

Afdeling	: PRO - Projecten	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Eric Sprangers (0495-575358)	DJ-1510311
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 9267
		Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Ontwikkeling cultuurhistorisch cluster Kampershoek 2.0

### Voorstel

1. Kennis te nemen van de memo cultuurhistorisch cluster Kampershoek 2.0
2. In te stemmen met de voorbereiding voor de herziening van het bestemmingsplan voor het cultuurhistorisch cluster en het 'campus'-gebied conform scenario 3a.
3. Vast te stellen de projectopdracht ontwikkeling cultuurhistorisch cluster Kampershoek 2.0.

### Inleiding

Op het bedrijventerrein Kampershoek 2.0, nabij de A2, liggen, vlak bij elkaar, nog een drietal woningen en een agrarisch bouwblok in eigendom van de gemeente Weert. Dit betreft de woningen St. Sebastiaanskapelstraat 34, 36 en 38 en het agrarisch bouwblok inclusief woning St. Sebastiaanskapelstraat 21.

Naast de bestemming Bedrijventerreinen is er ook een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' op de huisnummers 34 en 38. Binnen deze dubbelbestemming mogen aan het bedrijventerrein gerelateerde functies zich vestigen, zoals horeca, kantoorachtige bedrijvigheid.

De benaming 'cultuurhistorisch cluster' komt vanwege de unieke wegenstructuur tussen het dorp Laar en de kern Nederweert. Dit bewaard gebleven oorspronkelijke stratenpatroon is vooral bijzonder vanwege de driesprongen, waarbij de wegen zich vertakken door middel van een Y-sprong. Rondom deze knooppunten bevonden zich clusters van bebouwing, die vaak uitgroeiden tot gehuchten.

Gezien de komst van het van der Valk hotel en de bouwkundige staat van deze woningen is bekeken of er voor dit cluster een heroverweging dient plaats te vinden.

In de als bijlage opgenomen memo worden drie scenario's voor ontwikkeling van dit cluster beschreven. Scenario 1 betreft het in stand houden van het cultuurhistorisch cluster (geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk). Scenario 2 beschrijft een volledige

Weert, 5 januari 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		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.: 1 februari 2022

Nummer: 4

De secretaris,

groen/blauwe ontwikkeling. Scenario 3 stelt een ontwikkeling voor als groen/blauw gebied met een gedeelte bedrijventerreinontwikkeling. Voor de scenario's 2 en 3 zijn wel bestemmingsplanwijzigingen noodzakelijk, evenals een beperkte herziening van het exploitatieplan.

De planregels voor het campus-gebied, gelegen tussen de St. Sebastiaanskapelstraat en de A2 zijn opgesteld in 2010. De ontwikkeling van dit gebied is voorzien vanaf 2025. Dit gebied kan worden meegenomen in een eventuele herziening van het bestemmingsplan van het cultuurhistorisch cluster op Kampershoek 2.0. Het vigerende bestemmingsplan laat maar bouwhoogte tot 8 meter toe in dat gebied, met een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Dit kan beperkend werken bij de ontwikkelingen van bedrijven in gebied.

Voorgesteld wordt te kiezen voor scenario 3 (groen/blauwe invulling met een gedeelte bedrijventerrein). Dit levert een gebied op met ruimte voor voldoende waterberging en tegelijk ruimte voor één of twee bedrijfskavels (totaaloppervlakte ca. 4400 m<sup>2</sup>) voor MKB-bedrijven uit de regio Weert. Dit scenario heeft een positief effect op het exploitatieresultaat van Kampershoek 2.0 (ca. € 130.000,-).

Ten behoeve van deze deelopdracht van Kampershoek 2.0 is ook een (deel)projectopdracht opgesteld. Hierin wordt de aanpak beschreven om te komen tot dit nieuwe bestemmingsplan (indien voor scenario 3 gekozen wordt).

