

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Michel Jans (0495-575218)	DJ-488684
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer:
		488678
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4e partiële herziening en exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening.

Voorstel

1. Met het ontwerpbestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening in te stemmen.
2. Met het ontwerpexploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening in te stemmen.
3. Met het ontwerppraadsbesluit in te stemmen.
4. Met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning in te stemmen.
5. Met de ter inzagelegging van de ontwerpbesluiten in te stemmen.

Inleiding

Hotel Management Service (HMS) wil aan de Ringbaan Noord/A2 in Weert een 4-sterren hotel (Van der Valk) met restaurant, wellnesscenter, bioscoop met congresfaciliteiten en casino realiseren. Volgens het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming Kantoor, waardoor deze ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk is. Het bestemmingsplan is daarom voor deze locatie herzien om genoemde functies mogelijk te maken. Voorts is sprake van een drietal aanpassingen waarbij de bestemming Verkeer wordt aangepast naar de bestemming Bedrijventerrein, in verband met aanpassing van het inrichtingsplan.

Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikskaart van het exploitatieplan is aangepast. Voorts 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.

Naast het bestemmingsplan is tevens een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van het Van der Valk hotel met de genoemde functies.

Op 19 april 2017 heeft de gemeenteraad besloten hiervoor de coördinatieprocedure te doorlopen. Dat betekent dat de procedure voor het bestemmingsplan gelijk oploopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

Weert, 20 april 2018 De directeur,	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
		akkoord					
		bespreken					
Soort besluit: Besluit college							

22-05-18

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 22-05-2018

Nummer:  De secretaris,

Beoogd effect/doel

Het planologisch mogelijk maken van de beschreven hotel-leisure ontwikkeling.

Argumenten

- 1.1. *Het ontwerpbestemmingsplan is vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar.*
Het bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening waarbij onder meer rekening is gehouden met de ladder duurzame stedelijke ontwikkeling, parkeren en diverse milieuaspecten.
- 1.2. *De herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 is om vier redenen noodzakelijk.*
 1. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e herziening wordt de planologische basis gelegd voor de realisatie van een hotel met leisurfaciliteiten. Het gevolg daarvan is dat de oorspronkelijke mogelijkheid om ter plaatse een kantoor toren te bouwen komt te vervallen. Dit heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikskaart daarop dient te worden aangepast.
 2. Het inrichtingsplan is aangepast.
 3. De omvang van het exploitatiegebied is verkleind wegens het niet meer aanleggen van een groenstrook op gronden van de provincie Limburg.
 4. De eigendomssituatie is geactualiseerd naar de situatie per 1 januari 2018. In dat kader heeft ook een hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden en is de exploitatieopzet geactualiseerd.
- 1.3. *Het ontwerpbesluit geeft aan welke besluiten de raad straks dient te nemen.*
Dit betreft de vaststelling door de raad van het bestemmingsplan en het exploitatieplan nadat dit besluit ter inzage heeft gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tevens wordt in dit besluit bepaald dat de digitale versie van het plan de authentieke versie is die juridisch bindend is.
- 1.4. *Het ontwerpbesluit geeft aan welk besluit het college dient te nemen na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.*
Dit besluit betreft de te verlenen omgevingsvergunning voor het Van der Valk hotel c.a. De aanvraag past binnen het gewijzigde bestemmingsplan.
- 1.5. *Hiermee wordt de procedure gestart met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.*

Kanttekeningen en risico's

-

Financiële, personele en juridische gevolgen

De legeskosten voor het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan en exploitatieplan kunnen naar verwachting in september of oktober 2018 worden vastgesteld.

Communicatie/participatie

Het ontwerpbestemmingsplan, het exploitatieplan en de ontwerp-omgevingsvergunning worden na het besluit van het college en ná de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan in verband met Heylen gedurende 6 weken ter visie gelegd. De bekendmaking wordt op 31 mei 2018 gepubliceerd in De Limburger -editie

Weert, het Gemeenteblad en de Staatscourant. Het bestemmingsplan (met als bijlage de omgevingsvergunning voor het Van der Valk hotel c.a.) en het exploitatieplan zijn raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de periode van terinzagelegging kunnen door eenieder zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

Belanghebbenden worden per brief geïnformeerd over het Exploitatieplan. Alleen zij die belanghebbend zijn kunnen zienswijzen indienen tegen het exploitatieplan.

In het kader van de Openbare Voorbereidingsprocedure word het advies op de TILS-lijst geplaatst.

Overleg gevoerd met

Intern:

Anouk Beurskens, Anouk Cramers en Orte Hermus (afdeling Ruimte & Economie)
Susanne Eurlings (afdeling Projecten, Personeel en Secretariaat)

Extern:

BRO
JvdBrand Advies

Bijlagen:

- Ontwerpbestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening
- Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening
- Ontwerp raadsbesluit
- Ontwerp-omgevingsvergunning

ONTWERP RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ^C 2018;

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 24 mei 2017 bekend gemaakt dat de gemeenteraad op 19 april 2017 heeft besloten om de coördinatie-regeling toe te passen voor het in procedure te brengen bestemmingsplan en de in te dienen aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van een hotel met restaurant, wellnesscenter, casino en bioscoop met congresfaciliteiten.

Verder hebben burgemeester en wethouders van deze gemeente is op 31 mei 2018 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 1 juni 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 juli 2018 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage hebben gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' en het ontwerpbesluit 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening', met bijbehorende stukken en toelichtingen en dat gedurende dit tijdvak:

- a. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingplan Kampershoek-Noord 4^e partiele herziening, eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad;
- b. Ten aanzien van het ontwerpbesluit Exploitatieplan Kampershoek-Noord 3^e herziening, belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad.
- c. Ten aanzien van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van het hotel met restaurant, wellnesscenter, casino en bioscoop met congresfaciliteiten eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij het college van burgemeester en wethouders;

Het (ontwerp)besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan is niet in de toepassing van de coördinatie-regeling betrokken.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan zijn digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON01. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is bijgevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan, waardoor deze vergunning ook digitaal raadpleegbaar is. Het identificatienummer van het ontwerpbesluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 (te citeren als: 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening') is NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H3-ON01.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor de bouw van een hotel met restaurant, wellnesscenter, casino en bioscoop met congresfaciliteiten op de hoek Ringbaan-Noord/A2 te Weert.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen betreft de bouw van hotel met restaurant, wellnesscenter, casino en bioscoop met congresfaciliteiten in voornoemd bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening'.

