

bestemmingsplan
'Kampershoek-Noord 2010,
1^e partiële herziening'
gemeente Weert

status: vastgesteld
datum: 26 juni 2013
projectnummer: 201720R.2007
adviseurs: Jke/Rve



Behoort bij besluit van
de raad van Weert van
26 juni 2013

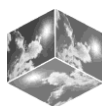
de griffier,

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

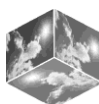
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

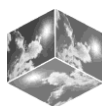




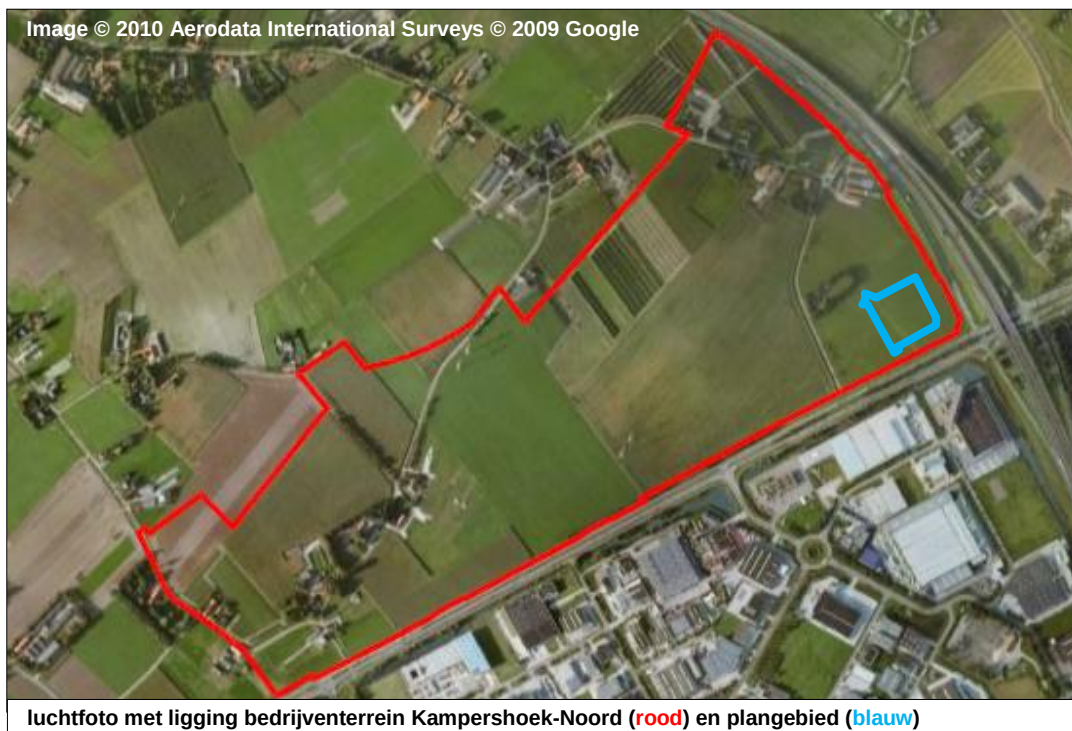
Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	1
1.1	Bedrijventerrein Kampershoek-Noord	1
1.2	Bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010	2
1.3	Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010	4
1.4	Doel van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 1 ^e partiële herziening	4
2	Toelichting bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010	6
2.1	Inventarisatie, beleidskaders, planvoornemen, actuele waarden, waterparagraaf, milieuparagraaf, beeldkwaliteit	6
3	Juridische aspecten	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Inleidende regels	7
3.3	Bestemmingsregels	8
3.4	Algemene regels	11
3.5	Overgangs- en slotregels	12
4	Uitvoerbaarheid	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Economische uitvoerbaarheid	13
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
5	Procedure	15
5.1	Te volgen procedure	15
5.2	Vooroverleg	15
Bijlagen		
1.	Verkenkend onderzoek kantoortoren “Kampershoek Noord”	
2.	Nadere analyse Kantoortoren Stadspoort te Weert	
3.	Vooroverlegreacties	





