

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1131742
Naam opsteller voorstel	: Michel Jans en Anouk Beurskens (0495-575218 en 0495-575236)	Zaaknummer: 1131733
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

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

### Voorstel

1. Met het eindverslag inspraak vooroverleg in te stemmen.
2. Met het ontwerpbestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4e partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02 in te stemmen.
3. Met het ontwerpexploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening met identificatienummer NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H3-ON02 in te stemmen.
4. Met het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
5. Met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning in te stemmen.
6. 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, vergader/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. In het bestemmingsplan worden verder twee grondstukken opgenomen die abusievelijk niet meer in het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 (en de daaraan gekoppelde partiële herzieningen) zijn opgenomen, maar in het

Weert, 27 augustus 2020	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

Akkoord

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 29 september 2020

Niet akkoord

Gewijzigde versie

Nummer: 5

De secretaris,

bestemmingsplan Buitengebied 2011, 1e herziening respectievelijk het bestemmingsplan Bedrijventerreinen 2013.

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

Op 6 mei 2020 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.

Het hotel zal worden gebouwd op gronden die thans nog in eigendom zijn van Planburo Brabant. Er dient daarom schriftelijke overeenstemming te bestaan tussen Van der Valk en de grondeigenaar betreffende het kavel in de oksel van de Ringbaan Noord en de A2. Daarnaast loopt de toegangsweg naar het hotel ook over gronden van Planburo. Daarom dient er tevens een schriftelijke verklaring te worden opgesteld door Planburo Brabant/v.d. Valk dat de toegangsweg wordt aangelegd en dus de ontsluiting geborgd is. Aan beide voorwaarden dient te zijn voldaan alvorens de gecoördineerde procedure van bestemmingsplan en omgevingsvergunning van start kan gaan.

### **Beoogd effect/doel**

Het planologisch mogelijk maken van de beschreven hotelontwikkeling.

### **Argumenten**

#### *1.1 Het eindverslag inspraak geeft de resultaten van het vooroverleg weer.*

Met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden. Van de gemeente Nederweert, de provincie Limburg, Rijkswaterstaat en het Waterschap is in dat kader een reactie ontvangen. In de toelichting op het plan zijn de resultaten van dit vooroverleg opgenomen. In verband met de reactie van de gemeente Nederweert heeft mondeling overleg plaatsgevonden, waarbij goede afspraken zijn gemaakt en waarbij de regels in zoverre zijn gewijzigd dat deze niet meer de ruimte bieden voor het vestigen van twee zelfstandige restaurants. Deze zijn thans alleen toegelaten als onderdeel van de hotelontwikkeling. Verder is naar aanleiding van overleg met de provincie de effectenanalyse op een aantal punten aangevuld en verbeterd. Voor de volledige reactie van de gemeente wordt verwezen naar het Verslag vooroverleg zoals dit als bijlage bij de stukken is opgenomen. Het plan is in verband met de resultaten van het vooroverleg op enkele punten aangepast.

#### *2.1. 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.

#### *3.1 De herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 is om meerdere redenen noodzakelijk.*

1. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> herziening wordt de planologische basis gelegd voor de realisatie van een hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino. Het gevolg daarvan is dat de oorspronkelijke mogelijkheid om ter plaatse een kantoortoren te bouwen komt te vervallen. Dit heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikskaart daarop dient te worden aangepast.

2. Het inrichtingsplan is aangepast.

3. Artikel 2.1. van de regels is aangepast, waardoor grond onder bepaalde omstandigheden nog niet bouwrijp hoeft te zijn bij het verlenen van de omgevingsvergunning, mits genoegzaam geborgd is dat dit wel het geval is voordat

gestart wordt met de bouw. Ook is artikel 5 aangepast, waardoor er ongeacht de schaalgrootte een bestek ter goedkeuring aan de gemeente moet worden overgelegd.

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 juli 2020. In dat kader heeft ook een hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden en is de exploitatieopzet geactualiseerd naar de prijspeildatum 1 juli 2020. Voorts is rekening gehouden met een geactualiseerde raming van de kosten van bouwrijp en gebruiksgereed maken. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde gronduitgiften c.q. gesloten posterieure overeenkomsten en het bijgestelde gronduitgifteprijsbeleid voor 2020. Daarbij is voorts de uitgiftefasering geactualiseerd.

*4.1 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.

*5.1 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 en het gewijzigde exploitatieplan.

*6.1 Hiermee wordt de procedure gestart met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.*

#### **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

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

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

#### **Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

#### **Uitvoering/evaluatie**

Het bestemmingsplan en exploitatieplan kunnen naar verwachting in het eerste kwartaal van 2021 worden vastgesteld.

#### **Communicatie/participatie**

Het ontwerpbestemmingsplan, het exploitatieplan en de ontwerp-omgevingsvergunning worden na het besluit van het college gedurende 6 weken ter visie gelegd. De bekendmaking wordt op 7 oktober 2020 gepubliceerd in 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](http://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 wordt het advies op de TILS-lijst geplaatst.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

Eric Sprangers  
Mathieu Dolders en Orte Hermus (afdeling Ruimte & Economie)

#### Extern:

BRO  
JvdBrand Advies

### **Bijlagen:**

- Ontwerpbestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> partiële herziening
- Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening
- Ontwerp raadsbesluit
- Ontwerp-omgevingsvergunning
- Verslag vooroverleg

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 september 2020;

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 13 mei 2020 bekend gemaakt dat de gemeenteraad op 6 mei 2020 heeft besloten om de coördinatieregeling toe te passen voor het reeds in concept ingediende bestemmingsplan en de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino op de hoek Ringbaan-Noord en de A2 in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein Kampershoek 2.0.

Verder hebben burgemeester en wethouders van deze gemeente op 7 oktober 2020 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 8 oktober 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 18 november 2020 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage hebben gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> partiële herziening', het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van het hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino en het ontwerpbesluit 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening', met bijbehorende stukken en toelichtingen en dat gedurende dit tijdvak:

- a. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Kampershoek-Noord 4<sup>e</sup> partiële herziening, eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad;
- b. Ten aanzien van het ontwerpbesluit Exploitatieplan Kampershoek-Noord 3<sup>e</sup> 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 en het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan en het exploitatieplan voor een hotel met restaurant, vergader/ congresfaciliteiten en casino eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij het college van burgemeester en wethouders;

Het (ontwerp)besluit tot 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is niet in de toepassing van de coördinatieregeling betrokken.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan zijn digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het ontwerpbestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02. 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<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 (te citeren als: 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening') is NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H3-ON02.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor de bouw van een hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino op de hoek Ringbaan-Noord/A2 te Weert in het (zuid)oostelijke deel van het bedrijventerrein Kampershoek 2.0. aan de Ringbaan-Noord te Weert. Voorts is sprake van een drietal verspreid in het gebied gelegen aanpassingen van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 waarbij de bestemming

Verkeer wordt aangepast naar de bestemming Bedrijventerrein, dit in verband met de aanpassing van het inrichtingsplan.

Daarnaast is in het bestemmingsplan een grondstuk opgenomen waarbij de bestemmingen Water, Verkeer en Bedrijventerrein worden herzien naar Agrarisch. Voor dit perceel geldt dat het niet langer betrokken wordt in de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

In het bestemmingsplan worden verder twee grondstukken hernieuwd opgenomen die abusievelijk niet meer in het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 (en de daaraan gekoppelde partiële herzieningen) zijn opgenomen, maar in het bestemmingsplan Buitengebied 2011, 1e herziening respectievelijk het bestemmingsplan Bedrijventerreinen 2013.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen betreft de bouw van hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino in voornoemd bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 mede vanwege voornoemd bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 4<sup>e</sup> partiële herziening' noodzakelijk is te komen tot een 3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> partiële herziening' en daarna is herziening in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening. De 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan ziet op een aanpassing van de regels, exploitatieopzet, bijlagen en toelichting van het exploitatieplan.

De aanleiding voor de 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is meerledig te noemen:

- a. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> partiële herziening' 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, binnen het gebied van het exploitatieplan, 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). Onderdeel van dit bestemmingsplan is voorts het opnieuw vastleggen van de bestemming 'Verkeer' voor een tweetal percelen, bedoeld voor de aanleg van waterberging en (onder meer) de inpassing van een hoofdontsluiting. Voor beide laatstgenoemde percelen geldt dat deze bestemming aanvankelijk reeds was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010'. Abusievelijk is nadien deze bestemming opgenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1<sup>e</sup> herziening' respectievelijk het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013'. Dit is met het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 4<sup>e</sup> partiële herziening' hersteld.

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 kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in de regels van het exploitatieplan, is aangepast. Het van de kwaliteitsomschrijving deel uitmakende inrichtingsplan is aangepast op onder meer de volgende onderdelen:

1. Het tracé van de interne openbare weg vanaf de centrale hoofdweg naar het noordoostelijke deel van het exploitatieplangebied is aangepast.
2. De interne openbare weg is voorzien van een openbare insteekweg ten behoeve van de ontsluiting van het bouwperceel van het te realiseren hotel.
3. De wadi's en groenvoorzieningen in het noordoostelijke deel van het exploitatieplan zijn verplaatst naar het deelgebied ten oosten van de interne openbare weg.
4. Er is voorzien in de aanleg van grondwallen aan de noordzijde van het exploitatieplangebied.
5. De zone met groenvoorzieningen aan de zuidelijke rand van het exploitatieplangebied grenzend aan de Ringbaan-Noord is vervallen.

