

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2358273
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl, 0495-575236	Zaaknummer: 2358266
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 5e ph en exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening.

Voorstel

Aan de raad voorstellen om:

1. Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH5-VA01 ongewijzigd 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, zoals nader omschreven in het dictum van dit besluit, met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H4-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
4. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
5. Overgangsbepalingen
Op een voor de datum van vaststelling van het besluit onder punt 4 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, van toepassing te verklaren het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening' zoals dit geldt na de vaststelling van dat besluit.

Inleiding

Weert, 8 februari 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.:

Nummer:

De secretaris,

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 kunnen worden uitgegeven als bedrijventerrein en 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. Deze opgave is het gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein, niet enkel voorliggend deel. 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 heeft op 1 februari 2022 in principe ingestemd met bovengenoemde ontwikkelingen. In de collegevergadering van 12 december 2023 heeft u ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp exploitatieplan en de ter inzage legging.

Doel(en)

Het doel is bedrijven die passen in het DNA van Weert te blijven faciliteren in hun ruimtevraag.

Resultaten

Een vastgesteld bestemmingsplan en exploitatieplan.

Activiteiten

Het doorlopen van een 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 meerledig 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 ruimtegebruikskarta 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 ruimtegebruikskarta 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 ruimtegebruikskarta 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 en 4.1 Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld.

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

Wij 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 in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage hebben gelegen:

1. het ontwerp bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening', met bijbehorende toelichting en verdere stukken;
2. het ontwerpbesluit 4^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 (te citeren als: Exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e herziening'), met bijbehorende toelichting en verdere stukken.

en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kon maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH5-ON01.

Het identificatienummer van het ontwerpbesluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan is NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H4-ON01.

Belanghebbenden zijn per brief geïnformeerd over de ter inzage legging van het exploitatieplan.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg en Waterschap Limburg. Dit voorstel heeft dan ook tevens betrekking op een aan de raad gerichte e-mail d.d. 11 januari 2024 met djumanummer 2257591/2337853. Dit betreft een mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Het Waterschap Limburg doet in een e-mail van 5 januari 2024 met djumanummer 2257591/2331571 het advies om voldoende berging te creëren in het plangebied om de 100 mm in 24 uur te infiltreren. Beide berichten zijn als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Er is één pro-forma zienswijze ingediend, waarvan de gronden niet nader zijn aangevuld. Hiervoor is een redelijke termijn gegeven. De pro-forma zienswijze is echter niet verder aangevuld en om deze reden buiten behandeling gesteld.

Planning

Na vaststelling van het plan op 13 maart 2024 zal het plan naar verwachting in mei 2024 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Raadsvoorstel

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. Toelichting raadsbesluit 4e herziening
36. Reactie provincie Limburg
37. Reactie Waterschap Limburg