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, 4^e 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 vanwege voornoemd bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 4^e partiële herziening' noodzakelijk is te komen tot een 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, welk exploitatieplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 6 juli 2011, vervolgens is herzien bij raadsbesluit van 20 september 2017 in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 2^e partiële herziening' en daarna is herziening in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening. De 3^e herziening van het exploitatieplan ziet op een aanpassing van de regels, exploitatieopzet, bijlagen en toelichting van het exploitatieplan dit als gevolg van:

- a. De vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening. Hiermee wordt de planologische basis gelegd voor de realisatie van een hotel in het plangebied. Het gevolg hiervan is dat de aanvankelijk in het plangebied opgenomen kantoorbestemming en een daarnaast gelegen gedeelte van de bestemming Bedrijventerrein komt te vervallen. Voorts is sprake van een drietal aanpassingen waarbij de bestemming Verkeer wordt aangepast naar de bestemming Bedrijventerrein, in verband met aanpassing van het inrichtingsplan (zie hierna onder b).

Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikskaart van het exploitatieplan is aangepast. Voorts 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 aanpassing van de kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in de regels van het exploitatieplan. Het van de kwaliteitsomschrijving deel uitmakende inrichtingsplan is aangepast. Zo is daaraan toegevoegd de aanleg van grondwallen aan de westzijde en noordzijde van het bedrijventerrein. Het gewijzigde inrichtingsplan heeft tot gevolg dat voor onderdelen een bestemmingsplanherziening nodig is (zie onder a). Daarnaast leidt het tot verdere aanpassingen van de ruimtegebruikskaart ten aanzien van de indeling uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast.
- c. Een verkleining van de omvang van het exploitatieplangebied van 720.398 m² naar 715.112 m². Langs de Ringbaan-Noord was, binnen de bestemming Verkeer, aanvankelijk rekening gehouden met de aanleg van een smalle groenstrook op de gronden van de provincie Limburg. Inmiddels is duidelijk geworden dat deze groenstrook niet meer zal worden aangelegd. Het gevolg hiervan is dat de exploitatieopzet is aangepast.
- d. Een actualisatie van de eigendomssituatie. In het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 mei 2017. Deze is nu geactualiseerd naar de situatie per 1 januari 2018. In dat kader heeft hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden. Daarbij is voorts de exploitatieopzet in algehele zin geactualiseerd naar de prijspielfdatum 1 januari 2018. Voorts is rekening gehouden met de geactualiseerde kosten van bouwrijp en gebruiksgereed maken. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde gronduitgiften en het bijgestelde gronduitgifteprijsbeleid voor 2018.

Voorts overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan, de ontwerpbesluiten tot vaststelling van de 4^e partiële herziening van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 en de 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010' alsmede het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een hotel met restaurant, wellnesscenter, casino en bioscoop met congresfaciliteiten met alle bijlagen op grond van het collegebesluit van 22 mei 2018 op

31 mei 2018 bekend zijn gemaakt in de Staatscourant, de Limburger, editie Weert alsmede op www.ruimtelijkeplannen.nl, en dat, wat betreft het ontwerpbesluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, alle eigenaren, zoals vermeld in de kadastrale registratie, op grond van artikel 6.14 Wet ruimtelijke ordening, op de gronden in het exploitatiegebied op 31 mei 2018 schriftelijk in kennis zijn gesteld en een afschrift hebben ontvangen van zojuist genoemde bekendmaking.

Ten aanzien van deze 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 wordt opgemerkt dat in dit exploitatieplan is aangegeven wat de uitgangspunten waren volgens het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, welke omstandigheden aanleiding zijn geweest om over te gaan tot een eerste herziening van een aantal structurele onderdelen van dit plan, dat in vervolg hierop een tweede herziening van het exploitatieplan noodzakelijk is vanwege het realiseren van grootschalige logistieke kavels volgens de 3^e partiële herziening van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 en dat daarna een derde herziening van het exploitatieplan noodzakelijk is vanwege het realiseren van een hotel met restaurant, wellnesscenter, casino en bioscoop met congresfaciliteiten, waarvoor de onderhavige 4^e herziening van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 is opgesteld. In het dictum van dit besluit worden de te wijzigen onderdelen van het exploitatieplan benoemd. De herziening van het exploitatieplan wordt nader toegelicht in een bij dit raadsbesluit behorende bijlage (Toelichting behorende bij het raadsbesluit exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening, punt 3).

Overwegende dat het ontwerpbesluit vanaf 1 juni 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 juli 2018 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling hiervan eenieder in de gelegenheid is gesteld en ten aanzien van het ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is een mededeling gedaan door Gedeputeerde staten. Gedeputeerde Staten van Limburg geven daarin aan dat ze wel/geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan is/zijn wel/geen zienswijze(n) kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van ^C 2018 om:

1. Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e partiële herziening' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON01 ongewijzigd/gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e partiële herziening' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
3. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening', waarbij de toelichting, de exploitatieopzet, de regels en de bijlagen van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 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.EPKampershN2010H3-ON01 ongewijzigd/gewijzigd vast te stellen.
4. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening' als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, 3.30, 3.31 en artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' ongewijzigd/gewijzigd vast te stellen, met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON01;
2. het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. vast te stellen, met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.EPKampershN2010I13-ON01, de navolgende 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010:
 - a. Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan
Het titelblad en inhoudsopgave van het exploitatieplan wordt vervangen door de tot dit besluit behorende bijlage 'Titelblad / Inhoudsopgave-3^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert'.
 - b. Herziening hoofdstukken 1 tot en met 6 exploitatieplan
 1. De inhoud van "Hoofdstuk 1 Inleiding 2^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert" wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 1, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 1 Inleiding exploitatieplan 3^e herziening Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert".
 2. De inhoud van "Hoofdstuk 2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden 2^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert", wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 2, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden 3^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert".
 3. De inhoud van "Hoofdstuk 3. Toelichting op de regels 2^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert", wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 3, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels 3^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert".
 4. De inhoud "Hoofdstuk 4. Exploitatieopzet 2^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert" wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 4, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 4 Exploitatieopzet 3^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert".
 5. De inhoud van "Hoofdstuk 5. Regels 2^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert" wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 5, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 5 Regels 3^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert".
 6. De inhoud van "Hoofdstuk 6. Grondverwerving en eigendom 2^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert " wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 6, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage "Hoofdstuk 6 Grondverwerving en eigendom 3^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert".
 - c. Herziening bijlagen exploitatieplan
 1. "Bijlage 1. Kaart Bestemmingsplansituatie 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 1 Kaart bestemmingsplansituatie 3^e herziening".
 2. "Bijlage 2. Grens exploitatieplangebied 2^e herziening" wordt vervangen door "Bijlage 2. Grens exploitatieplangebied 3^e herziening".
 3. "Bijlage 3. Kaart fasering gronduitgifte 2^e herziening" wordt vervangen door de bij dit besluit behorende "Bijlage 3 Kaart fasering gronduitgifte 3^e herziening".