vastgesteld - toelichting

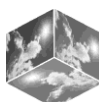


1 Aanleiding en doel

1.1 Bedrijventerrein Kampershoek-Noord

In de oksel van de A2 en de N275 is door de gemeente Weert het bedrijventerrein Kampershoek-Noord in ontwikkeling genomen. Dit bedrijventerrein moet ruimte gaan bieden aan bedrijven uit diverse sectoren, zowel op regionaal als bovenregionaal niveau. In de zuidoosthoek van het bedrijventerrein moet het noordwestelijke kwadrant van de Stadspoort Weert-Nederweert gerealiseerd worden, die zowel ruimtelijk als functioneel de entree van de regio aan de A2 zal gaan vormen.

Het bedrijventerrein kent een bruto-oppervlakte van circa 72 ha. Het uitgeefbare gebied kent een oppervlakte van circa 51 ha. Tot de ontwikkeldoelstellingen behoort het mogelijk maken van een zelfstandige kantoorontwikkeling in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein. Op deze zichtlocatie, gezien vanuit de A2 en langs de Ringbaan-Noord, is het de bedoeling dat een kantoortoren verrijst met een hoogte van 60-80 m, als onderdeel van de Stadspoort Weert-Nederweert.





1.2 Bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010

1.2.1 Beroep GS

Op 6 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Weert het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 vastgesteld. In dit bestemmingsplan was voorzien in de bestemming 'Kantoor' in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein met, kort samengevat, de volgende kenmerken:

- a. een maximale brutovloeroppervlakte van 20.000 m²;
- b. een respectievelijk minimale en maximale bouwhoogte van de kantoorstoren van respectievelijk 60 en 100 meter.

Door het college van GS van Limburg is beroep ingesteld tegen de opgenomen bestemming 'Kantoor'. Het college van GS achtte dit plandeel in strijd met het provinciale beleid, gericht op het tegengaan van zelfstandige kantoorvestiging op bedrijventerreinen. Voorts werd bij een plancapaciteit van 20.000 m² bvo gevreesd voor een overprogrammering.

Tijdens deze beroepsfase heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen provincie en gemeente. Daarbij is door de gemeente verwezen naar de marktanalyse van september 2011. Voorts is een (nadere) marktanalyse uitgevoerd met betrekking tot de opnamecapaciteit van de in de voorgenomen kantoorstoren te realiseren kantooroppervlakte. Deze analyse is uitgevoerd door Saelmans bedrijfsmakelaardij en Hermans Bedrijfsmakelaars. De onderzoeksresultaten zijn vastgelegd in de rapportage d.d. 5 mei 2012.



Het betreft hier een nadere analyse, in vervolg op het in september 2011 door de genoemde makelaars uitgevoerde marktonderzoek, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport 'Verkenkend onderzoek kantooortoren "Kampershoek-Noord"'. Uitkomst van het in september 2011 uitgevoerde onderzoek is dat de realisatie van een kantooortoren met een omvang van maximaal 14.400 m² bvo (10.800 m² vvo) uitvoerbaar wordt geacht, mits rekening wordt gehouden met in het onderzoek benoemde condities. Die condities betreffen:

- a. De op het grondgebied Nederweert te realiseren toren (als onderdeel van het torenconcept) richt zich niet op kantoorfuncties maar op andere functies.
- b. Er is een adequate invulling van de benodigde parkeergelegenheid.
- c. De doelgroep richt zich op kantoorgebruik in de nabijheid van de bereikbaarheid via de snelweg. De doelgroep van vestiging richt zich op mkb-ondernemingen uit de directe regio, waarbij het gaat om verplaatsing als gevolg van groei.

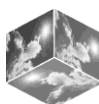
Het marktonderzoek van september 2011 is als bijlage bijgevoegd.