Het gewijzigde inrichtingsplan heeft tot gevolg dat voor onderdelen een bestemmingsplanherziening nodig is (zie onder a). Daarnaast leidt het tot verdere aanpassingen van de ruimtegebruikskartaar ten aanzien van de indeling uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast.

c. De koppelingsregeling zoals opgenomen in artikel 2.1 van de regels van het exploitatieplan, is aangepast. Ingevolge de 2<sup>e</sup> herziening was bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet wordt verleend dan nadat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid. De definitie van 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel' is opgenomen in de regels van het exploitatieplan.

In de praktijk is gebleken dat deze koppelingsregeling in bepaalde situaties onnodig kan knellen. In de praktijk is er soms, vanuit onder meer financieringsoogpunt, behoefte (delen van) werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel eerst uit te voeren nadat de omgevingsvergunning is verleend en voordat met de bouw wordt aangevangen. De koppelingsregeling is hierop aangepast. Met deze aanpassing blijft de doelstelling van de koppelingsregeling, inhoudende dat een bouwperceel voorafgaand aan de start van de bouw dient te beschikken over een adequate ontsluiting en verbinding naar de Ringbaan-Noord en is voorzien van een aansluitmogelijkheid op het openbare vuilwater- en hemelwaterrioleringsstelsel, gehandhaafd.

d. Het in artikel 5 van de regels doen vervallen van de schaalgroottecriteria voor op te stellen bestekken. De praktijk laat zien dat, vanuit de anno 2020 gerealiseerde openbare ruimte, er soms fragmentarische deelontwikkelingen ontstaan, waardoor de uit te voeren werkzaamheden meer afgestemd dienen te worden op de specifieke situatie. Dit maakt dat de uit te voeren werkzaamheden zich niet meer zo makkelijk laten vangen in één sluitende omschrijving van het vereiste schaalniveau van een bestek.

e. De omvang van het exploitatieplangebied is verkleind van 720.398 m<sup>2</sup> naar 712.149 m<sup>2</sup>. Dit kent twee oorzaken:

1. 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.

2. In het zuidwestelijke deel van het bestemmingsplangebied is de bestemming van het betreffende perceel met het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e partiële herziening' gewijzigd van respectievelijk 'Bedrijventerrein', 'Water' en 'Verkeer' naar 'Agrarisch'. Dit perceel maakt daardoor niet langer onderdeel uit van het gebied waarbinnen het bedrijventerrein zal worden gerealiseerd. Het gevolg hiervan is dat de exploitatieopzet is aangepast.

f. In het besluit tot 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 mei 2017. Deze is nu geactualiseerd naar de situatie per 1 juli 2020. 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 juli 2020. Voorts is rekening gehouden met een geactualiseerde raming van de kosten van bouwrijp en gebruiksgereed maken. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde gronduitgiften c.q. gesloten posterieure

overeenkomsten en het bijgestelde gronduitgifteprijsbeleid voor 2020. Daarbij is voorts de uitgiftefasering geactualiseerd.

Voorts overwegende dat de ontwerpbesluiten tot vaststelling van de 4<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 en de 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 alsmede het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino met alle bijlagen op grond van het collegebesluit van 29 september 2020 op 7 oktober 2020 bekend zijn gemaakt in de Staatscourant, en in het gemeenteblad alsmede op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), en dat, wat betreft het ontwerpbesluit tot 3<sup>e</sup> 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 exploitatieplangebied op 7 oktober 2020 schriftelijk in kennis zijn gesteld en een afschrift hebben ontvangen van zojuist genoemde bekendmaking.

Ten aanzien van deze 3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 en dat thans een derde herziening van het exploitatieplan noodzakelijk is vanwege onder meer het realiseren van een hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino, waarvoor de onderhavige 4<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> herziening, punt 3).

Overwegende dat de ontwerpbesluiten vanaf 8 oktober 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 18 november 2020 voor eenieder ter inzage hebben 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.

Dat tegen het ontwerpbesluit tot herziening van het bestemmingsplan zienswijzen kenbaar zijn gemaakt door ...

Dat tegen het ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan zienswijze(n) kenbaar zijn gemaakt door ....

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 september 2021 om:

1. Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e partiële herziening' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02 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<sup>e</sup> herziening', waarbij de toelichting, de exploitatieopzet, de regels en de bijlagen van het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2<sup>e</sup> herziening' vervangen worden door de toelichting, de exploitatieopzet en regels van deze herziening inclusief de hierbij behorende bijlagen, zoals nader omschreven in het dictum van dit besluit, met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H3-ON02 ongewijzigd/gewijzigd vast te stellen.



4. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> partiële herziening' ongewijzigd/gewijzigd vast te stellen, met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02;
2. het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> partiële herziening' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. het 'exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H3-ON02 vast te stellen, waarbij het 'exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, 2<sup>e</sup> herziening' als volgt wordt herzien:
  - a. *Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan*  
Het 'Titelblad en inhoudsopgave 2<sup>e</sup> herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert' wordt vervangen door de tot dit besluit behorende bijlage 'Titelblad / Inhoudsopgave-exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening'.
  - b. *Herziening hoofdstukken 1 tot en met 6 exploitatieplan*
    1. De inhoud van "Hoofdstuk 1 Inleiding 2<sup>e</sup> 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 Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening".
    2. De inhoud van "Hoofdstuk 2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden 2<sup>e</sup> 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 exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening".
    3. De inhoud van "Hoofdstuk 3. Toelichting op de regels 2<sup>e</sup> 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 exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening".
    4. De inhoud "Hoofdstuk 4. Exploitatieopzet 2<sup>e</sup> 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 exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening".
    5. De inhoud van "Hoofdstuk 5. Regels 2<sup>e</sup> 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 exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening".
    6. De inhoud van "Hoofdstuk 6. Grondverwerving en eigendom 2<sup>e</sup> 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 exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening".

