

Toelichting behorende bij het raadsbesluit exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 1^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 Bedrijfsterrein 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 kantoorstoren 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 inhoud en omvang van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010

Het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een integrale herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010. Kenmerk hiervan is dat de regels, exploitatieopzet, omschrijving van werken en werkzaamheden, bijlagen en de toelichting op deze onderdelen integraal worden herzien, waarbij de doorgevoerde aanpassingen als volgt beknopt kunnen worden omschreven:

- a. Vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat een gewijzigde bestemmingsregeling. Het gevolg hiervan is dat het exploitatieplan dient te worden herzien.
- b. Regels (hoofdstuk 5 van het exploitatieplan 1e herziening)
Bij de 1^e herziening zijn de regels vernummerd, nummeringen zijn aangepast etc. Voorts zijn de volgende inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd:
 1. De aanvankelijk opgenomen bindende faseringsregeling is komen te vervallen.

2. Wijziging van de aanvankelijk opgenomen koppelingsregeling tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van de gehele hoofdontsluitingsas en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen;
 3. Het vervallen van de inhoud van de verder opgenomen koppelingsregeling tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden van tijdelijke aard voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
 4. Gewijzigde regels over ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied, en binnen de openbare ruimte onderscheiden naar de functies groen, bergingswatergangen, wadi's, interne openbare wegen, de hoofdontsluitingsas (onderscheiden naar de centrale hoofdweg en de beide hoofdontsluitingen), fietspaden en onderhoudspaden ;
 5. Gewijzigde eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
 6. Gewijzigde regels over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
 7. Verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen 1 tot en met 6;
 8. Gewijzigde regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.
 9. Als gevolg van de aanpassing van een aantal bijlagen met een bindend karakter is voorts op deze wijze sprake van een doorwerking naar de aanpassing van de regels.
- c. De exploitatieopzet (hoofdstuk 4 van het exploitatieplan 1^e herziening)
De exploitatieopzet is geheel geactualiseerd. Verwerking heeft plaatsgevonden van onder meer:
1. de stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie;
 2. gewijzigde inzichten in de looptijd van de exploitatieperiode;
 3. de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek Noord 2010 2^e partiële herziening;
 4. aanpassingen uitgifteprijs op basis van gemeentelijk grondprijsbeleid;
 5. (her)taxatie van de inbrengwaarde van de gronden.
- d. Omschrijving werken en werkzaamheden (hoofdstuk 2 van het exploitatieplan 1^e herziening)
De omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte (onderverdeeld naar bouwrijp maken openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte) is aangepast op basis van de inzichten die zijn opgedaan vanuit de actuele stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie, en de thans voorgestane aanpak van de grondexploitatie.
- e. Bijlagen
Het exploitatieplan zoals dat geldt voor de herziening, kent 14 bijlagen, waarvan een aantal bijlagen uit meerdere onderdelen bestaat. Alle bijlagen ondergaan een aanpassing als gevolg van de aanpassingen onder a tot en met d. Voorts wordt het

aantal bijlagen uitgebreid tot 22, waarvan een aantal bijlagen uit meerdere onderdelen bestaat.

- f. Toelichting (hoofdstuk 1, 3 en 6 van het exploitatieplan 1^e herziening)
De algemene toelichting (hoofdstuk 1) alsmede de toelichting op de regels (hoofdstuk 3) zijn aangepast op basis van de aanpassingen die voortvloeien uit de onderdelen a tot en met e, en als gevolg van de actuele gewijzigde (beleidsmatige) omstandigheden betreffende de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling. Voorts is nieuw ingevoegd een hoofdstuk 6 Grondverwerving en eigendom 1^e herziening, waarin het gemeentelijke verwervingsbeleid voor de realisatie van het bedrijventerrein is verwoord.

Uit het vorenstaande volgt dat bij de 1^e herziening van het exploitatieplan alle hoofdstukken en bijlagen zijn herzien.

Procedure

De procedure tot vaststelling van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan is gekoppeld aan de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening.

De procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 2^e partiële herziening vindt gecoördineerd plaats met de procedure tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de ambulancepost in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein (toepassing gemeentelijke coördinatierегeling).

Het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan is niet in de toepassing van de coördinatierегeling betrokken.

Status van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan

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

De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot 1^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 1^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 1^e herziening van het exploitatieplan, punt 4.

De verschillende onderdelen van het besluit tot 1^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 nu integraal te herzien. Dit is ook tot uitdrukking gebracht in het titelblad, dat is komen te luiden "Exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, 1^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 met de toelichting dat alle hoofdstukken A1 tot en met A6 en B1 integraal zijn herzien. Voorts heeft vernummering plaatsgevonden.

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 "1^e herziening" om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage is herzien c.q. hernieuwd is vastgesteld bij het besluit tot 1^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") 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.

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, 1^e herziening".

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Weert van 20 september 2017

Mij bekend,

De griffier,

M.H.R.M. Wolfs-Corten