4. "Bijlage 4. Ruimtegebruiksk kaart 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 4. Ruimtegebruiksk kaart 3^e herziening".
5. "Bijlage 5. Eigendommenkaart (inclusief lijst eigenaren) 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 5. Eigendommenkaart 3^e herziening".
6. "Bijlage 6. Kaart bestaande situatie 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 6. Kaart bestaande situatie 3^e herziening".
7. "Bijlage 7. Kaart aanduiding fase Gerealiseerd 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 7. Kaart aanduiding fase Gerealiseerd 3^e herziening".
8. "Bijlage 8. Kaart uitgiftecategorieën-2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 8. Kaart uitgiftecategorieën-3^e herziening".
9. "Bijlage 9 Verwervingskaart-2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 9. Verwervingskaart-3^e herziening".
10. De uit drie onderdelen bestaande "Bijlage 10 Taxatierapport inbrengwaarden 2^e herziening":
 - a. "Bijlage 10.1 Taxatierapport inbrengwaarde inzake 1^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 22 mei 2017";
 - b. "Bijlage 10.2 Taxatierapport inbrengwaarden plangebied Kampershoek-Noord 2010, 25 mei 2011"
 - c. "Bijlage 10.3 Verklaring taxateur dd. 4 september 2017";
 wordt vervangen door de tot dit besluit behorende uit twee onderdelen bestaande "Bijlage 10 Taxatierapport inbrengwaarden 3^e herziening":
 - a. 10.1 Taxatierapport inbrengwaarden inzake 3^e herziening exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, ...<...>...
 - b. 10.2 Taxatierapport inbrengwaarden plangebied Kampershoek-Noord 2010, 25 mei 2011.
11. De uit twee onderdelen bestaande, "Bijlage 11 Kwaliteitsomschrijving 2^e herziening":
 - 11.1 Inrichtingsplan 2017 Kampershoek;
 - 11.2 Het bestek Aanleg Infrastructuur Kampershoek 2.0 Overeenkomst met Open posten.
 wordt vervangen door de uit twee onderdelen bestaande "Bijlage 11 Kwaliteitsomschrijving 3^e herziening" als volgt:
 - 11.1 Inrichtingsplan 2017 Kampershoek 2.0 met grondwal;
 - 11.2 Het bestek Aanleg Infrastructuur Kampershoek 2.0 fase 0 Overeenkomst met Open posten.
12. De uit twee onderdelen bestaande, "Bijlage 12. Aanbestedingskader 2^e herziening, als volgt:
 - a. "Bijlage 12.1 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' inclusief Protocol aanbesteding versie 20 maart 2017;
 - b. "bijlage 12.2 'Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert'
 wordt vervangen door de uit twee onderdelen bestaande "Bijlage 12 Aanbestedingskader 3^e herziening":
 - a. "Bijlage 12.1. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert"; inclusief Protocol aanbesteding versie 20 maart 2017;
 - b. "Bijlage 12.2. Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert".
13. "Bijlage 13. Plankostenscan 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 13. Plankostenscan 3^e herziening".
14. De uit vier onderdelen bestaande "Bijlage 14. Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet 2^e herziening", bestaande uit:
 - a. "Bijlage 14.1 Saneringskosten";
 - b. "Bijlage 14.2 Civieltechnische raming", bestaande uit:

1. Bouwkostenraming GWW Kampershoek 2.0.;
 2. Bouwkostenraming GWW Kampershoek 2.0 deel 2;
 - c. "Bijlage 14.3 Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieplan" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende, uit vijf onderdelen bestaande, "Bijlage 14. Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet 3^e herziening", als volgt:
 - a. "Bijlage 14.1 saneringskosten"
 - b. "Bijlage 14.2 civieltechnische raming"

De civieltechnische raming bestaat uit drie onderdelen:

 1. Bouwkostenraming GWW Kampershoek 2.0
 2. Bouwkostenraming GWW Kampershoek 2.0 (deel 2)
 3. notitie Onderbouwing budgetten exploitatieopzet Kampershoek-Noord 2^e en 3^e herziening
 - c. "Bijlage 14.3 detailuitwerking raming kosten exploitatieplan".
 15. "Bijlage 15. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 15. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 3^e herziening".
 16. "Bijlage 16. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 16. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie 3^e herziening".
 17. "Bijlage 17. Macro-aftopping 2^e herziening" wordt vervangen door "Bijlage 17. Macro-aftopping 3^e herziening".
 18. "Bijlage 18. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 18. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 3^e herziening".
 19. "Bijlage 19. Overzicht gewogen eenheden per eigendom 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 19. Overzicht gewogen eenheden per eigendom 3^e herziening".
 20. "Bijlage 20. Grondprijsbeleid gemeente Weert 2^e herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 20. Grondprijsbeleid gemeente Weert 3^e herziening".
 21. "Bijlage 21. Overzicht ruimtegebruik per eigendom 2^e herziening" wordt vervangen door de volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 21. Overzicht ruimtegebruik per eigendom 3^e herziening".
 22. "Bijlage 22. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar 2^e herziening" wordt vervangen door de volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 22. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar 3^e herziening".
- d. Overgangsbepalingen herziening exploitatieplan
Op een voor de datum van vaststelling van dit besluit ingediende aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden binnen het exploitatiegebied waarop voor de datum van vaststelling van dit besluit nog niet is beslist, is van toepassing het Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening zoals dit geldt na de vaststelling van dit besluit.
- e. Inwerkingtreding en citeertitel herziening exploitatieplan
1. Onderdeel 3 van dit besluit treedt in werking met ingang van de dag, volgende op die van de bekendmaking.
 2. Onderdeel 3 van dit besluit kan worden aangehaald als "Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening".
4. het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord, 3^e herziening' aan te merken als authentiek digitaal plan;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op
..... 2018,

de griffier,

de voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans

Toelichting behorende bij het raadsbesluit exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^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 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 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, waarbij tevens een integrale herziening heeft plaatsgevonden van de regels, exploitatieopzet, omschrijving van werken en werkzaamheden, bijlagen en de toelichting op deze onderdelen.

Ook het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan betreft een integrale herziening en omvat een herziening van structurele onderdelen.