c. *Herziening bijlagen exploitatieplan*

1. "Bijlage 1. Kaart Bestemmingsplansituatie 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 1 Kaart bestemmingsplansituatie 3<sup>e</sup> herziening".
2. "Bijlage 2. Grens exploitatieplangebied 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door "Bijlage 2. Kaart exploitatieplangebied 3<sup>e</sup> herziening".
3. "Bijlage 3. Kaart fasering gronduitgifte 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de bij dit besluit behorende "Bijlage 3 Kaart fasering gronduitgifte 3<sup>e</sup> herziening".
4. "Bijlage 4. Ruimtegebruikskaart 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 4. Ruimtegebruikskaart 3<sup>e</sup> herziening".
5. "Bijlage 5. Eigendommenkaart 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 5. Eigendommenkaart 3<sup>e</sup> herziening".
6. "Bijlage 6. Kaart bestaande situatie 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 6. Kaart bestaande situatie 3<sup>e</sup> herziening".
7. "Bijlage 7. Kaart aanduiding fase Gerealiseerd 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 7. Kaart aanduiding fase gerealiseerd 3<sup>e</sup> herziening".
8. "Bijlage 8. Kaart uitgiftecategorieën-2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 8. Kaart uitgiftecategorieën-3<sup>e</sup> herziening".
9. "Bijlage 9 Verwervingskaart-2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 9. Verwervingskaart-3<sup>e</sup> herziening".
10. De uit drie onderdelen bestaande "Bijlage 10 Taxatierapport inbrengwaarden 2<sup>e</sup> herziening":
  - a. "Bijlage 10.1 Taxatierapport inbrengwaarde inzake 1<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> herziening" als volgt:
  - a. "Bijlage 10.1 Taxatierapport inbrengwaarden inzake 3<sup>e</sup> herziening exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, 29 september 2020-3<sup>e</sup> herziening";
  - b. "Bijlage 10.2 Taxatierapport inbrengwaarden plangebied Kampershoek-Noord 2010, 25 mei 2011, 3<sup>e</sup> herziening".
11. De uit twee onderdelen bestaande, "Bijlage 11 Kwaliteitsomschrijving 2<sup>e</sup> herziening":
  - a. "Bijlage 11.1 Inrichtingsplan 2017 Kampershoek";
  - b. "Bijlage 11.2 Bestek Aanleg Infrastructuur Kampershoek 2.0 Overeenkomst met Open posten".wordt vervangen door de uit drie onderdelen bestaande "Bijlage 11 Kwaliteitsomschrijving 3<sup>e</sup> herziening" als volgt:
  - a. "Bijlage 11.1 Inrichtingsplan Kampershoek 2017, 3<sup>e</sup> herziening";
  - b. "Bijlage 11.2 Bestek Aanleg Infrastructuur Kampershoek 2.0 fase 0 Overeenkomst met Open posten, 3<sup>e</sup> herziening".
  - c. "Bijlage 11.3 Inrichtingseisen ontsluitingsweg hotelkavel, 3<sup>e</sup> herziening
12. De uit twee onderdelen bestaande, "Bijlage 12. Aanbestedingskader 2<sup>e</sup> 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' wordt vervangen door de uit twee onderdelen bestaande "Bijlage 12 Aanbestedingskader 3<sup>e</sup> herziening", als volgt:
    - a. "Bijlage 12.1. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert", 3<sup>e</sup> herziening";
    - b. "Bijlage 12.2. Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert" 3<sup>e</sup> herziening",.
  - 13. "Bijlage 13. Plankostenscan 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 13. Plankostenscan 3<sup>e</sup> herziening".
  - 14. De uit drie onderdelen bestaande "Bijlage 14. Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet 2<sup>e</sup> herziening" :
    - 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 uit drie onderdelen bestaande tot dit besluit behorende "Bijlage 14. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet 3<sup>e</sup> herziening", als volgt:
      - a. "Bijlage 14.1 Saneringskosten-3<sup>e</sup> herziening"
      - b. "Bijlage 14.2 Civieltechnische raming-3<sup>e</sup> herziening"
      - c. "Bijlage 14.3 Detailuitwerking raming kosten exploitatieplan-3<sup>e</sup> herziening".
  - 15. "Bijlage 15. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 15. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 3<sup>e</sup> herziening".
  - 16. "Bijlage 16. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 16. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie- 3<sup>e</sup> herziening".
  - 17. "Bijlage 17. Macro-aftopping 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door "Bijlage 17. Macro-aftopping 3<sup>e</sup> herziening".
  - 18. "Bijlage 18. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 18. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 3<sup>e</sup> herziening".
  - 19. "Bijlage 19. Overzicht gewogen eenheden per eigendom 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende "Bijlage 19. Overzicht gewogen eenheden per eigendom 3<sup>e</sup> herziening".
  - 20. "Bijlage 20. Grondprijsbeleid gemeente Weert 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de tot dit besluit behorende uit twee onderdelen bestaande "Bijlage 20. Grondprijsbeleid gemeente Weert 3<sup>e</sup> herziening", als volgt:
    - a. "Bijlage 20.1 Grondprijsbrief 2020 gemeente Weert-3<sup>e</sup> herziening"
    - b. "bijlage 20.2 Taxatierapport Ringbaan-Noord/A2 te Weert, 25 september 2020,-3<sup>e</sup> herziening".
  - 21. "Bijlage 21. Overzicht ruimtegebruik per eigendom 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 21. Overzicht ruimtegebruik per eigendom 3<sup>e</sup> herziening".
  - 22. "Bijlage 22. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar 2<sup>e</sup> herziening" wordt vervangen door de volgens de tot dit besluit behorende "Bijlage 22. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar 3<sup>e</sup> herziening".
- d. *Vervallen verklaarde onderdelen exploitatieplan 'Kampershoek Noord 2010, 2<sup>e</sup> herziening'.*  
De onderdelen 3d (Overgangsbepalingen herziening exploitatieplan) en 3e

(Inwerkingtreding en citeertitel herziening exploitatieplan) van het besluit van 30 mei 2018 komen te vervallen.

4. het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening' aan te merken als authentiek digitaal plan;
5. Op een voor de datum van vaststelling van dit besluit ingediende aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden binnen het exploitatieplangebied waarop voor de datum van vaststelling van dit besluit nog niet is beslist, is van toepassing het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening' zoals dit geldt na de vaststelling van dit besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op ..... 2021,

de griffier,

de voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

C.C. Leppink-Schuitema

Toelichting behorende bij het raadsbesluit exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> 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 Bedrijventerrein 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<sup>e</sup> partiële herziening, dat is vastgesteld op 26 juni 2013, in werking getreden en onherroepelijk geworden op 16 augustus 2013 maakte de kantoororten opnieuw mogelijk. Het exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010" is niet gewijzigd als gevolg van de 1<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan betreft een integrale herziening en omvat een herziening van structurele onderdelen.

De aanleiding voor de 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is driedelig te noemen:

- a. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> wijziging van het exploitatieplan kunnen beknopt als volgt worden omschreven:

- a. Vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> herziening)  
Bij de 2<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> herziening)
- De exploitatieopzet zoals opgenomen in het besluit tot 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan, is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet zoals die in het besluit tot 1<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 uitgifteprijzen.
- d. Bijlagen
- Het exploitatieplan zoals dat geldt na de 1<sup>e</sup> herziening, kent 22 bijlagen, waarvan een aantal bijlagen uit meerdere onderdelen bestaat. Nagenoeg alle bijlagen ondergaan bij deze 2<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan nagenoeg alle hoofdstukken en bijlagen zijn herzien.

De onderhavige 3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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). Onderdeel van dit bestemmingsplan is voorts het opnieuw vastleggen van de bestemming 'Verkeer' voor een tweetal percelen, bedoeld voor de aanleg van waterberging en (onder meer) de inpassing van een hoofdontsluiting. Voor beide laatstgenoemde percelen geldt dat deze bestemming aanvankelijk reeds was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010'. Abusievelijk is nadien deze bestemming opgenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1<sup>e</sup> herziening' respectievelijk het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013'. Dit is met het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 4<sup>e</sup> partiële herziening' hersteld.

Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikskarta 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 het tracé van de interne openbare weg vanaf de centrale hoofdweg naar het noordoostelijke deel van het exploitatieplangebied aangepast en is de interne openbare weg voorzien van een openbare insteekweg ten behoeve van de ontsluiting van het bouwperceel van het te realiseren hotel. Verder zijn de wadi's en groenvoorzieningen in het noordoostelijke deel van het exploitatieplan verplaatst naar het deelgebied ten oosten van de interne openbare weg en is er voorzien in de aanleg grondwallen aan de noordzijde van het exploitatiegebied. Vervallen is de zone met groenvoorzieningen aan de zuidelijke rand grenzend aan de Ringbaan=Noord vervallen.  
Het gewijzigde inrichtingsplan heeft tot gevolg dat voor onderdelen een bestemmingsplanherziening nodig is (zie onder a). Daarnaast leidt het tot verdere aanpassingen van de ruimtegebruikskarta ten aanzien van de indeling uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast.
- c. In artikel 2.1 van de regels is de mogelijkheid opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel in uitgeefbaar gebied niet alleen verleend kan worden wanneer het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid, maar ook wanneer naar het oordeel van burgemeester en wethouders genoegzaam is geborgd dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid voordat met de bouw wordt aangevangen. Ook is artikel 5 van de regels aangepast, waardoor er ongeacht de schaalgrootte een bestek aan de gemeente ter goedkeuring moet worden overgelegd.



- d. Een verkleining van de omvang van het exploitatieplangebied van 720.398 m<sup>2</sup> naar 712.149 m<sup>2</sup>. 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.
- e. Een actualisatie van de eigendomssituatie. In het besluit tot 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 mei 2017. Deze is nu geactualiseerd naar de situatie per 1 juli 2020. 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 juli 2020. 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 2020.

#### *Procedure*

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

De procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 4<sup>e</sup> partiële herziening vindt gecoördineerd plaats met de procedure tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel met restaurant, vergader/congresfaciliteiten en casino op de hoek Ringbaan-Noord/A2 in het (zuid)oostelijke deel van het bedrijventerrein Kampershoek 2.0 (toepassing gemeentelijke coördinatieregeling).

Het besluit tot 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is niet in de toepassing van de coördinatieregeling betrokken.

#### *Status van het besluit tot 3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan, punt 3.*

De verschillende onderdelen van het besluit tot 3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> herziening" om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage is herzien c.q. hernieuwd is vastgesteld bij het besluit tot 3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> herziening", "2<sup>e</sup> herziening" of "3<sup>e</sup> 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. Daarnaast worden de overgangsbepalingen van exploitatieplan 'Kampershoek Noord 2010, 2e herziening' vervallen verklaard. Dat geldt tevens voor de inwerkingtreding en citeertitel van de 2<sup>e</sup> herziening.

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<sup>e</sup> herziening".

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Weert van ^C 2021

Mij bekend,

De griffier,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

## **(ONTWERP)OMGEVINGSVERGUNNING (COÖRDINATIE PROCEDURE)**

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 8 juli 2019 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, vergader- en congresfaciliteiten en casino aan de Saturnus 100 en 102 in Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie W, nr. 377 gedeeltelijk ter grootte van circa 15.706 m<sup>2</sup>.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2019/0409/OG/.