### **Beoogd effect/doel**

Een ingericht, groen hemelwaterbergingsgebied t.b.v. Kampershoek 2.0 en een nieuw bestemmingsplan voor het cultuurhistorisch cluster en het campusgebied, waarbij er een uitgifte van twee extra bedrijfskavels kan plaatsvinden en betere ontwikkelmogelijkheden op de middellange termijn voor het campusgebied ontstaan. In dit nieuwe plan zal de cultuurhistorische waarde van het oorspronkelijke wegenpatroon in stand blijven.

### **Argumenten**

#### *1.1 De memo schetst meerdere scenario's voor het cultuurhistorisch cluster, waarbij scenario 3 de voorkeur heeft*

De verschillende scenario's voor dit deelgebied op Kampershoek 2.0 worden beschreven in bijgevoegde memo. Scenario 3 geeft voldoende ruimte voor de benodigde hemelwaterinfiltratie én biedt ruimte voor ca. 4400 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgrond, welke opbrengst ten goede komt aan de exploitatie van Kampershoek 2.0.

#### *2.1 De huidige invulling van de gebouwen en gronden in het cultuurhistorisch cluster gaan mogelijk concurrerend zijn voor de ontwikkeling van het van der Valk hotel.*

Gezien de beperkte bebouwing in het cultuurhistorisch cluster, lag het voor de hand dat het gebruik in de horeca- en kantoor-sfeer passend zou zijn. Deze activiteiten zijn echter concurrerend met de toekomstige ontwikkeling van hotel van der Valk.

#### *2.2 De ontwikkeling van een bedrijfskavel draagt bij aan een positief resultaat van de grondexploitatie en geeft ruimte aan reguliere MKB-bedrijven.*

Indien scenario 3 ontwikkeld wordt, dient er een herziening van het bestemmingsplan en het exploitatieplan (beperkt) plaats te vinden. Daarnaast dienen de gebouwen gesloopt te worden en de grond bouwrijp gemaakt te worden (wadi, groen en bedrijfskavels). Deze kosten worden dan verrekend met de opbrengst van de verkoop van bedrijfsgrond. Globaal ontstaat er dan een positief resultaat van ca. € 130.000,-.

### *2.3 Herziene planregels van het 'campus'-gebied sluiten beter aan bij de huidige en toekomstige marktsituatie*

De huidige planregels van het campusgebied (tegen de A2 aan) kennen een beperkte bouwhoogte (8 meter) en een beperkt bebouwingspercentage (50%). Deze regels zijn in 2010 opgesteld. Aangezien we nu toch met een herziening aan de slag gaan, is het wenselijk om deze regels tegen het licht te houden met de kennis van de huidige en toekomstige marktsituatie.

### *3.1 De projectopdracht geeft duidelijkheid over de belangrijkste zaken als middelen, proces en planning*

In de projectopdracht wordt het gehele proces beschreven. Dit geeft duidelijkheid van de te zetten stappen aan het college, de interne medewerkers en extern betrokkenen .

## **Kanttekeningen en risico's**

### *2.1 Een herziening van het bestemmingsplan en het exploitatieplan kan leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures*

Iedere ruimtelijke procedure kent de mogelijkheid tot bezwaar en beroep. De kans dat dit hier gebeurt is klein, aangezien het een beperkte aanpassing is en het resultaat van de exploitatie verbetert. Deze verbetering leidt tot een (iets) lagere exploitatiebijdrage bij de particuliere eigenaren.

### *2.2 De vraag naar nieuwe kavels kan wegvallen*

Anno november 2021 is er sprake van een zeer beperkt aanbod aan bedrijfskavels voor reguliere MKB-bedrijven. Het zou mogelijk zijn dat de markt de komende tijd instort. Deze kans lijkt echter zeer gering.

## **Financiële, personele en juridische gevolgen**

Indien conform scenario 3 besloten wordt, wordt er een extra opbrengst bereikt op de grondexploitatie Kampershoek 2.0 van ca. € 130.000,-.

