

Ontwerp bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening', Weert

Burgemeester en wethouders van Weert maken bekend dat met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 januari 2024, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage liggen:

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

Ligging en begrenzing plangebied ontwerp bestemmingsplan ontwerp bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening'

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herverkaveling van een gedeelte van het in aanleg zijnde en deels nog niet gerealiseerde bedrijventerrein Kampershoek-Noord in de omgeving van de Sint Sebastiaanskapelstraat. Achtergrond is dat het 'cultuurhistorisch cluster' waar eerder behoud van twee boerderijen aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 34 en 38 was voorzien en onder andere een horecafunctie was beoogd, bij nader inzien zijn gesloopt waarbij de gronden deels worden uitgegeven als bedrijventerrein en deels voor de opvang van water, dus ten behoeve van waterbergende voorzieningen, worden ingezet. Daarnaast wordt het plangebied aan de noordwestzijde van het bedrijventerrein uitgebreid om blijvend in voldoende foerageergebied voor de steenuil te voorzien. Ook wordt de toegestane bouwhoogte deels herzien (hoger).

Toelichting op het ontwerp exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e herziening'

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan. Het exploitatieplan is sindsdien een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de koppeling tussen de aanleg van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van gronden en verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, over ruimtegebruik en de wijze van bouw- en woonrijp maken.

De aanleiding voor de 4e herziening van het exploitatieplan is meerledig te noemen:

- a. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening' wordt de planologische basis gelegd voor de herinrichting van het nog te ontwikkelen gedeelte van het bedrijventerrein nabij de Sint Sebastiaanskapelstraat binnen het exploitatieplangebied. Ook heeft de bestemmingsregeling deels betrekking op gronden gelegen buiten het exploitatieplangebied. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' was de bestemmingsregeling gericht op behoud van de bestaande boerderijen ter plaatse van de Sint Sebastiaanskapelstraat 34 en 38. Nu sprake was van bestaande te handhaven bebouwing, zijn de bebouwde delen niet in het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan opgenomen. Op basis van gewijzigde inzichten is ter plaatse voorzien in het creëren van uitgeefbaar gebied en voor waterbergende voorzieningen ten behoeve van het bedrijventerrein. Dit leidt voorts tot een aanpassing van de bestemmingsregeling van de omliggende gronden, die wel binnen het exploitatieplangebied zijn gelegen. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een planologische basis om te voorzien in een foerageergebied voor de steenuil. Dit gedeelte van het bestemmingsplan ligt eveneens buiten het exploitatieplangebied. Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikskaat 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 (bijlage 13.1) is aangepast op onder meer de volgende onderdelen: 1. de aanpassing van de indeling van de openbare ruimte binnen en buiten het exploitatieplan-gebied nabij de voorheen aanwezige bebouwing aan de Sint

- Sebastiaanskapelstraat 34 en 38; 2. de aanpassing van de indeling van het uitgeefbaar gebied binnen het exploitatieplangebied nabij de voorheen aanwezige bebouwing aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 34 en 38. Het gewijzigde inrichtingsplan heeft tot gevolg dat voor onderdelen een bestemmingsplanherziening nodig is (zie hiervoor onder a). Daarnaast leidt het tot verdere aanpassingen van de ruimtegebruiks-kaart voor de indeling uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast.
- c. De vaststelling van het onder a genoemde bestemmingsplan leidt ertoe dat er in het gedeelte van het exploitatieplangebied rondom Sint Sebastiaanskapelstraat 34 en 38 sprake is van een toename van de oppervlakte uitgeefbaar gebied, met een gelijktijdige afname van de oppervlakte gronden voor de functies groen en wadi. Aan de regels van het exploitatieplan wordt een bepaling toegevoegd dat op deze gronden die onderdeel zijn van het uitgeefbaar gebied, gebruik voor de functies wadi en/of groen is toegestaan. Dit deelgebied is op de gewijzigde ruimtegebruikskaart aangeduid als 'zone wadi/groen'.
 - d. De omvang van het exploitatieplangebied is verkleind van 712.149 m² naar 711.900 m². Dit kent de volgende oorzaak. In het exploitatieplangebied was aan de zuidoostelijke rand van het gebied een grondstuk in eigendom van de Staat gelegen. De aanvankelijke bedoeling was dat dit een groenfunctie zou krijgen ten oosten van het aan te leggen onderhoudspad oostelijk van de geplande bergingswatergang. Inmiddels is duidelijk geworden dat deze gronden niet meer nodig zijn voor de aan te leggen openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied. Het exploitatieplangebied wordt hiermee verkleind met circa 249 m².
 - e. In het besluit tot 3e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 juli 2020. Deze is nu geactualiseerd naar de situatie per 1 juli 2023. In dat kader heeft hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden. Daarbij is voorts de exploitatieopzet in algehele zin geactualiseerd naar de prijspeildatum 1 juli 2023. Voorts is rekening gehouden met een geactualiseerde raming van de kosten van bouwrijp en gebruiksgereed maken. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde gronduitgiften c.q. gesloten posterieure overeenkomsten en het bijgestelde gronduitgifteprijsbeleid voor 2023. Daarbij is voorts de uitgiftefasering geactualiseerd.
 - f. De onderdelen a tot en met e hebben tot gevolg dat de kaartbijlagen van het exploitatieplan (bijlage 1 tot en met bijlage 11) zijn aangepast. In dat kader zijn voorts twee nieuwe kaartbijlagen toegevoegd: 1. kaart gekoppelde bestemmingsplannen (bijlage 1); 2. kaart buitenplanse voorzieningen (bijlage 11).

Het besluit tot 4e herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatieplangebied.

Raadplegen, indienen zienswijze.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 5e partiële herziening' met inbegrip van bijbehorende stukken, is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH5-ON01. Vanaf 1 januari 2024 is het bestemmingsplan ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH5-ON01.

Het ontwerpbesluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, met inbegrip van bijbehorende stukken is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het identificatienummer van het ontwerpbesluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan is NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H4-ON01. Vanaf 1 januari 2024 is het exploitatieplan ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H4-ON01.

Gedurende bovengenoemde periode van terinzagelegging (van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024) kunnen ten aanzien van:

1. het ontwerp bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad, Postbus 950, 6000 AZ Weert;
2. het ontwerpbesluit tot 4^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 door belanghebbenden mondelinge en schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad, Postbus 950, 6000 AZ Weert.

Voor het naar voren brengen van mondelinge zienswijzen kunt u een afspraak maken via tel. (0495) 575 236. Het is niet mogelijk per e-mail zienswijzen in te dienen.

Vervolgprocedure

De gemeenteraad zal een besluit nemen over vaststelling van het bestemmingsplan en de 4^e herziening van het exploitatieplan. De zienswijzen betrekking hebbende op het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling van de 4^e herziening van het exploitatieplan zullen bij de besluitvorming worden betrokken.

Nadat de gemeenteraad zijn besluit heeft genomen, zal iedereen die een zienswijze heeft ingediend ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit tot vaststelling van de 4^e herziening van het exploitatieplan, daarover schriftelijk worden bericht.

Voorts worden de besluiten na vaststelling algemeen bekend gemaakt via publicatie en kan tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en vaststelling van de 4^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Weert, 13 december 2023

Burgemeester en wethouders van Weert,

de secretaris,

de burgemeester