### **Besluit**

Gelet op 2.10, en 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a en c, te verlenen met toepassing van de coördinatieregeling zoals bedoeld in paragraaf 3.6.1 Wet ruimtelijke ordening en, 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 bijbehorende 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 6 mei 2020 besloten heeft hiervoor samen met het bestemmingsplan 'Kampershoek- Noord 2010, 4e partiële herziening' de coördinatieregeling 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 voorafgaand aan het besluit omtrent de vergunningverlening (i.c. op ^C) vastgestelde exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening' (artikel 3.5 lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

### **Activiteitenbesluit**

Gebleden is dat de aangevraagde omgevingsvergunning betrekking heeft op de bouw van een hotel met restaurant, vergader-/en congresfaciliteiten en casino. 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 8 oktober 2020 tot en met 18 november 2020 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<sup>e</sup> partiële herziening'. Het ontwerpbestemmingsplan en het gelijktijdig hiermee ter inzage te leggen ontwerp-exploitatatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening zijn digitaal raadpleegbaar via de websites [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het ontwerpbestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02. Het identificatienummer van het ontwerpexploitatatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening' is NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H3-ON02. De kennisgeving is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

### **Zienswijzen**

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 zijn 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, vergader-/en congresfaciliteiten en casino 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 aan artikel 2.1, lid 1, onder c en aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo.

### *Belanghebbendheid aanvrager*

De aanvrager is geen eigenaar van de gronden waarop het voorgenomen bouwplan wordt gerealiseerd. Gedurende een aanzienlijke periode heeft overleg plaatsgevonden tussen onder meer de gemeente en Planburo Brabant te Someren, waarbij de eigenaar aanvankelijk kenbaar heeft gemaakt (nog) niet te kunnen instemmen met het verlenen van toestemming voor de realisatie van het voorgenomen bouwplan. Omdat aanvrager zelf geen eigenaar is van de gronden waarop het bouwplan gerealiseerd wordt is aan de grondeigenaar Planburo Brabant B.V. verzocht aan te geven of deze akkoord is deze aanvraag van Hotel Management Services N.V. (hierna te noemen: HMS) op zijn grond. Bij brief van 23 september 2020 hebben Planburo Brabant B.V. alsmede de aanvrager gezamenlijk de gemeente Weert medegedeeld toestemming te verlenen aan HMS om, voor het gedeelte van diens eigendom waarop de aanvrager het bouwplan wenst te realiseren, een omgevingsvergunning voor een hotel aan te vragen op de door HMS beoogde locatie zoals deze is aangevraagd en om in verband daarmee te verzoeken om herziening van het bestemmingsplan. De instemming is verleend onder de voorwaarde dat het ontwerp van de bestemmingsplanherziening uiterlijk op 1 januari 2021 ter visie wordt gelegd. Aan deze voorwaarde wordt met de in gang gezette procedure voldaan. Gezien het vorenstaande wordt de aanvrager als belanghebbende bij de aanvraag aangemerkt. De brief van 23 september 2020 is als bijlage aan dit besluit gehecht.

### **Overwegingen**

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

*Het (ver)bouwen van een bouwwerk*

Het plan voldoet niet volledig aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening, maar kan door het opleggen van nadere voorschrift(en), hiermee in overeenstemming worden gebracht.

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

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 de aanvraag is het op ^C door de raad vastgestelde exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening' van toepassing. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening' is gekoppeld aan het door de raad gelijktijdig vastgestelde bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> partiele herziening'.

*Toetsing aan de 'Regels exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening"*

Ingevolge artikel 2 van de 'Regels exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening"' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen in uitgeefbaar gebied niet eerder verleend dan nadat:

- a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het in de aanvraag betrokken bouwperceel is voltooid, danwel:
- b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders genoegzaam is geborgd dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoeve van het in de aanvraag betrokken bouwperceel is voltooid voordat met de bouw wordt aangevangen.

De omschrijving van "bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel" is opgenomen in artikel 1.2 van de "Regels exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening" en omvat het volgende samenstel van werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:

1. de aanleg van de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm, en
2. indien het bouwperceel niet rechtstreeks grenst aan de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm, de aanleg van interne openbare wegen in een zodanige vorm dat deze geschikt zijn voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer, en in een zodanige omvang dat het bouwperceel rechtstreeks dan wel via eerder (al dan niet als bouwweg) aangelegde interne openbare wegen naar de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm wordt ontsloten, en
3. de aanleg van openbare vuilwaterriolering vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde openbare vuilwaterriolering, naar het aansluitpunt van het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel, en
4. de aanleg van openbare hemelwaterriolering vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde openbare hemelwaterriolering, naar een bergingswatergang of wadi.

Verwezen wordt naar de regels en toelichting van het exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening".

De gronden die betrokken zijn in het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het in de aanvraag betrokken bouwperceel liggen, gezien de werking van de 'Regels van het 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening', in hoofdzaak buiten het in de aanvraag betrokken bouwperceel.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning is het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het in de aanvraag betrokken bouwperceel niet voltooid. Zoals volgt uit de als bijlage 7 bij het exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening" opgenomen "Kaart aanduiding fase gerealiseerd-3<sup>e</sup> herziening" is, ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit, de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm gerealiseerd. De onder 2 tot en met 4 genoemde werken en werkzaamheden zijn nog niet (geheel) gerealiseerd. Deze te realiseren werken en werkzaamheden liggen in hoofdzaak op het eigendom van Planburo Brabant.

Door Planburo Brabant en de aanvrager is bij brief van 23 september 2020 verklaart dat zij de voor het hotel benodigde ontsluitingsweg zelf (laat) aanleggen c.q. laten aanleggen door de gemeente vóórdat de bouw van het hotel een aanvang neemt. De gemeente gaat daarbij uit van de ontsluiting van het hotel met de daarbij behorende infrastructurele werken op grond van de daarvoor geldende eisen in het 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening', dat nu als ontwerp ter visie ligt en op ^C wordt vastgesteld.

Voor het overige leidt het bouwplan niet tot strijd met de Regels van het "Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening" `.

*Doorbreking aanhoudingsplicht onherroepelijk worden 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord, 3<sup>e</sup> herziening"*

Op het te nemen besluit omtrent verlening van de vergunning is van toepassing het voorafgaand aan die besluitvormingsdatum op ^C door de raad vastgestelde exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening' (zie onderdeel 3 van het (ontwerp)raadsbesluit van ^C)

Ingevolge artikel 3.5, eerste lid Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dienen burgemeester en wethouders de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen aan te houden indien er geen grond is de vergunning te weigeren en het exploitatieplan, dat voor de in de aanvraag betrokken gronden is vastgesteld, nog niet onherroepelijk is.

De aanhoudingsplicht duurt totdat een exploitatieplan onherroepelijk is. Artikel 3.5 lid 3 Wabo biedt 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. Vooralnog wordt van die situatie uitgegaan. Aangezien het kostenverhaal verzekerd zal zijn doordat de exploitatiebijdrage als financieel voorschrift aan de te verlenen vergunning is verbonden en de activiteit bouwen verder niet in strijd is met de regels en eisen die ten aanzien daarvan in het exploitatieplan worden gesteld maakt het bevoegd gezag, van deze bevoegdheid gebruik. In deze afweging is betrokken het belang van de toepassing van de coördinatieprocedure, waarbij de vergunningsprocedure gelijk op loopt met de bestemmingsplanprocedure, wat eveneens reden is de aanhoudingsplicht in relatie tot het onherroepelijk worden van het exploitatieplan te doorbreken. Hierbij is van belang de in de

Wet ruimtelijke ordening opgenomen samenhang in de procedure van voorbereiding, besluitvorming en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> partiele herziening met het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening', zoals opgenomen in artikel 6.12 juncto artikel 8.3 lid 3 Wet ruimtelijke ordening. De toepassing van enerzijds de coördinatieregeling en anderzijds de wettelijke samenhang tussen de bestemmingsplan- en exploitatieplanprocedure maakt dat, in relatie tot de rechtsbescherming van belanghebbenden, het doorbreken van deze aanhoudingsplicht er niet toe leidt dat de belangen van belanghebbenden ingeval van een eventueel beroep worden geschaad. De toepassing van de geldende procedures heeft tot gevolg dat gelijktijdig beroep tegen het bestemmingsplan, exploitatieplan en het besluit omtrent vergunningverlening kan worden ingesteld.

Mocht het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmings- en/of ontwerpexploitatieplan leiden tot een aanpassing van het ontwerpexploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening' dan dient er rekening mee te worden gehouden dat dit ook gevolgen zal kunnen hebben voor de inhoud van de vergunning en de daarvan deel uitmakende vergunningvoorschriften (waaronder de voorschriften die betrekking hebben op de te betalen exploitatiebijdrage).

#### *Exploitatiebijdrage*

Het bouwperceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen binnen het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening'.

Ter uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro), worden de kosten verbonden aan de grondexploitatie van het exploitatieplangebied verhaald door het verbinden van een financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Ingevolge dit financieel voorschrift is de vergunninghouder aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd (zie artikel 6.17 Wro).

Deze toepassing leidt uitzondering, indien de exploitatiebijdrage voor de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de aanvraag een exploitatiebijdrage overeengekomen en verzekerd is. Deze beide uitzonderingen zijn in de onderhavige situatie niet van toepassing.

Een en ander betekent dat u als vergunninghouder deze exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd bent.