Bij dit resultaat is rekening gehouden met de extra kosten voor de herzieningen van het bestemmingsplan, het exploitatieplan, plankosten (sloop, aanleg waterberging, archeologie, bodemsanering, e.d.) en de interne kosten.

Een procedure van herziening van plannen leidt wel mogelijk tot juridische procedures (bezwaar en beroep).

## **Duurzaamheid**

Het gebied van het cultuurhistorisch cluster wordt voor 60% ingericht als gebied voor hemelwaterinfiltratie en groen. Ten opzichte van de oorspronkelijke bestemming (Bedrijventerrein) is dit een positieve ontwikkeling voor wat betreft duurzaamheid, zowel op het gebied van water als het groen.

In overleg met Stichting Groen is gekeken welke vorm van het hemelwaterinfiltratiegebied het beste past bij de aanwezige bomen.

## **Uitvoering/evaluatie**

Na uw besluit worden de interne gesprekken opgestart voor de aanpassingen in de planregels voor wat betreft het cultuurhistorisch cluster en het campus-gebied. Het streven is om in mei/juni 2022 een ontwerp bestemmingsplan en herzien exploitatieplan voor te leggen aan uw college.

### **Communicatie/participatie**

Aangezien alle gronden waarop dit voorstel betrekking hebben reeds gemeentelijk eigendom zijn en er geen directe burens zijn, is participatie niet aan de orde. Wel zullen de drie omliggende grondeigenaren ([REDACTED], Planburo Brabant en Heesmans BV) op de hoogte worden gesteld.

De raad te informeren via de TILS lijst.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

M. Dolders (Economie), A. Beurskens (RO), M. Jans (RO), O. Hermus (planeconomie), P. Trines (OG) en P. Corpelijn (vergunningen).

#### Extern:

[REDACTED] (exploitatieplan), Stichting Groen

### **Bijlagen:**

- memo cultuurhistorisch cluster

## Cultuurhistorisch cluster Kampershoek 2.0

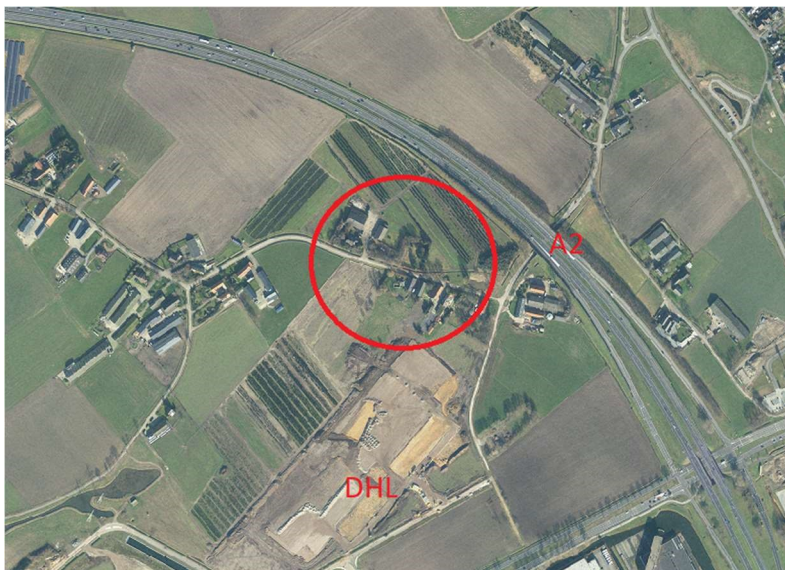
Op het bedrijventerrein Kampershoek 2.0 aan de St. Sebastiaanskapelstraat, nabij de A2, liggen, vlakbij elkaar, nog een drietal woningen en een agrarisch bouwblok. Dit betreft de woningen St. Sebastiaanskapelstraat 34, 36 en 38 en het agrarisch bouwblok inclusief woning St. Sebastiaanskapelstraat 21. Dit vastgoed is in eigendom bij de gemeente Weert.

