

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