De hoogte van de verschuldigde exploitatiebijdrage is vastgesteld met inachtneming van het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening'. De ingevolge de omgevingsvergunning verschuldigde netto-exploitatiebijdrage bedraagt, met toepassing van artikel 6.19 Wet ruimtelijke ordening, per peildatum 1 juli 2020 € 1.612.093,-, welk bedrag als volgt kan worden gespecificeerd (bedragen in tabel in euro's op basis van nettocontante waarde per 1 juli 2020):

(1) Nr eigendom*)	(2) Uitgifte- Categorie **)	(3) Oppervlakte bouwperceel	(4) Aantal gewogen eenheden bouwperceel	(5) Bruto- exploitatie- bijdrage bouwperceel per 1-7- 2020	(6) Af: Inbrengwaarde in aanvraag betrokken bouwperceel per 1-7-2020	(7)=(5)-(6) Netto- Exploitatie- bijdrage per 1-7- 2020***)
6 (gedeeltelijk)	Hotellocatie	15.706 m2	16.989	€ 2.083.316,-	€ 471.222,-	€ 1.612.093,-



\*) de indeling naar eigendommen en eigendomsnummers is aangegeven op de als bijlage 5 bij het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening" opgenomen eigendommenkaart

\*\*\*) de uitgiftecategorie van het in de aanvraag betrokken bouwperceel is aangegeven op de als bijlage 8 bij het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening" opgenomen Kaart uitgiftecategorieën.

\*\*\*\*) de netto-exploitatiedbijdrage bestaat uit de resultante van de bruto-exploitatiedbijdrage verminderd met de inbrengwaarde van het in de vergunning betrokken bouwperceel (artikel 6.19 Wet ruimtelijke ordening).

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar (onder meer) hoofdstuk 4 (exploitatieopzet) en bijlage 22 Specificatie exploitatiedbijdrage per eigendom/eigenaar-3e herziening', zoals deze zijn opgenomen in het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening".

De in de vergunning op te nemen netto-exploitatiedbijdrage bedraagt € 1.612.093,- te verhogen met de daarover ingevolge het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening" verschuldigde rente van 1,66% per jaar op basis van samengestelde intrest vanaf 1 juli 2020 tot en met de datum van vergunningverlening. Op de datum van vergunningverlening bedraagt de aldus berekende netto-exploitatiedbijdrage € ^C. Deze aldus berekende netto-exploitatiedbijdrage is rentedragend vanaf de datum van de vergunningverlening tot aan de dag waarop de verschuldigde netto-exploitatiedbijdrage dient te worden betaald, tegen een rente van 1,66% per jaar (samengestelde intrest).

#### *Tijdstip betaling, betalingsregeling en te verstrekken zekerheid*

Ingevolge artikel 6.17 lid 2 Wro dient in de omgevingsvergunning voor het bouwen de termijn waarbinnen de netto-exploitatiedbijdrage dient te worden betaald te worden opgenomen. Uitgangspunt voor het gemeentebestuur is dat daarbij de gehele netto-exploitatiedbijdrage aan de gemeente wordt voldaan voordat met de bouw wordt aangevangen.

Door de aanvrager is aan het gemeentebestuur gevraagd een betalingsregeling toe te staan waarbij de betaling in termijnen plaatsvindt nadat met de bouw is gestart. Ingevolge artikel 6.17 lid 2 Wet ruimtelijke ordening zijn burgemeester en wethouders bevoegd om in de omgevingsvergunning een betalingsregeling op te nemen. Daarbij is voorts bepaald dat indien de betalingsregeling inhoudt dat gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, door burgemeester en wethouders van de vergunninghouder aanvullende zekerheden met betrekking tot de betaling kunnen worden geëist.

Mede naar aanleiding van het door de gemeente met de aanvrager gevoerde vooroverleg is de volgende betalingsregeling van kracht:

1. 50% van de verschuldigde netto-exploitatiedbijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 1 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (1<sup>e</sup> termijn);
2. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiedbijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 2 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (2<sup>e</sup> termijn);
3. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiedbijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 3 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (3<sup>e</sup> termijn);
4. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiedbijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 4 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (4<sup>e</sup> termijn);
5. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiedbijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 5 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (5<sup>e</sup> termijn);

6. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 6 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (6<sup>e</sup> en laatste termijn).

Over elk van de hierboven genoemde zes termijnbedragen is een rente verschuldigd van 1,66% per jaar (samengestelde intrest), te rekenen vanaf de dag volgende op de dag van de vergunningverlening tot en met de dag waarop de betaling het betreffende termijnbedrag door de gemeente is ontvangen.

Elk van de hierboven genoemde zes termijnbedragen van de netto-exploitatiebijdrage, verhoogd met de daarover verschuldigde rente, dient te worden betaald door overschrijving van het verschuldigde bedrag op rekeningnummer NL13 BNGH0285009303 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'exploitatiebijdrage hotel Van der Valk' met vermelding van respectievelijk, termijn 1, 2, 3, 4, 5 of 6.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot tijdige betaling van de netto-exploitatiebijdrage of van daarop betrekking hebbende betalingen van termijnbedragen niet op.

Nu uit de betalingsregeling volgt dat de gehele betaling van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage na de start van de bouw plaatsvindt wordt de volgende eis inzake het door de vergunninghouder verstrekken van aanvullende zekerheden als voorschrift aan deze vergunning opgenomen:

Uiterlijk binnen zes weken nadat het besluit tot vergunningverlening bekend is gemaakt dient aan de gemeente te worden verstrekt:

- a. een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van de op datum van vergunningverlening netto verschuldigde exploitatiebijdrage, af te geven door een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse, onder toezicht van De Nederlandsche Bank N.V. staande, kredietinstelling; danwel;
- b. een onvoorwaardelijke en onherroepelijke concerngarantie, ter grootte van de op datum van vergunningverlening netto verschuldigde exploitatiebijdrage af te geven door het moederconcern van Van der Valk.

De bank- of concerngarantie komt eerst te vervallen nadat de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage, vermeerderd met de daarover verschuldigde rente, door de gemeente is ontvangen.

Ter uitwerking van de hier opgenomen eis voor nadere zekerheidstelling is aan deze vergunning voorts het voorschrift verbonden dat niet eerder met de bouw mag worden aangevangen nadat de vereiste bank- of concerngarantie door de gemeente is ontvangen.

Indien de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage en de daarover verschuldigde rente niet tijdig geheel is betaald, kunnen op grond van artikel 6.21 Wet ruimtelijke ordening handavings- en invorderingsmaatregelen worden getroffen.

*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 2021 door de raad vast te stellen bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> partiële herziening, waarmee dit bouwplan gecoördineerd is voorbereid en het eveneens vast te stellen besluit tot 3<sup>e</sup> 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 tevens wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage(n) omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- 2 dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden constructieberekeningen en –tekeningen ter goedkeuring worden ingediend;
- 3 dat een robuustheidsbeschouwing ter goedkeuring wordt ingediend;
- 4 dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden constructieberekeningen en –tekeningen van de systeemvloeren, staalconstructies, vibropalen en overige prefab betonnen onderdelen ter goedkeuring worden ingediend;
- 5 dat de aansluitingen van de riolering op het openbaar gebied in overleg met en na goedkeuring van de gemeente worden uitgevoerd;
- 6 dat het buitenoppervlak van de gevelconstructie over de volledige hoogte (dus niet alleen tot 2,5m en hoger dan 13m volgens lid 2 en 3 van art. 2.68 Bouwbesluit) voldoet aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1;
- 7 dat een ontruimingsplan aanwezig is op grond van artikel 6.23 lid 6 van het Bouwbesluit. Uit het ontruimingsplan moet blijken of er een vertraging noodzakelijk is in de brandmeldinstallatie om de interne BHV-organisatie in de gelegenheid te stellen om een alarm van een automatische melder te verifiëren alvorens over te gaan tot een ontruiming van het gebouw. Ook moet uit het ontruimingsplan blijken of naast een taalontruiming, een gedeeltelijke ontruiming een realistisch scenario is. De brandmeldinstallatie en de ontruimingsinstallatie moeten een verificatie van een melding en/of een gedeeltelijke ontruiming technisch kunnen ondersteunen. Personeel dat een bijdrage moet leveren aan een snelle verificatie en ontruiming moet tijdig worden gealarmeerd en geïnstrueerd. Dit kan bijvoorbeeld via een stil alarm plaatsvinden. Communicatie tussen personeel dat een taak heeft in de verificatie van een melding en de ontruiming van het hotel, is een vereiste voor een effectieve verificatie en ontruiming. Het ontruimingsplan zal in samenhang met de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie, de BHV-organisatie en ondersteunende (communicatie)middelen door bevoegd gezag worden beoordeeld in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning brandveilig gebruik. Een tijdige afstemming met bevoegd gezag is daarom wenselijk.
- 8 dat het ontruimingsplan wordt aangevuld met de ontruimingsscenario's vanuit de externe veiligheidsscenario's uit de omgeving: hitte, toxisch en Bleve;
- 9 dat de risicoluwe trappenhuisen herkenbaar worden aangestuurd door brandveiligheidsinstallaties in combinatie met de BHV organisatie zodat veilig kan worden gevluht.
- 10 dat in overleg met de veiligheidsregio een bluswaterontwerp wordt opgesteld voor de omgeving van het plangebied kampershoek zodat incidenten met gevaarlijke stoffen kunnen worden beheerst op basis van het gemeentelijk beleid bluswater en bereikbaarheid.
- 11 dat in verband met de toepassing van artikel 2.1 sub b van de 'Regels exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening' en het bepaalde in "Toetsing aan de 'Regels van het exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening" `niet met de bouw mag worden gestart dan nadat de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het in de aanvraag betrokken bouwperceel zijn voltooid overeenkomstig de 'Regels exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3<sup>e</sup> herziening" '(betreft artikel 2 regels van het exploitatieplan).