Inmiddels is er zicht op het vrijkomen van bewoning van de huisnummers 34, 36 en 38 (uiterlijk in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2022) en zijn er concrete afspraken gemaakt over huisnummer 21 (1 mei 2025).

In het bestemmingsplan 'Kampershoek Noord 2010' is aan de woningen nummers 34 en 38 de bestemming Bedrijventerrein met de dubbelbestemming cultuurhistorisch cluster toegekend, waarbinnen aan het bedrijventerrein gerelateerde functies zich mogen vestigen. Door de komst van het hotel, inclusief congres- en vergaderfaciliteiten, is het nog moeilijker om geschikte functies te kunnen vinden voor de woningen aan de St. Sebastiaanskapelstraat. Daarnaast verkeren de woningen nummers 34, 36 en 38 bouwkundig in matige tot slechte staat, vooral qua isolatie.

Op dit moment zijn alle woningen nog in gebruik ter voorkoming van het kraken van deze woningen.

Deze memo beschrijft de vier benoemde adressen en de mogelijke scenario's voor gebruik van zowel de panden als de omliggende gronden.



De woningen/het vastgoed:

### St. Sebastiaanskapelstraat 21

Het agrarisch bouwblok en omliggende gronden zijn nog in gebruik bij een boomteler (familie Saes). Met deze boomteler zijn reeds afspraken vastgelegd in een overeenkomst dat de gebouwen en de gronden uiterlijk 1 mei 2025 leeg aan de gemeente opgeleverd worden.

De bestemming van deze gronden is bedrijventerrein en heeft als doelstelling bedrijven te gaan huisvesten tot en met milieucategorie 3.2 met een beperkte hoogte tot maximaal 8 meter ('de campus').

### St. Sebastiaanskapelstraat 34

Dit pand was tot augustus 2021 verhuurd en daarna stond het pand tijdelijk leeg. In overleg met afdeling Vastgoed is besloten geen nieuwe huurder in het pand te zetten, maar een ander gebruik na te streven (vooruitlopend op de discussie omtrent de invulling van dit pand). Het aannemersbedrijf dat alle werkzaamheden op Kampershoek 2.0 uitvoert (Den Ouden) heeft het pand in gebruik genomen als bouwkeet. Tevens dient het gebouw als projectbureau voor Kampershoek voor overleggen met bijvoorbeeld de dorpsraad, de interne projectgroep en de werkgroep, die de werkzaamheden op Kampershoek 2.0 begeleidt.

Deze ingebruikname vindt al plaats vanaf september 2021.

### St. Sebastiaanskapelstraat 36

Deze locatie maakte onderdeel uit van de afspraken met Heesmans BV en DHL. In het pand woont nog één persoon en worden nog een paar koeien gehouden. Het pand en aanliggende gebouwen bevinden zich in zeer slechte staat. Voor deze persoon is dit jaar gestart met de bouw van een nieuwbouwwoning aan de Neelenweg. Met de familie zijn mondelinge afspraken gemaakt over de fasegewijze sloop van de bijgebouwen, i.v.m. de aanleg van de ontsluitingsweg en de wadi's. Eind 2022 wordt het dan aanwezige vastgoed leeg opgeleverd aan de gemeente.

### St. Sebastiaanskapelstraat 38

Dit pand is momenteel nog verhuurd. De huurovereenkomst loopt tot augustus 2022. Inmiddels is de huur opgezegd door de huidige bewoners per 1 december 2021. Op korte termijn wordt al gekeken naar maatregelen om kraak van het pand te voorkomen. Zo snel mogelijk na een besluit over het totale cluster, zal overgegaan worden tot sloop van dit woonhuis.

### Bakkershuisje

Bij huisnummer 38 is aan de overzijde van de straat het zogenaamde 'bakkershuisje' gelegen. Dit huisje is een gemeentelijk monument en verkeert in slechte staat. In de planvorming en exploitatie van Kampershoek 2.0 is verder niets concreets opgenomen aan activiteiten of werkzaamheden aan dit huisje. Het is ook pas sinds een klein jaar eigendom van de gemeente.

