konden maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan zijn digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening' is NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH5-ON01.

Het identificatienummer van het ontwerp exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening' is NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H4-ON01.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend.

Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt. Sinds 1 juli 2013 geldt de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening ook voor exploitatieplannen, zodat ook hiervoor in het raadsbesluit zal worden vastgelegd dat er sprake is van een authentiek digitaal plan.

Voorts overwegende dat het noodzakelijk is te komen tot een 4^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, zoals dat exploitatieplan laatstelijk is herzien bij besluit van de gemeenteraad van 10 maart 2021, dit in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 2010, 4^e partiële herziening' en het belang om te komen tot een algehele actualisatie van de exploitatieopzet, regels en toelichting (inclusief de bijlagen) van het exploitatieplan.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening' en het ontwerp exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e herziening' met alle bijlagen op grond van het collegebesluit van 12 december 2023 op 13 december 2023 bekend zijn gemaakt in het Gemeentebled en dat de eigenaren van de gronden in het exploitatieplangebied, ingevolge artikel 6.14 Wro, op 13 december 2023 schriftelijk hiervan in kennis zijn gesteld en een afschrift hebben ontvangen van zojuist genoemde bekendmaking.

Ten aanzien van het ontwerp exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e herziening' wordt opgemerkt dat in dit exploitatieplan is aangegeven wat de uitgangspunten waren volgens het 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening' en wat de omstandigheden zijn

geweest om over te gaan tot een herziening van een aantal structurele onderdelen van dit plan. De herziening van het exploitatieplan wordt nader toegelicht in een bij dit ontwerp raadsbesluit behorende toelichting.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 januari 2024 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht voor wat betreft het ontwerp bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening' en het ontwerp exploitatieplan 'Kampershoek-Noord, 4e herziening'.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld en ten aanzien van het ontwerp besluit tot herziening van het exploitatieplan belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om zienswijzen in te dienen. Tegen het onderhavige bestemmingsplan en het ontwerp besluit tot herziening van het exploitatieplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om:

1. het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening', waarbij de toelichting, de exploitatieopzet, de regels en de bijlagen van het exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening", vervangen worden door de toelichting, de exploitatieopzet en regels van deze herziening inclusief de hierbij behorende bijlagen, vast te stellen;
4. het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening' aan te merken als authentiek digitaal plan;
5. Overgangsbepalingen:
Op een voor de datum van vaststelling van dit besluit 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, is van toepassing het exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening" zoals dit geldt na de vaststelling van dit besluit.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, 6.12 lid 2 en artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH5-VA01 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H4-ON01, vast te stellen, waarbij de toelichting, de exploitatieopzet, de regels en de bijlagen van het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening' vervangen worden door de toelichting, de exploitatieopzet en regels van deze herziening inclusief de hierbij behorende bijlagen;
4. het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening' aan te merken als authentiek digitaal plan;
5. Overgangsbepalingen:
Op een voor de datum van vaststelling van dit besluit 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, is van toepassing het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord, 4^e herziening' zoals dit geldt na de vaststelling van dit besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op (datum),

de griffier,

de voorzitter,

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 ruimtegebruikskaart 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 ruimtegebruikkaart 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 ruimtegebruikkaart 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

Omwille 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