- 12 dat een netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald van in totaal € 1.612.093,27 per nettocontantewaarde peildatum 1 juli 2020, welke netto-exploitatiebijdrage € ^C bedraagt ten tijde van de dag van de vergunningverlening, welk laatstgenoemd bedrag vanaf die dag rentedragend is tegen een rente van 1,66% per jaar (samengestelde interest) tot de dag van ontvangst van de bijdrage door de gemeente.
- 13 dat voor de betaling van de nettoexploitatiebijdrage van € ^C als bedoeld onder voorschrift 12 de volgende betalingsregeling geldt:
- 50% van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 1 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (1<sup>e</sup> termijn);
  - 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 2 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (2<sup>e</sup> termijn);
  - 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 3 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (3<sup>e</sup> termijn);
  - 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 4 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (4<sup>e</sup> termijn);
  - 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 5 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (5<sup>e</sup> termijn);
  - 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 6 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (6<sup>e</sup> en laatste termijn).

Over elk van de hierboven genoemde zes termijnbedragen is een rente verschuldigd van 1,66% per jaar (samengestelde interest), te rekenen vanaf de dag volgende op de dag van de vergunningverlening tot en met de dag waarop de betaling het betreffende termijnbedrag door de gemeente is ontvangen.

- 14 Uiterlijk binnen zes weken nadat het besluit tot vergunningverlening bekend is gemaakt dient aan de gemeente te worden verstrekt:
- een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van de op datum van vergunningverlening netto verschuldigde exploitatiebijdrage, af te geven door een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse, onder toezicht van De Nederlandsche Bank N.V. staande, kredietinstelling; danwel;
  - een onvoorwaardelijke en onherroepelijke concerngarantie, ter grootte van de op datum van vergunningverlening netto verschuldigde exploitatiebijdrage, af te geven door het moederconcern van Van der Valk.

De bank- of concerngarantie komt eerst te vervallen nadat de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage, vermeerderd met de daarover verschuldigde rente, door de gemeente is ontvangen.

15. dat in verband met de toepassing van voorschrift 14 niet eerder met de bouw mag worden aangevangen nadat de vereiste bank- of concerngarantie door de gemeente is ontvangen.
16. dat dat op de regeling onder de voorschriften 12 en 13 artikel 6.21 van de Wro van toepassing is.

### **Bijbehorende stukken**

De volgende onderdelen behoren bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning:

- B-avf-08072019\*Aanvraaggegevens.pdf
- B-avf-activiteit bouwen-08072019\*formulier BOUWEN.pdf

- B-tek-situeringsplan-07102019\*AR\_omg\_1a(18).PDF
- B-tek-inplantingsplan-25102019\*AR\_omg\_2d(18).PDF
- B-tek-3a-nivo -1-07102019\*AR\_omg\_3a(18).PDF
- B-tek-4a-nivo 0-07102019\*AR\_omg\_4a(18).PDF
- B-tek-5a-nivo 1 vluchtroute zaal 5 & 6-07102019\*AR\_omg\_5a(18).PDF
- B-tek-nivo -2 & -3-25102019\*AR\_omg\_6c(18).PDF
- B-tek-7a-nivo 4 en 5-07102019\*AR\_omg\_7a(18).PDF
- B-tek-8a-nivo 6 en 7-07102019\*AR\_omg\_8a(18).PDF
- B-tek-9a-nivo \* en 9-07102019\*AR\_omg\_9a(18).PDF
- B-tek-10a-nivo 10 en 11-07102019\*AR\_omg\_10a(18).PDF
- B-tek-nivo 12 & 13-25102019\*AR\_omg\_11b(18).PDF
- B-tek-nivo 14 & 15-25102019\*AR\_omg\_12b(18).PDF
- B-tek-13a-gevel ZW-07102019\*AR\_omg\_13a(18).PDF
- B-tek-gevel NW-25102019\*AR\_omg\_14b(18).PDF
- B-tek-15a-gevel NO-07102019\*AR\_omg\_15a(18).PDF
- B-tek-gevel ZO-25102019\*AR\_omg\_16b(18).PDF
- B-tek-17a-doorsnede A-07102019\*AR\_omg\_17a(18).PDF
- B-tek-doorsnede-25102019\*AR\_omg\_18b(18).PDF
- B-rap-planlijst architectuur-25102019\*Planlijst architectuur25okt2019.pdf
- B-tek-B3a-nivo -1-07102019\*AR\_omg(B)3a(18).PDF
- B-tek-B4a-nivo 0-07102019\*AR\_omg(B)4a(18).PDF
- B-tek-nivo +1-25102019\*AR\_omg(B)5b(18).PDF
- B-tek-B6a-nivo 2 en 3-07102019\*AR\_omg(B)6a(18).PDF
- B-tek-B7a-nivo 4 en 5-07102019\*AR\_omg(B)7a(18).PDF
- B-tek-B8a-nivo 6 en 7-07102019\*AR\_omg(B)8a(18).PDF
- B-tek-B9a-nivo 8 en 9-07102019\*AR\_omg(B)9a(18).PDF
- B-tek-B10a-nivo 10 en 11-07102019\*AR\_omg(B)10a(18).PDF
- B-tek-B11a-nivo 12 en 13-07102019\*AR\_omg(B)11a(18).PDF
- B-tek-B12a-nivo 14 en 15-07102019\*AR\_omg(B)12a(18).PDF
- B-rap-uitgangspuntendocument-07102019\*MM15108\_UPD\_constructeur.pdf
- B-tek-constructie-08072019\*MM15108\_Bouwaanvraag\_2019-07-03.pdf
- B-rap-funderingsadvies-08072019\*MM15108\_geotechnisch-onderzoek.pdf
- B-rap-materialen-25102019\*Sadef-Leaflet-Flexpark-EN-201801-v1.pdf
- B-rap-brandveiligheidsinstallaties-07102019\*20170820\_UPD Brand.pdf
- B-rap-PVE brandweerlift-07102019\* 2019.pdf
- B-rap-brandbeveiliging-07102019\*20170820 Brandbeveiligingsconcept Weert (30-09-2019).pdf
- B-rap-bouwbesluitberekeningen-07102019\*20170820\_Rapportage  
Bouwbesluitberekeningen Hotel van der Valk (30-09-2019).pdf
- B-rap-bouwbesluittoetsing-07102019\*20170820\_Rapportage  
Bouwbesluittoetsing\_Hotel van der Valk Weert (30-09-2019).pdf
- B-rap-akoestisch onderzoek-07102019\*20170820-11702 - Notitie gevelgeluidwering  
(30-09-2019).pdf
- B-riool schema-08072019\*TI.2017.053-200 A vwa & hwa SCHEMA.pdf
- B-riool soutterrain-08072019\*TI.2017.053-201 A vwa & hwa souterrain.pdf
- B-riool bgg-08072019\*TI.2017.053-202 A vwa & hwa bgg.pdf
- B-riool 1e verd-08072019\*TI.2017.053-203 A vwa & hwa 1e vd.pdf
- B-riool 2e verd-08072019\*TI.2017.053-204 A vwa & hwa 2e vd.pdf
- B-riool 3e verd-08072019\*TI.2017.053-205 A vwa & hwa 3e vd.pdf
- B-riool 8e verd-08072019\*TI.2017.053-210 A vwa & hwa 8e vd.pdf
- B-riool 13e verd-08072019\*TI.2017.053-215 A vwa & hwa 13e vd.pdf
- B-riool 14e verd-08072019\*TI.2017.053-216 A vwa & hwa 14e vd.pdf
- B-ventilatie souterrain-08072019\*TI.2017.053-101 A luchtbehandeling  
souterrain.pdf
- B-ventilatie bgg-08072019\*TI.2017.053-102 A luchtbehandeling bgg.pdf