Scenario's:

### Oppervlaktes gebied Cultuurhistorisch cluster

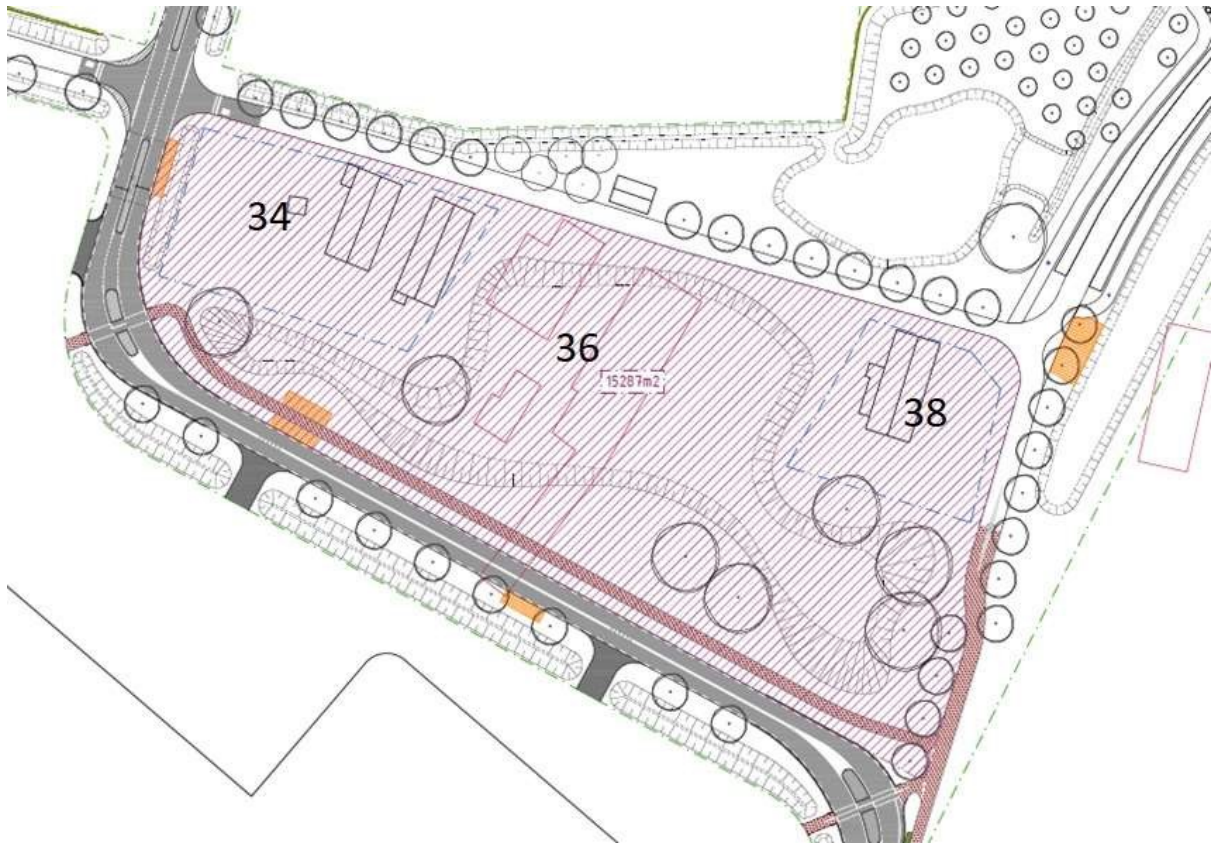
Het gebied, waarin de huisnummers 34, 36 en 38 gelegen zijn, is ruim 1,5 ha groot, waarvan na aftrek van het fietspad er ruim 1,3 ha overblijft voor de nieuwe inrichting.