Uit de nadere analyse van mei 2012 volgt dat mag worden uitgegaan van een opnamecapaciteit van 6000 m² tot 7000 m² verhuurbare vloeroppervlakte. Hierbij wordt benadrukt dat de ligging aan de A2 wordt gezien als een bijzondere meerwaarde, waarbij dit kantorenconcept zich juist kan onderscheiden van traditionele concepten, waarbij kantoorvestiging rondom ov-knooppunten wordt gerealiseerd. Daarmee ziet de kantoorfunctie op een andere doelgroep van gebruikers voor de kantoorfuncties. Uit het onderzoek volgt voorts dat de realisatie van een kantooortoren aan de A2 kan worden gezien als een economisch vliegwiel, zowel voor het bedrijventerrein Kampershoek-Noord als voor de regio Weert. De toren geldt als de enige landmark voor een kantorenlocatie direct aan de A2 in Midden-Limburg, goed bereikbaar en goed herkenbaar. De nadere analyse is eveneens als bijlage bijgevoegd.

De nadere marktanalyse is gebaseerd op getemperde verwachtingen door de economische omstandigheden van dit moment.

Het nadere overleg met de provincie heeft ook zichtbaar gemaakt dat voor het welslagen van het kantorenconcept het ertoe bijdraagt dat de in binnen de gemeente Weert geldende bestemmingsplannen aanwezige maar niet-benutte of in de toekomst niet meer te benutten gebruiksmogelijkheden voor zelfstandige kantoorfuncties voor zakelijke dienstverlening worden verminderd.

Een en ander heeft ertoe geleid dat GS hangende de beroepsprocedure kenbaar hebben gemaakt dat, gezien de bijzondere omstandigheden van het kantorenconcept in relatie tot de Stadspoortfunctie, zij onder voorwaarden bereid zijn af te wijken van het provinciale beleid. Tot die voorwaarden behoort dat de omvang van de kantoorcapaciteit wordt teruggebracht tot maximaal 14.400 m² bvo (wat neerkomt op circa 10.800 m² vvo), dat de maximale bouwhoogte van de toren wordt teruggebracht tot 80 meter en dat geborgd wordt dat ten minste 85% van de kantoorfuncties binnen de bestemming Kantoor in de toren wordt gerealiseerd. Het college van GS van Limburg heeft de inhoud en omvang van zijn beroep



dienovereenkomstig verminderd. Door de gemeente is ingestemd met deze door de provincie voorgestelde aanpassingen.

De gemeenteraad en het college van GS hebben zich in dezen gezamenlijk tot de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gewend met het verzoek om met toepassing van artikel 46, zesde lid Wet op de Raad van State het gebrek in het bestemmingsplan te herstellen, om hiermee te bereiken dat snel en efficiënt de bestemmingsregels zouden worden aangepast. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is op 5 september 2012 uitspraak gedaan in het beroep, waarbij het gezamenlijke verzoek van gemeente en provincie is afgewezen en waarbij het bestemmingsplan, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming 'Kantoor', is vernietigd. Voor het overige is het bestemmingsplan onherroepelijk in werking getreden.

1.2.2 Inventarisatie, beleidskaders, planvoornemen, actuele waarden, waterparagraaf, milieuparagraaf

In de toelichting op het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 zijn de voornoemde onderwerpen uitvoerig belicht. Zoals aangegeven was in het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 reeds voorzien in een kantoorbestemming. In de voorliggende 1^e partiële herziening wordt die kantoorbestemming nu in gewijzigde vorm, waarbij de plancapaciteit ten opzichte van het oorspronkelijke plan is verlaagd, opgenomen. Een en ander betekent dat de uitkomsten van het onderzoek alsmede de toelichtingen op de genoemde onderwerpen, zoals die in het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, voor zover het de kantoorbestemming betreft, ook op deze 1^e partiële herziening van toepassing zijn.

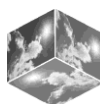
1.3 Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010

Eveneens bij besluit van 6 juli 2011 is door de gemeenteraad van Weert het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 vastgesteld. Ook tegen het exploitatieplan is beroep ingesteld. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 september 2012 zijn de ingestelde beroepen ongegrond verklaard. Hiermee is het exploitatieplan in zijn geheel onherroepelijk in werking getreden.