- B-ventilatie 1e verd-08072019\*TI.2017.053-103 A luchtbehandeling 1e vd.pdf
- B-ventilatie 2e verd-08072019\*TI.2017.053-104 A luchtbehandeling 2e vd.pdf
- B-ventilatie 3e verd-08072019\*TI.2017.053-105 A luchtbehandeling 3e vd.pdf
- B-ventilatie 8e verd-08072019\*TI.2017.053-110 A luchtbehandeling 8e vd.pdf
- B-ventilatie 13e verd-08072019\*TI.2017.053-115 A luchtbehandeling 13e vd.pdf
- B-ventilatie 14e verd-08072019\*TI.2017.053-116 A luchtbehandeling 14e vd.pdf
- B-ventschema-08072019\*TI.2017.053-100 A blokschema W-installatie.pdf
- B-tek-tekeningenlijst2-08072019\*20190626 Tecco tekeningenlijst tbv bouwaanvraag Valk Weert 2019.pdf
- B-rap-checklist veilig onderhoud 2-08072019\*onderhoud- checklist.pdf
- B-tek-doorsnede gevel-08072019\*onderhoud-Dwarsdoorsnede.pdf
- B-tek-detalis gevel-08072019\*onderhoud-Langsdoorsnede.pdf
- B-rap-checklist veilig onderhoud 1-08072019\*onderhoud-toelichting checklist.pdf
- B-tek-dak-08072019\*onderhoud-Dakaanzicht.pdf
- B-tek-gevel-08072019\*onderhoud-Langsgevel aanzicht.pdf
- B-tek-beplantingsplan-25102019\*Beplantingsplan hotel weert valk 10-10-2019.pdf
- B-rap-plantlijst-08072019\*Plantlijst Hotel van der Valk Weert.pdf
- B-rap-beplanting buitenruimte-08072019\*Visie buitenruimte hotel van der Valk Weert.pdf
- Brief Planburo Brabant en HMS van 23 september 2020 inzake toestemmingverlening

Weert,

nr.: 2019/0409/OG/

Namens burgemeester en wethouders,

Raymon Blondel  
Hoofd a.i. afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

*Dit besluit is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.*

## **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:

- blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- binnen 26 weken na dagtekening van de vergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of slechts voorbereidende werkzaamheden zijn verricht;
- 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 te melden.

##### 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 en melding storten beton kunt u doen via het digitale formulier "Statuswijziging".

Dit formulier kunt u vinden op de website [www.weert.nl/omgevingsvergunning](http://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. U kunt een verzoek voor het uitzetten van de bouw doen via email, [geo@weert.nl](mailto:geo@weert.nl). Hieraan zijn kosten verbonden.

Gaan de markeringen verloren, dan kunnen de grenzen met het openbaar gebied opnieuw worden uitgezet door onze landmeters.

Voor het opnieuw uitzetten van de andere grenzen moet contact worden opnemen met het kadaster. Ook hieraan zijn kosten verbonden.

**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.



**EINDVERSLAG VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN "KAMPERSHOEK-NOORD 2010, 4E PARTIËLE HERZIENING".**

Er heeft vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening met Rijkswaterstaat, provincie Limburg, Waterschap Limburg en de gemeente Weert plaats gevonden. Via de website ruimtelijkinzichtlimburg.nl was het bestemmingsplan raadpleegbaar voor instanties. Het bestemmingsplan is per mail voorgelegd aan de gemeente Nederweert.

Er zijn vier reacties binnengekomen. Voor de inhoud van de reacties wordt verwezen naar de brief en emailberichten van de indieners. Deze dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd.

**1. Zienswijze van Waterschap Limburg, Postbus 2207, 6040 CC Roermond, ingekomen d.d. 7 april 2020, djumanummer 959246/1002903**

*De reactie van het Waterschap moet worden gezien als een aanwijzing. De regels uit het bestemmingsplan zijn gebaseerd op oude normen. Sinds 1 april van dit jaar is er een nieuwe keur, ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen geldt er voor verhard oppervlak een nieuwe eis van 100 mm in 24 uur. Er moet worden bekeken of er zo veel mogelijk richting de nieuwe normen toegewerkt kan worden.*

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Er is contact geweest met Jan Tielen van het Waterschap over de zienswijze. Hij bevestigt dat Kampershoek 2.0 geen nieuwe ontwikkeling is. De reactie is een aanwijzing oftewel advies dat moet worden opgevat als: als er nog ruimte in het plan over blijft en als je er een klimaatproof bedrijventerrein van wilt maken, wordt geadviseerd de buffer/berging in het watersysteem te vergroten. Dit is een advies, geen eis. Als er ergens een overhoek is of andere loze ruimte, wordt geadviseerd deze te gebruiken voor extra berging. In samenspraak met het Waterschap wordt een optimaal watersysteem gerealiseerd.

**2. Zienswijze van gemeente Nederweert, Postbus 2727, 6030 AA Nederweert, d.d. 8 april 2020, ingekomen d.d. 10 april 2020, djumanummer 959246/1005215**

*De gemeente Nederweert verwijst in haar reactie naar de eerder gedane handreiking om het verzet tegen de komst van een hotel met congresfaciliteiten aan Weerter zijde te staken, mits aan de Nederweerder zijde het accent blijft liggen wat betreft de leisure ontwikkeling.*

*In het voorontwerp bestemmingsplan wordt echter ruimte geboden voor maximaal 2 restaurants en een amusementscentrum/casino. De gemeente Nederweert geeft daarnaast aan dat in het voorontwerp niet terug wordt gezien dat er een verbinding wordt gelegd tussen het hotel aan Weerter zijde en het leisure kwadrant aan de Nederweerder zijde. Ze dringt er op aan de Leisure ontwikkeling aan Weerter zijde te beperken tot de eerder genoemde handreiking.*

*Inspreker houdt zich het recht voor om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan.*

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Op 8 april heeft de gemeente Nederweert schriftelijk gereageerd op het vooroverleg bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4<sup>e</sup> partiele herziening.

Naar aanleiding van deze reactie heeft de gemeente Weert verzocht om een gesprek. Uit dit gesprek is naar voren gekomen dat de gemeente Nederweert begrip heeft voor de wens van Weert om een Van der Valk hotel op Kampershoek te realiseren. Tegelijkertijd wil de gemeente Nederweert ook een goede bodem geven aan de hotel- en leisureontwikkelingen op haar grondgebied.

Verder heeft de gemeente om een verduidelijking gevraagd over de zienswijze met betrekking tot de ruimte voor maximaal twee restaurants. Uit het antwoord van de gemeente Nederweert kwam naar voren dat het in casu niet gaat om het Van der Valk concept wat thans voorligt maar veel meer om de ruimte die het bestemmingsplan biedt. Het kan niet de bedoeling zijn dat er ruimte wordt gevonden buiten het hotel voor een zelfstandige restaurantfunctie. Om die reden heeft de gemeente Weert besloten de regeling zodanig aan te passen dat er geen ruimte bestaat voor 2 zelfstandige restaurants, los van het hotel. Artikel 5.1.1. sub b wordt als volgt gewijzigd: b. horeca van categorie 2, met dien verstande dat *uitsluitend gekoppeld aan de doeleinden sub a* maximaal 2 restaurants toegestaan zijn. En te bepalen in artikel 5.3.1 dat onder strijdig gebruik teven wordt verstaan: *d. het zelfstandige gebruik voor restaurant, niet gekoppeld aan een gebruik als hotel.*

Verder heeft de gemeente Nederweert in het gesprek aangegeven dat met de 'verbinding' enerzijds bedoeld wordt een opwaardering van de fysieke verbinding via de tunnel ter hoogte van de Molenweg en anderzijds voelt Nederweert veel voor een intensieve en constructieve samenwerking met Weert over de ontwikkeling van het gebied rondom de A2.

De gemeente Weert voelt veel voor die beoogde hernieuwde samenwerking en is bereid om samen met de gemeente Nederweert nader onderzoek te doen naar een opwaardering van de fysieke verbinding.

### **3. Zienswijze van Provincie Limburg, Postbus 57006202 MA Maastricht, ingekomen d.d. 14 april 2020, djumanummer 959246/1008310**

*Inspreker geeft in de zienswijze aan dat de afgelopen jaren herhaaldelijk contact geweest is met de gemeente over de ontwikkeling van het hotel.*

*In maart 2020 is per mail de afspraak gemaakt het plan beter te onderbouwen op de volgende onderdelen:*

- *de begrenzing van het verzorgingsgebied;*
- *de (positieve) effecten op de omgeving;*
- *de hoge bestaande plancapaciteit hotels – op welke manier wordt de voorraad ongebruikte bestaande plancapaciteit kleiner gemaakt;*
- *borgen van de relatie tussen een hotellocatie aan de snelweg en de binnenstad van Weert.*

*Inspreker constateert dat de opmerkingen aangaande de onderbouwing/effectenanalyse (nog) niet verwerkt zijn. Bij het aanbieden van het voorontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente Weert aangegeven in overleg met de provincie, adviesbureau BRO en juridisch adviseur van de initiatiefnemer de effectenanalyse aan te scherpen. Inspreker ziet de uitnodiging hiertoe graag tegemoet. Verder gaat inspreker ervan uit dat gemeente wacht met het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan tot dat de onderbouwing/effectenanalyse is aangepast.*

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen ---

#### *De begrenzing van het verzorgingsgebied*

In de aangepast effectenanalyse wordt benadrukt dat het verzorgingsgebied van de ontwikkeling in onderhavige laddertoets een andere begrenzing heeft dan de relatief grote regio Midden-Limburg. Zie voor de motivering paragraaf 2.1. Dit is van belang, omdat de

huidige en geplande hotelcapaciteit zich grotendeels buiten het onderhavige verzorgingsgebied bevindt, namelijk in het oostelijke deel van de regio. De beoogde ontwikkeling richt zich juist op het westelijke deel van Midden-Limburg. Hier is het hotelkamaanbod juist zeer beperkt, terwijl het gebied geografisch groter is dan het oostelijk deel en het eveneens een belangrijke zakelijke en toeristische functie heeft, met Weert als onmiskenbare centrumstad.