St. Sebastiaanskapelstraat 21 is niet gelegen in dit gebied. Hierop wordt onder het kopje Campus nog teruggekomen.

Er zijn op dit moment 4 scenario's te onderscheiden voor het cultuurhistorisch cluster:

1. Handhaven cultuurhistorisch cluster (dus met bedrijfsmatige functie in de gebouwen).
2. Volledige groen/blauwe invulling: hemelwaterinfiltratie en –berging, groen
3. a. Gedeeltelijke uitgifte als bedrijventerrein en gedeeltelijke groen/blauwe invulling.  
b. Gedeeltelijke uitgifte als bedrijventerrein in combinatie met parkeren DHL (indien dit niet kan onder de hoogspanningsleidingen) en gedeeltelijke groen/blauwe invulling





### Scenario 1: handhaven cultuurhistorisch cluster

De bedoeling van dit cluster, zoals nu opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, is het invullen van de woningen (inclusief huisperceel) met huisnummers 34 en 38 middels een bedrijfsmatige functie. Het huisnummer 36 dient wel gesloopt te worden. Gezien de beperkte bebouwing en mogelijkheden voor invulling ligt dan een kantoor- of horeca-invulling voor de hand.

Door de nieuwe plannen voor vestiging van een van der Valk-hotel op het bedrijventerrein ontstaat de situatie dat een dergelijke invulling met kantoor of horeca van het cultuurhistorisch cluster in directe concurrentie gaat met het hotel. Daarnaast is de bouwkundige staat van beide woningen zodanig, dat het leefbaar en bruikbaar maken van de panden (naar de huidige maatstaven) nog een kostbare zaak is.

Tevens is er nog extra ruimte nodig om een extra hemelwatervoorziening te creëren, gezien het grote dakoppervlak van de gebouwen van DHL (eerste is vrijwel gereed), wat ten koste gaat van de huidige ruimtes om de gebouwen heen (alles met bestemming Bedrijventerrein).

In dit scenario worden de woningen nrs. 34 en 38 dus langdurig verhuurd, dan wel verkocht.

Dit scenario heeft in relatie tot de exploitatie een budgettair neutraal resultaat en hiervoor is geen bestemmingsplan- of exploitatieplanwijziging noodzakelijk.

Dit scenario met een bedrijfsmatige invulling van de woningen nr. 34 en 38 heeft anno 2021 dus niet de voorkeur.

### Scenario 2: Groen/blauwe invulling

Gezien de ligging van dit gebied, tussen DHL en de toekomstige campus aan de A2, en de reeds aanwezige natuur- en landschapswaarden is een groen/blauwe invulling ook heel goed mogelijk. Er wordt zo een natuurlijke oase gerealiseerd met groen en water (hemelwaterinfiltratie), wat voor wandelaars een aangename plek kan worden.

Dit betekent wel dat de opstallen van nr. 34 en 38 gesloopt moeten worden en dat de in de exploitatie opgenomen huurinkomsten vervallen per medio 2022. Deze kosten of minderinkomsten bedragen globaal ruim € 400.000,-.

Met dit scenario wordt dus wel invulling gegeven aan de realisatie van de wadi.

Op de grondgebruikskaart behorend bij het exploitatieplan zijn deze de woningen wit gelaten (dus niet opgenomen in het exploitatieplan), zodat er geen wijziging in het bestemmingsplan of het exploitatieplan hoeft te worden doorgevoerd.

### Scenario 3a: gedeeltelijke uitgifte als bedrijventerrein

Dit scenario gaat uit van de sloop van de woningen nr. 34 en 38, de realisatie van de wadi en de uitgifte van ca. 4.400 m<sup>2</sup> aan bedrijventerrein. Deze bedrijfskavels liggen gunstig tussen DHL en de campus.

Globaal ontstaat hierbij een positief resultaat van ca. € 130.000,- (huurderving, sloopkosten, opbrengsten kavel).

Bij de sloop van de gebouwen dient wel rekening gehouden met de ecologische (vleermuizen) en archeologische (verwachtingswaarde hoog) aspecten.