De aanleiding voor de 2^e herziening van het exploitatieplan is driedig te noemen:

- a. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening wordt de planologische basis gelegd voor realisatie van grootschalige logistieke bouwpercelen in het plangebied. Het gevolg daarvan is dat de aanvankelijk in het plangebied, parallel aan de Ringbaan-Noord gelegen, opgenomen centrale hoofdweg komt te vervallen.
Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikskaart is aangepast. In de ruimtegebruikskaart is het tracé van de centrale hoofdweg onder meer verlegd. Het gevolg van deze bestemmingsplanherziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast op de wegvallende kosten van aanleg van openbare ruimte en toename van het uitgeefbaar gebied.
- b. In het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 april 2017. De eigendomssituatie is geactualiseerd naar 1 mei 2017;
- c. Gekomen wordt tot het aanpassen van de regels van het exploitatieplan, waarbij het Inrichtingsplan 2017 Kampershoek wordt toegevoegd aan de kwaliteitsomschrijving, waardoor de regel dat voorafgaand aan de uitvoering van werken en werkzaamheden een inrichtingsplan moet worden opgesteld en ter instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd, komt te vervallen.

Een herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatieplangebied.

De aanpassingen van de 2^e wijziging van het exploitatieplan kunnen beknopt als volgt worden omschreven:

- a. Vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat een gewijzigde bestemmingsregeling. Het gevolg hiervan is dat de ruimtegebruiksregeling en de exploitatieopzet van het exploitatieplan dienen te worden herzien.
- b. Regels (hoofdstuk 5 van het exploitatieplan 2^e herziening)
Bij de 2^e herziening zijn de volgende inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd:
 1. De ruimtegebruikskaart is aangepast aan de gewijzigde planologische situatie en de gewijzigde inzichten omtrent de inrichting van het exploitatieplangebied.
 2. Door de gemeente is het Inrichtingsplan 2017 Kampershoek vastgesteld. In dit inrichtingsplan zijn de inrichtingseisen voor het gehele exploitatieplangebied vastgelegd. Het Inrichtingsplan 2017 Kampershoek maakt onderdeel uit van de kwaliteitsomschrijving. Daarmee is de eerdere aanpak waarbij een inrichtingsplan

ter instemming aan burgemeester en wethouders moest worden voorgelegd, verlaten.

- c. De exploitatieopzet (hoofdstuk 4 van het exploitatieplan 2^e herziening)
- De exploitatieopzet zoals opgenomen in het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan, is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet zoals die in het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan was opgenomen. De wijzigingen zien op onder meer de actualisatie van de eigendomssituatie van 1 april 2017 naar 1 mei 2017 en de verwerking van de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening voor de exploitatieopzet. Deze gevolgen zien op onder meer:
1. actualisatie van de kostenraming van de te saneren opstallen en percelen en de aanleg van voorzieningen (door Kragten);
 2. actualisatie van de kostenraming voor de plankosten (toepassing ministeriële regeling plankosten);
 3. wijziging van het ruimtegebruik;
 4. aanpassing van de uitgiftefasering, het uitgifteprogramma en de daarbij behorende marktconforme uitgifteprijsen.
- d. Bijlagen
- Het exploitatieplan zoals dat geldt na de 1^e herziening, kent 22 bijlagen, waarvan een aantal bijlagen uit meerdere onderdelen bestaat. Nagenoeg alle bijlagen ondergaan bij deze 2^e herziening een aanpassing als gevolg van de aanpassingen onder a tot en met c. Waar geen sprake is van een inhoudelijke aanpassing van een bijlage is er voor gekozen deze opnieuw vast te laten stellen, dit omwille van de leesbaarheid en bruikbaarheid van de stukken.
- e. Toelichting (hoofdstuk 1, 3 en 6 van het exploitatieplan 2^e herziening)
- De Inleiding (hoofdstuk 1), de toelichting op de regels (hoofdstuk 3) en de toelichting over het verwervingsbeleid (hoofdstuk 6) zijn aangepast op basis van de aanpassingen die voortvloeien uit de onderdelen a tot en met d, en als gevolg van de actuele gewijzigde (beleidsmatige) omstandigheden betreffende de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling.

Uit het vorenstaande volgt dat bij de 2^e herziening van het exploitatieplan nagenoeg alle hoofdstukken en bijlagen zijn herzien.

De onderhavige 3^e herziening van het exploitatieplan ziet op een aanpassing van de regels, exploitatieopzet, bijlagen en toelichting van het exploitatieplan dit als gevolg van:

- a. De vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening. Hiermee wordt de planologische basis gelegd voor de realisatie van een hotel in het plangebied. Het gevolg hiervan is dat de aanvankelijk in het plangebied opgenomen kantoorbestemming en een daarnaast gelegen gedeelte van de

bestemming Bedrijventerrein komt te vervallen. Voorts is sprake van een drietal aanpassingen waarbij de bestemming Verkeer wordt aangepast naar de bestemming Bedrijventerrein, in verband met aanpassing van het inrichtingsplan (zie hierna onder b).

Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruiksaanpak van het exploitatieplan is aangepast. Voorts 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 aanpassing van de kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in de regels van het exploitatieplan. Het van de kwaliteitsomschrijving deel uitmakende inrichtingsplan is aangepast. Zo is daaraan toegevoegd de aanleg van grondwallen aan de westzijde en noordzijde van het bedrijventerrein. Het gewijzigde inrichtingsplan heeft tot gevolg dat voor onderdelen een bestemmingsplanherziening nodig is (zie onder a). Daarnaast leidt het tot verdere aanpassingen van de ruimtegebruiksaanpak ten aanzien van de indeling uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast.
- c. Een verkleining van de omvang van het exploitatieplangebied van 720.398 m² naar 715.112 m². Langs de Ringbaan-Noord was, binnen de bestemming Verkeer, aanvankelijk rekening gehouden met de aanleg van een smalle groenstrook op de gronden van de provincie Limburg. Inmiddels is duidelijk geworden dat deze groenstrook niet meer zal worden aangelegd. Het gevolg hiervan is dat de exploitatieopzet is aangepast.
- d. Een actualisatie van de eigendomssituatie. In het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 mei 2017. Deze is nu geactualiseerd naar de situatie per 1 januari 2018. In dat kader heeft hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden. Daarbij is voorts de exploitatieopzet in algehele zin geactualiseerd naar de prijspeildatum 1 januari 2018. Voorts is rekening gehouden met de geactualiseerde kosten van bouwrijp en gebruiksgereed maken. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde gronduitgiften en het bijgestelde gronduitgifteprijsbeleid voor 2018.

Procedure

De procedure tot vaststelling van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan is gekoppeld aan de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening.

De procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 4^e partiële herziening vindt gecoördineerd plaats met de procedure tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel met restaurant, wellnesscenter,

casino en bioscoop met congresfaciliteiten op de hoek Ringbaan-Noord/A2 in het (zuid)oostelijke deel van het bedrijventerrein Kampershoek 2.0 (toepassing gemeentelijke coördinatieregeling).

Het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan is niet in de toepassing van de coördinatieregeling betrokken.

Status van het besluit tot 3^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 3^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 3^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 2^e herziening van het exploitatieplan, punt 3.

De verschillende onderdelen van het besluit tot 3^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, 3^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 d. 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 "3^e herziening" om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage is herzien c.q. hernieuwd is vastgesteld bij het besluit tot 3^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" of "3^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, 3^e herziening".

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Weert van ^C 2018

Mij bekend,

De griffier,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

(ONTWERP)OMGEVINGSVERGUNNING (COÖRDINATIE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 16 januari 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Hotel Management Services N.V.
Dhr. H.M.M. Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 Brasschaat
België

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een hotel met restaurant, wellnesscenter, casino en bioscoop met congresfaciliteiten aan de Saturnus 100 en 102 in Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie W, nr 377.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2018/0040

Besluit

Gelet op 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a en c, te verlenen met doorbreking van de aanhoudingsplicht op grond van artikel 3.5 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder voorschriften. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk.
2. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure

De aanvraag valt onder artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de raad op 19 april 2017 besloten heeft hiervoor samen met het bestemmingsplan 'Kampershoek- Noord 2010, 4^e partiële herziening' de coördinatie-regeling van toepassing te verklaren. Daarom is op deze aanvraag de procedure op grond van artikel 3.31 en 3.32 Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

De vergunningverlening vindt plaats met doorbreking van de aanhoudingsplicht in relatie tot het onherroepelijk worden van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 (artikel 3.5 lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), dat door de raad is vastgesteld op ^C 2018 .

Activiteitenbesluit

Gebleken is dat de aangevraagde omgevingsvergunning betrekking heeft op de bouw van een hotel met restaurant, wellnesscenter, casino en bioscoop met congresfaciliteiten. Om te voldoen aan het bepaalde in artikel 8.41 a, eerste lid Wet milieubeheer is een melding

Activiteitenbesluit Milieubeheer ingediend. De melding is een indieningsvereiste voor de aanvraag omgevingsvergunning. De melding voldoet aan artikel 1.10 tot en met 1.14a van het Activiteitenbesluit en is ontvankelijk.

Ontwerpbesluit

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken liggen op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 juni 2018 tot en met 12 juli 2018 ter inzage gelegen. De stukken liggen bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening'.

Het ontwerpbestemmingsplan en het gelijktijdig hiermee ter inzage te leggen ontwerpbesluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan zijn digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON01. Het identificatienummer van het ontwerpbesluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 (te citeren als: 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening') is NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H3-ON01.

De kennisgeving is gepubliceerd in dagblad De Limburger, editie Weert, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

Zienswijze

Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag na ter inzagelegging mondeling en / of schriftelijk zienswijzen over het ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Weert, Postbus 950, 6000 AZ Weert. Tegen het ontwerpbesluit is gedurende de termijn van terinzagelegging wel/geen zienswijzen ingekomen.

Beoordelingskader

De aanvraag voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld:

- voor het bouwen van een hotel met restaurant, wellnesscenter, casino en bioscoop met congresfaciliteiten aan artikel 2.1, lid 1 onder a en aan artikel 2.10 van de Wabo;
- voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan en exploitatieplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c en aan artikel 2.10 lid 1 onder c van de Wabo.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, en is in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke

bouwverordening. De ingediende omgevingsvergunning voldoet niet geheel aan de regels voor constructieve veiligheid, brandveiligheid en afvoer van afvalwater en hemelwater volgens het Bouwbesluit. Op grond van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo mag het bevoegd gezag voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbinden. Door het opleggen van nadere voorschriften kan het bouwplan hiermee in overeenstemming worden gebracht. De gestelde voorwaarden hebben betrekking op zaken die vaak pas kort voor de uitvoering van het bouwwerk bekend zijn en dienen op dat moment ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag.

Op het bouwplan is het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 van toepassing. Dit besluit is op 12-01-2018 vastgesteld door de raad.

Toetsing aan dit exploitatieplan

Op de datum dat deze vergunning zal worden verleend zal het bouwplan in overeenstemming zijn met dit nog vast te stellen exploitatieplan. Alsdan dient op grond van artikel 2 van de regels van het exploitatieplan het bouwrijp maken van de openbare ruimte voor het bouwperceel waarop deze aanvraag ziet te zijn voltooid. Dat betekent dat dan het bouwperceel voor de onderhavige aanvraag dan verbonden zal zijn (via een bouwweg) over het tracé van de interne openbare weg naar de hoofdontsluiting (en voorzien zal zijn van een aansluiting op de riolering).

Het (gewijzigd) bouwplan is alsdan niet in strijd met het besluit 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, doch aangezien dit exploitatieplan weliswaar wordt vastgesteld maar nog niet onherroepelijk is geldt er op grond van artikel 3.5 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een aanhoudingsplicht. De aanhouding duurt totdat een exploitatieplan onherroepelijk is. Artikel 3.5 lid 3 Wabo biedt echter de mogelijkheid om genoemde aanhoudingsplicht te doorbreken als een tegen het exploitatieplan ingesteld beroep geen gevolgen kan hebben voor de beoordeling van de aan de aangevraagde activiteit of de aan de omgevingsvergunning voor die activiteit te verbinden voorschriften danwel indien deze gevolgen naar het oordeel van het bevoegd gezag niet opwegen tegen het belang dat met de verlening van de vergunning is gediend. Vooralsnog wordt van die situatie uitgegaan. Aangezien het kostenverhaal verzekerd zal zijn doordat aanvrager volgens de te verlenen vergunning een exploitatiebijdrage dient te betalen en de activiteit bouwen verder niet in strijd is met eisen die ten aanzien daarvan in het exploitatieplan worden gesteld maakt het bevoegd gezag van deze mogelijkheid gebruik. Het belang van de toepassing van de coördinatieprocedure, waarbij de vergunningsprocedure gelijk op loopt met de bestemmingsplanprocedure, maakt voorts dat er reden is de aanhoudingsplicht in relatie tot het onherroepelijk worden van het exploitatieplan te doorbreken. Mocht het indienen van zienswijzen tegen het exploitatieplan leiden tot een aanpassing van dat plan dan dient er rekening mee te worden gehouden dat dit ook gevolgen zal hebben voor de vergunningvoorschriften die betrekking hebben op de te betalen exploitatiebijdrage.

Exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wet ruimtelijke ordening is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro, lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3) het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden.

Voor het onderhavige perceel geldt de uitgiftecategorie Hotellocatie. Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare oppervlakte gehanteerd. De basisprijs is € 121,- per m². Voor de uitgiftecategorie Hotellocatie geldt de wegingsfactor 1,06.

De uitgeefbare oppervlakte van deze uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totaal aantal gewogen eenheden wordt gefaseerd in de tijd (waarbij rekening is gehouden met de opbrengstindexering), waarna het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde kan worden bepaald. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 januari 2018 te delen door het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2018. De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage per datum netto contante waarde van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom het totale aantal gewogen eenheden per eigendom te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. De brutobijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2018, op basis van een rente van 3,25% per jaar. In bijlage 22 behorende bij het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 staat het bedrag dat dient te worden betaald als voorwaarde bij de omgevingsvergunning voor de Hotellocatie. Dit is de brutobijdrage na aftrek van de inbrengwaarde van het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft. De netto-exploitatiebijdrage per 1 januari 2018 bedraagt € 2.398.307,-, welk bedrag vanaf die dag rentedragend is tegen een rente van 3,25% per jaar (samengestelde interest) tot de dag van ontvangst van de bijdrage door de gemeente.

Tijdstip betaling, betalingsregeling en te verstrekken zekerheid

Gelet op het bepaalde in artikel 6.17 lid 2 Wet ruimtelijke ordening dienen wij in de omgevingsvergunning de termijn van betaling van de exploitatiebijdrage vast te leggen. Wij gaan er daarbij vanuit dat dat de gehele bijdrage aan de gemeente wordt voldaan voordat met de bouw wordt gestart.

Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De (gewijzigde) aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' maar niet in strijd met het op ^C 2018 door de raad vast te stellen bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening, waarmee dit bouwplan gecoördineerd is voorbereid en het eveneens vast te stellen besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010.

Gelet op bovenstaande kan de omgevingsvergunning worden verleend onder de navolgende voorschriften.

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de navolgende voorschriften verbonden:

1. dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden constructieberekeningen en -tekeningen ter goedkeuring worden ingediend;
2. dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden constructieberekeningen en -tekeningen van de systeembloeren, staalconstructies, prefab heipalen en overige prefab betonnen onderdelen ter goedkeuring worden ingediend;
3. dat de aansluitingen van de riolering op het openbaar gebied in overleg met en na goedkeuring van de gemeente worden uitgevoerd;

4. dat de minimale sproeitijd van de sprinklerinstallatie 60 minuten bedraagt. In het uitgangspuntendocument hotel moet de minimale sproeitijd voor de gevarenklasse Light Hazard in tabel 8 worden gewijzigd naar 60 minuten;
5. dat de onderbouwing van de reductie van de brandwerendheid van 120 minuten naar 60 minuten in paragraaf 5.1 van het brandbeveiligingsconcept wordt aangepast op de volgende punten:
 - a. geef een onderbouwing van de stelling in paragraaf 5.1 van het brandbeveiligingsconcept dat de equivalente brandduur van een gesprinklerde brand, uitgaande van een natuurlijk brandverloop gedurende 120 minuten én uitgaande van de in tabel 8 en 9 van het uitgangspuntendocument genoemde sproeitijd van de sprinklerinstallatie, niet meer bedraagt dan 10 minuten brand volgens de standaard brandkromme;
 - b. geef aan welke randvoorwaarden voor de sprinklerinstallatie van toepassing zijn in het kader van de voorgestelde gelijkwaardige veiligheid voor de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de draagconstructie.
6. dat de stookplaats op niveau 2 van de bioscoop wordt uitgevoerd als een brandcompartiment indien het opgestelde vermogen groter is dan 130KW;
7. dat de uitgang van de foyer wordt voorzien van deuren, in plaats van schuifdeuren, met een panieksluiting aangezien meer dan 100 personen zijn aangewezen op deze vluchtdeuren;
8. dat een ontruimingsplan ter goedkeuring wordt ingediend. In het ontruimingsplan van het hotel moet aandacht worden besteed aan de ontruiming van minder valide personen;
9. dat op nivo+1 van het hotel de vluchtroute door zaal 5 en 6 vrij gehouden wordt over de gehele breedte. Dit kan door het aanbrengen van een markering op de vloer met een afwijkende kleur of gelijkwaardig;
10. dat minimaal 3 weken voor start bouwwerkzaamheden de volgende bescheiden ter goedkeuring worden ingediend:
 - a. programma van eisen noodverlichting (hotel en bioscoop) en oriëntatieverlichting (bioscoop);
 - b. programma van eisen vluchtrouteaanduiding;
 - c. programma van eisen met betrekking tot het sluitplan waaronder hang- en sluitwerk deuren en automatische werkende vluchtdeuren.
11. dat traptekeningen met daarop de maatvoering van de trappen, zoals de op- en aantrede ter goedkeuring worden ingediend;
12. dat een materiaalstaat en/of kwaliteitsverklaringen worden aangeleverd waaruit blijkt dat de toegepaste materialen voor constructie, aankleding en inrichting voldoen aan de voorschriften voor brandveiligheid van het Bouwbesluit;
13. dat na uitvoering attesten of kwaliteitsverklaringen van doorvoeringen in rook- en brandscheidingen, van deuren in een rook-of brandwerende scheiding, brandkleppen in luchtbehandeling worden overlegd (WBDBO, locatie, aansturing en onderhoud);
14. dat een voorstel voor de invulling van de bluswatervoorziening op eigen terrein ter goedkeuring wordt ingediend. Daarbij dient te worden aangegeven waar het aansluitpunt van de droge blusleiding en de opstelplaats voor de brandweer is gesitueerd in relatie tot de bestrijding van brand in het hotel of de bioscoop;
15. dat bij de brandweeringang een brandweersleutelkuis wordt aangebracht in overleg met de brandweer;
16. dat een gewijzigd uitgangspunten document Logies ter goedkeuring wordt ingediend. Het uitgangspuntendocument logies d.d. 15 maart 2018 moet tekstueel en inhoudelijk nog op de volgende onderdelen worden aangepast:
 - a. paragraaf 2.3.4: corrigeer de foutieve verwijzing naar paragraaf 3.2.8;