#### *De (positieve) effecten op de omgeving*

In de eerste plaats wordt in het kader van de laddertoets onderbouwd dat er geen wezenlijke leegstandseffecten optreden. Daarnaast is de ontwikkeling vooral positief voor de binnenstad van Weert en heeft het een aantal andere positieve effecten.

Van belang is vooral dat het complex en zeker het hotel vooral nieuwe (additionele) bezoekers naar de regio trekt. Deze klanten gebruiken niet alleen de faciliteiten van het hotel, maar zullen ook de omgeving verkennen, waarbij zij horeca, detailhandel en andere voorzieningen bezoeken. Een aantrekkelijke en gevarieerde binnenstad als Weert zal hier zeker van profiteren en Van der Valk zal dit bezoek stimuleren. Ervaringen elders in Nederland (bijv. in Hoorn) bevestigen deze meerwaarde.

Het nieuwe hotel heeft een bredere economische functie voor Weert en de regio. De beoogde hotelontwikkeling geeft Weert en de regio een sterke impuls op zowel economisch, toeristisch als maatschappelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt plancapaciteit in de sector Kantoren 'uit de markt gehaald'. Dit is immers de vigerende bestemming van de planlocatie.

#### *De hoge bestaande plancapaciteit hotels – op welke manier wordt de voorraad ongebruikte bestaande plancapaciteit kleiner gemaakt*

Weert heeft een belangrijke economische functie en biedt veel werkgelegenheid, ook t.b.v. de omliggende regio. Het onderzoek concludeert dat de hotelcapaciteit in de regio zeer bescheiden is in relatie tot de economische functie en het inwonertal. Deze economische functie groeit bovendien nog steeds, met diverse structuurversterkende plannen. Diverse ondernemersplatforms en grote bedrijven in Weert en omgeving ervaren momenteel een fors tekort aan geschikte, goed bereikbare hotelaccommodaties met eigen overleg ruimten en vergaderzalen. Dit wordt als een wezenlijke omissie beschouwd in de lokale en regionale economische structuur. De beoogde ontwikkeling van het hotel met restaurant en vergaderfaciliteiten versterkt de economische functie van Weert, ook door de goede bereikbaarheid en de hoge kwaliteitsstandaard.

Naast de zakelijke markt behoeft ook de toeristische sector in de regio versterking. De kleinschalige, gevarieerde landschapsstructuur met veel kleine dorpen in de regio en het Belgische achterland bieden volop potenties. Daarbij beschikt centrumstad Weert over veel aantrekkelijke horeca, detailhandel en cultureel erfgoed. Er zijn weliswaar verschillende vakantieparken en campings, maar slechts 6% van de overnachtingen in Midden-Limburg vindt plaats in een hotel. Een belangrijke verklaring is het zeer bescheiden hotelaanbod in het westelijk deel van de regio, waaronder Weert.

De beoogde ontwikkeling kan voor Weert en omgeving kortom een belangrijke toeristisch inhaalslag betekenen, zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief perspectief.

#### *Borgen van de relatie tussen een hotellocatie aan de snelweg en de binnenstad van Weert*

Van der Valk wil bij de ontwikkeling, realisatie en exploitatie nadrukkelijk samenwerken met andere (horeca)bedrijven en instellingen in de regio, zoals men dat elders ook doet. De hotels bieden ruime werkgelegenheid en worden alom beschouwd als één van de beste leerbedrijven in de horeca. De economische en maatschappelijke meerwaarde voor de regio is dus groot.

In of rond de Weerter binnenstad is geen locatie voorhanden met voldoende fysieke ruimte voor een ontwikkeling van deze omvang. Bovendien bestaat rond het centrum een relatief hoge verkeersdruk, die de bereikbaarheid van centrumvoorzieningen met hoge bezoekenintensiteiten per auto (zoals een groot zakenhotel) belemmert.

Wel hecht Van der Valk belang aan een goede relatie met de binnenstad. Van der Valk zal zowel een pendelbus richting centrum als leenfietsen aanbieden aan de gasten en in het

hotel wordt toeristische informatie aangeboden over de binnenstad en de overige gemeente en regio.

Van der Valk zoekt bovendien altijd samenwerking en afstemming met de lokale horeca en het lokale bedrijfsleven in het kader van events en arrangementen. Partijen profiteren daar wederzijds van.

In bijlage 4 van het rapport wordt op de relatie tussen de hotellontwikkeling aan de Ringbaan-Noord en de binnenstad ook nog afzonderlijk ingegaan.

De aangepaste effectenanalyse is op 15 juli 2020 naar de provincie Limburg gestuurd. Per e-mail van 11 september 2020 heeft de provincie laten weten dat naar zijn mening in vergelijking met de eerdere versie van het effectenrapport hun bestuurlijke en ambtelijke adviezen maar zeer beperkt zijn opgevolgd. De provincie is bereid tot nader overleg.

Hierover merken wij op dat het college van mening is dat de thans voorliggende versie van de effectenanalyse afdoend voldoet aan de eisen die daaraan in de jurisprudentie met betrekking tot een ladderonderbouwing als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro gesteld worden. Binnen het door de gemeente bepaalde ruimtelijke verzorgingsgebied is aangetoond dat er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte bestaat aan deze hotelontwikkeling met restaurant, vergader- en congresfaciliteiten en een casino binnen het bestaande stedelijke gebied, en dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Van de mogelijkheid tot nader overleg zal nog gebruik worden gemaakt in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

#### **4. Zienswijze van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Postbus 2232, 3500 GE Utrecht, ingekomen d.d. 14 april 2020, djumanummer 959246/1110392**

*Inspreker merkt het volgende op. Een deel van de nieuw te realiseren waterberging tussen hotel en afrit A2 is gelegen op Rijkseigendom. Om gebruik te mogen maken van deze gronden heeft de gemeente een verzoek gedaan tot ingebruikneming van deze gronden. Inspreker verzoekt in de toelichting inzichtelijk te maken of deze procedure bij het Rijksvastgoedbedrijf inmiddels is doorlopen.*

*De waterberging dient voor de afvoer van hemelwater en voorziet in bluswater voor de veiligheidsregio in geval van een calamiteit op de A2. Voor de delen van de waterberging die binnen het beheergebied (op basis van de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken) van Rijkswaterstaat zijn gelegen is op 2 juli 2018 een Wbr vergunning ontvangen. Deze vergunning geeft toestemming om onder voorwaarden een watergang aan te leggen en te behouden en te onderhouden tussen km 193, 8a (Re) en km 194,0a (Re) van de A2.*

*Er wordt met betrekking tot de nog te realiseren waterberging melding gemaakt van het behoud van voldoende grondkering voor de bestaande geluidmuur langs de afrit maar er wordt geen informatie verstrekt over de vraag of de bestaande geleiderail langs de afrit A2 zou moeten worden verlengd.*

*Inspreker verzoekt hierover in contact te treden met het district Zuid Oost.*

*In het verkeersonderzoek wordt geconcludeerd dat de verkeersgeneratie van het nieuwe hotel op de bestaande infrastructuur goed kan worden afgewikkeld.*

*Inspreker geeft aan in het verleden verzocht te hebben deze nieuwe ontwikkeling voor wat betreft de verkeerstoename ook te beschouwen in het groter geheel van andere nieuwe ontwikkelingen nabij deze toe- en afritten van de A2.*

*Daarover wordt in het plan niets terug gevonden. De gemeente heeft in de aanbestedingsbrief van het bestemmingsplan aan de Provincie aangegeven, dat de effectenanalyse wordt aangescherpt en er een vooroverleg wordt ingepland met de buurgemeente Nederweert.*

*In die aangekondigde aangescherpte effectenanalyse zou dit verkeersonderzoek naar de overall ontwikkelingen in dit gebied een plaats kunnen krijgen.*

--- Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Ten aanzien van het in gebruik nemen van de gronden van Rijkswaterstaat. Het Rijks Vastgoedbedrijf (De Staat) wilde deze gronden niet verkopen, maar alleen verhuren. Er is een gebruiksovereenkomst tussen Rijkswaterstaat en gemeente.

Over de geleiderail zal nog contact worden opgenomen met het District Zuid Oost.

Ten aanzien van de opmerking over de verkeerstoename. Conform het geldende bestemmingsplan is op het betreffende perceel een kantoortoren toegestaan met een maximale bouwhoogte van 80 meter. Een hotel zal niet meer vervoersbewegingen genereren dan de reeds toegestane kantoortoren. De effectenanalyse is opgesteld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze laddertoets richt zich primair op de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied. Het verkeersonderzoek maakt geen onderdeel uit van de effectenanalyse.

Weert, 29 september 2020

Burgemeester en wethouders van Weert,

M.J.M. Meertens  
gemeentesecretaris

C.C. Leppink-Schuitema  
burgemeester