Met een uit te geven oppervlakte van 4.400 m<sup>2</sup> kan er voor gekozen worden om dit in meerdere, kleinere kavels te verdelen, afhankelijk van de vraag vanuit het bedrijfsleven.

Een bestemmingsplanwijziging is voor dit scenario noodzakelijk. Ook het exploitatieplan dient herzien te worden, aangezien het areaal bedrijventerrein toeneemt t.o.v. het vastgestelde exploitatieplan. Dit betreft echter maar een kleine herziening (dus weinig kosten).





Scenario 3b: Bedrijventerrein in combinatie met parkeren DHL (indien dit niet kan onder de hoogspanningsleidingen)

Dit scenario is gelijk aan scenario 3a met dien verstande dat er deels een overloopmogelijkheid gecreëerd wordt om een parkeerplaats voor DHL te realiseren, mocht er van Tennet niet geparkeerd mogen worden onder de hoogspanningsmasten in fase 2 van de bouw van DHL.

Verder is dit scenario gelijk aan scenario 3a, uiteraard wel met een lagere opbrengst, waarschijnlijk budgettair neutraal t.o.v. de exploitatie.

Wadi's

Bij alle scenario's zal een deel van dit cultuurhistorisch cluster ingericht worden voor de berging van hemelwater middels wadi's, die weer in verbinding staan met de Rosveldlossing in Nederweert voor eventuele overstort bij hevige regenval in korte tijd.

Daarnaast zal het gebied fungeren als een groen gebied op het bedrijventerrein.

Bij de inrichting van dit gebied het uitgangspunt om zoveel mogelijk waardevolle bomen te handhaven. Tezamen met Stichting Groen Weert heeft een rondgang plaatsgevonden om te bepalen welke bomen het meest waardevol waren.



### De campus

Dit betreft het gebied, wat nu in gebruik is bij de boomteler aan de St. Sebastiaanskapelstraat 21, zie uitsnede van de verbeelding hieronder.

In het bestemmingsplan zijn hier beperkingen opgenomen voor wat betreft de bouwhoogte (max. 8 meter) en het bebouwingspercentage (max. 50%).

Aangezien er bij keuze voor scenario 3 een bestemmingsplanwijziging moet worden voorbereid is het ook logisch om de planregels voor dit gebied ook onder de loep te nemen en mogelijk te betrekken bij de bestemmingsherziening te betrekken.



### Grondprijzen

In de huidige krapte op de grond voor bedrijfsmatige ontwikkeling, zien we de grondprijzen stevig stijgen. Als voorbeeld: de gronden van Heesmans BV (aan de Ringbaan Noord) gaan voor een totale prijs van ruim boven de € 200,- per m<sup>2</sup> (deels grondprijs, deels verplichte exploitatiebijdrage).

Voorgesteld wordt om een taxateur een nieuwe taxatie te laten uitvoeren naar de grondprijzen van zowel de nieuwe kavels als het campus-gebied.

### Voorstel

Het projectteam Kampershoek 2.0 stelt voor om scenario 3a te kiezen. Met dit scenario wordt gezorgd voor een groen gebied, worden slechte, oude panden gesloopt en vindt een prima ontwikkeling voor het lokale bedrijfsleven plaats, middels de uitgifte van twee kavels. Tevens levert dit een positieve bijdrage aan de grondexploitatie.

### Vervolgproces

Na instemming van het college, gaat het projectteam Kampershoek 2.0, aan de slag met het nieuwe bestemmingsplan. Een concept bestemmingsplan is dan te verwachten in maart/april 2022.

Als ontwerp bestemmingsplan wordt dit dan ter besluitvorming aan uw college voorgelegd in mei/juni 2022.

Ondertussen wordt de sloop voor huisnummer 38 voorbereid (deze staat immers dan leeg). De sloop van de nummers 34 en 36 zal in de tweede helft van 2022 plaatsvinden.