- b. paragraaf 3.1: verwijs naar de laatste versie van het brandbeveiligingsconcept d.d. 15 maart 2018 en pas indien nodig het UPD verder aan;
 - c. paragraaf 3.2.3 en 3.3.3: de inspectiefrequentie van de brandmeld-, en ontruimingsalarminstallatie wordt in paragraaf 3.1 gelijkgesteld aan de inspectiefrequentie van de sprinklerinstallatie, namelijk 1x jaarlijks. Breng de inhoud van paragraaf 3.2.3 en 3.3.3 hiermee in overeenstemming;
 - d. paragraaf 3.2.6 onderdeel 8.6: aansturing flitslicht brandweer alleen laten plaatsvinden bij een sprinklermelding;
 - e. paragraaf 3.2.6 onderdeel 6.2.2: de verificatie van automatische meldingen in het hotel is niet als een aanvullende optie aangemerkt. De nut- en noodzaak van verificatie nader vaststellen op basis van het op te stellen ontruimingsplan.
 - f. paragraaf 3.3.6 onderdeel 15.3: de indeling in alarmeringszones nader vaststellen op basis van het nog op te stellen ontruimingsplan.
 - g. paragraaf 3.4.7 gespreinklerd gebied: Volgens paragraaf 3.4.8 (op blz. 42) moeten Was(douche)ruimte en (openbare)toiletten, voorruimten en MIVA toiletten in de sprinklerbeveiliging worden opgenomen. Pas de tekst aan. Loze ruimten boven verlaagde plafonds moeten worden gespreinklerd volgens tekst onder kopje 'loze ruimten' op blz. 37. Pas de tekst aan.
 - h. paragraaf 3.4.7 loze ruimten: de sprinklerinstallatie wordt onder andere aangelegd om een reductie van de brandwerendheid van de gebouwconstructie te bewerkstelligen. Daarom moeten, daar waar aanwezig, sprinklers in loze ruimten boven het verlaagde plafond worden aangebracht. Het ontwerp mag volgens de Light Hazard ontwerpcriteria plaatsvinden. Echter als voldaan wordt aan de voorwaarden van paragraaf 3.4.8, mogen de loze ruimten boven verlaagde plafonds ongespreinklerd worden gelaten. De voorwaarden in paragraaf 3.4.8 zijn niet eenduidig geformuleerd en tegenstrijdig met het gestelde in deze paragraaf m.b.t. het beveiligen van loze ruimten. Verduidelijk het voorschrift in paragraaf 3.4.7 en paragraaf 3.4.8, zodat eenduidig is of een loze ruimte boven het plafond moet worden gespreinklerd ten behoeve van een reductie van de brandwerendheid van de gebouwconstructie m.b.t. bezwijken.
 - i. paragraaf 3.4.7 tabel 8 en 9: de minimale sproeitijd in tabel 8 moet 60 minuten bedragen in het kader van een gelijkwaardige veiligheid voor de omvang van de brandcompartimenten. Geef aan of de openbare toiletten, MIVA toiletten, voorruimten en loze ruimten boven plafonds moeten voldoen aan tabel 8 of 9.
17. dat een gewijzigd uitgangspunten document bioscoop ter goedkeuring wordt ingediend. Het uitgangspuntendocument bioscoop d.d. 15 maart 2018 moet tekstueel en inhoudelijk op de volgende onderdelen worden aangepast:
- a. paragraaf 3.1: verwijs naar de laatste versie van het brandbeveiligingsconcept d.d. 15 maart 2018 en pas indien nodig het UPD verder aan;
 - b. paragraaf 3.2.2: volgens paragraaf 7 en 9.2 van het brandbeveiligingsconcept moet de bioscoop worden voorzien van een gesproken woord ontruimingsalarminstallatie (type A).
18. dat een exploitatiebijdrage dient te worden betaald van € 2.398.307,- per peildatum 1 januari 2018, welke bedrag vanaf die dag rentedragend is tegen een rente van 3,25% per jaar (samengestelde interest) tot de dag van ontvangst van de bijdrage door de gemeente.

19. dat voor het betalen van de exploitatiebijdrage als bedoeld onder punt 18 van deze vergunningvoorschriften de volgende betalingsregeling geldt: 100 % van de verschuldigde exploitatiebijdrage van € 2.398.307,-, vermeerderd met een rente van 3,25% per jaar (samengestelde interest) tot aan de dag van ontvangst van de bijdrage dient te worden betaald voor aanvang bouw.

Weert, ^C .2018
nr.: 2018/0040

Namens burgemeester en wethouders,

Margot van den Broeke
hoofd afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Enkele algemene richtlijnen voor de uitvoering van bouwwerken.

Geldigheidsduur.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingetrokken, indien:

- a. blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- b. binnen 26 weken na dagtekening van de vergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of slechts voorbereidende werkzaamheden zijn verricht;
- c. de werkzaamheden langer dan 26 weken zijn gestaakt en niet zijn hervat.

Voorschriften omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Eventueel bij een omgevingsvergunning gestelde voorschriften moeten worden nageleefd.

Bij nalatigheid is men in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd.

Voor wijzigingen in het plan tijdens de bouw is vaak vooraf vergunning van burgemeester en wethouders vereist. Het verdient aanbeveling hiervoor vooraf contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

Mededelingen aan gemeente.

Start bouwwerkzaamheden

- De start van de bouwwerkzaamheden dient u tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de werkzaamheden te melden.

Storten Beton

- Indien u van plan bent beton te storten dient u dit 2 werkdagen vóór stort per mail te melden via handhavingbouwen@weert.nl

Beëindiging bouwwerkzaamheden

- De beëindiging van de bouwwerkzaamheden dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te worden gemeld.
Let op! Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen of gegeven voordat de werkzaamheden gereed zijn gemeld.

De start- en gereedmelding kunt u doen via het digitale formulier "Statuswijziging". Dit formulier kunt u vinden op de website www.weert.nl/omgevingsvergunning onder het tabblad "formulieren".

Beschikt u niet over een internetverbinding? Dan kunt u de melding ook telefonisch doorgeven via (0495) 575 000.

Uitzetten.

Alvorens met de (nieuw)bouw wordt begonnen moet van gemeentewege de rooilijn en de hoogte van het peil ten opzichte van de weg ter plaatse worden aangegeven. De "bouw moet worden uitgezet". De rooilijn wordt middels piketten gemarkeerd. Daarmee wordt duidelijk gemaakt waar de bebouwing van het bouwwerk dient plaats te vinden. Indien van toepassing wordt door middel van buizen ook gemarkeerd waar de hoekpunten van de kavel zijn. De gemeente doet dit één keer. Gaan de markeringen verloren en moet de landmeter terugkomen dan zijn daar kosten aan verbonden. U kunt een verzoek voor het uitzetten van de bouw doen via email, geo@weert.nl.

Kwaliteitseisen.

Het bouwen moet geschieden naar de eis van goed en degelijk werk. Aan de gestelde eisen wordt voldaan, indien de uitvoering geschiedt overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.

1

2

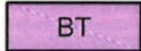
3

LEGENDA

Plangebied

 Plangrens

Enkelbestemmingen

 BT Bedrijventerrein


 H Horeca


Dubbelbestemmingen

 WR-A Waarde - Archeologie

 WS-WL Waterstaat - Waterlopen

Gebiedsaanduidingen

 milieuzone - bodemkwaliteit

 vrijwaringszone - molenbiotoop

 vrijwaringszone - weg

Bouwlakken

 bouwvlak

Funcieaanduidingen

 (b<=3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2

 (b=2) bedrijf van categorie 2

 (sbt-bou) specifieke vorm van bedrijventerrein - buitenopslag uitgesloten

Maatvoeringen

 16 maximum bouwhoogte (m)

BESTEMMINGSPAN KAMPERSHOEK-NOORD 2010, 4e PARTIËLE HERZIENING

Gemeente Weert

NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON01

schaal: 1:1000

voorontwerp: / tekenaar

projectnr. BRO: 211x08077

formaat: A3

ontwerp: 09-02-2018 / cc

projectnr. VWP: 17BROBO023

concept: 22-03-2017 / LF

vastgesteld: / tekenaar

bestandsnaam: 17BROBO023-010.dwg

BRO
Ruimte om in te leven

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T 0411 850 400

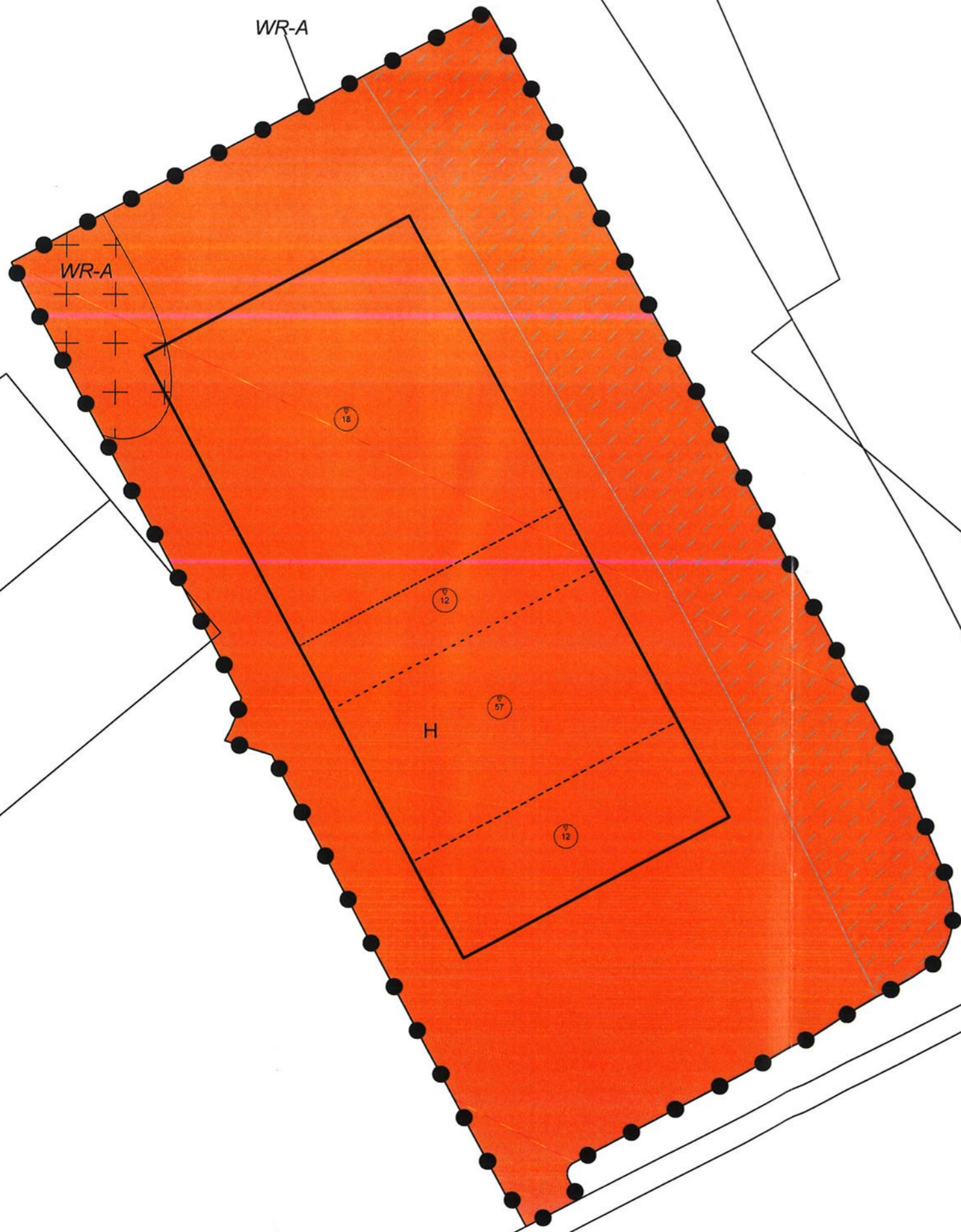
www.bro.nl
info@bro.nl

verbeelding Viewpoint ©
www.viewpoint.nl



3



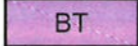


LEGENDA

Plangebied

 Plangrens

Enkelbestemmingen

 BT Bedrijventerrein


 H Horeca


Dubbelbestemmingen

 WR-A Waarde - Archeologie

 WS-WL Waterstaat - Waterlopen

Gebiedsaanduidingen

 milieuzone - bodemkwaliteit

 vrijwaringszone - molenbiotop

 vrijwaringszone - weg

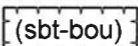
Bouwvlakken

 bouwvlak

Funcieaanduidingen

 (b<=3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2

 (b=2) bedrijf van categorie 2

 (sbt-bou) specifieke vorm van bedrijventerrein - buitenopslag uitgesloten

Maatvoeringen

 maximum bouwhoogte (m)

BESTEMMINGSPLAN KAMPERSHOEK-NOORD 2010, 4e PARTIËLE HERZIENING

Gemeente Weert

NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON01

schaal: 1:1000

formaat: A3

concept: 22-03-2017 / LF

voorontwerp: / tekenaar

ontwerp: 09-02-2018 / cc

vastgesteld: / tekenaar

projectnr. BRO: 211x08077

projectnr. VWP: 17BROB0023

bestandsnaam: 17BROB0023-010.dwg

BRO
Ruimte om in te leven

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T 0411 850 400

www.bro.nl
info@bro.nl

verbeelding: Viewpoint ©
www.viewpoint.nl