1.4 Doel van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 1^e partiële herziening

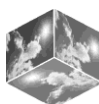
Als gevolg van de uitspraak ontstaat uit meerderlei oogpunt een ongewenste situatie:

- a. Er kan geen uitvoering worden gegeven aan het gestelde doel te komen tot een kantoorontwikkeling, als onderdeel van de Stadspoortfunctie Weert-Nederweert.
- b. In planologisch juridische zin wordt teruggevallen op het bestemmingsplan Bedrijven-terrein Kampershoek-Noord, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2003, waarbij de onderhavige locatie de bestemming heeft van 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden'. Deze bestemmingsregeling is niet geschikt voor de doelstellingen die met de voorgenomen ontwikkeling van het gebied Kampershoek-Noord worden nagestreefd.



Met het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 1^e partiële herziening wordt de kantoorbestemming opnieuw opgenomen in het plangebied, zij het met een aantal aanpassingen:

- a. De omvang van de kantoorcapaciteit bedraagt maximaal 14.400 m² bvo.
- b. De respectievelijk minimale en maximale bouwhoogte van de kantooortoren bedraagt respectievelijk 60 en 80 meter.
- c. Ten minste 85% van de te realiseren kantoorcapaciteit wordt in het deelgebied 'hoogbouw' binnen de kantoorbestemming gerealiseerd..



2 Toelichting bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010

2.1 Inventarisatie, beleidskaders, planvoornemen, actuele waarden, waterparagraaf, milieuparagraaf, beeldkwaliteit

In de toelichting op het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' zijn de voornoemde onderwerpen uitvoerig belicht. Zoals aangegeven was in het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' reeds voorzien in een kantoorbestemming. In de voorliggende 1^e partiële herziening wordt die kantoorbestemming nu in gewijzigde vorm, waarbij de plancapaciteit ten opzichte van het oorspronkelijke plan is verlaagd, opgenomen. Een en ander betekent dat de uitkomsten van het onderzoek alsmede de toelichtingen op de genoemde onderwerpen, zoals die in het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010', voor zover het de kantoorbestemming betreft, ook op deze 1^e partiële herziening van toepassing zijn, met dien verstande dat niet langer sprake is van een kantoortoren met een hoogte van 90 tot 100 m en van een oppervlakte van maximaal 20.000 m² bvo, maar van een kantoortoren met een hoogte tot 80 m en van een oppervlakte van maximaal 14.400 m² bvo.

Evenzo blijft het Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Kampershoek-Noord van toepassing op de locatie van de kantoorbebouwing.



3 Juridische aspecten

3.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

3.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

3.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 1^e partiële herziening' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

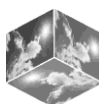
Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 1^e partiële herziening' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

3.2 Inleidende regels

3.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot ver-



warring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

3.2.2 *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven.

3.3 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.

3.3.1 *Bestemmingsomschrijving*

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde ka-



rakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

3.3.2 *Bouwregels*

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

3.3.3 *Nadere eisen*

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

3.3.4 *Afwijken van de bouwregels*

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Bij elke afwijking wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder afgeweken kan worden.

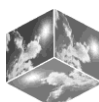
Het gaat hier om afwijkingen binnen specifieke bestemmingen. Indien afwijkingen mogelijk zijn voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

3.3.5 *Specifieke gebruiksregels*

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

3.3.6 *Afwijken van de gebruiksregels*

Door middel van het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via een afwijking geen 'nieuwe' functies kun-



nen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

3.3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

Door het opnemen van een vergunningenstelsel kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

3.3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

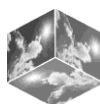
3.3.9 Bestemming

Kantoor

Binnen onderhavig bestemmingsplan komt slechts 1 hoofdbestemming voor, te weten: Kantoor'. De locatie voor de kantoorstoren wordt onder deze bestemming gebracht. Ter plaatse is uitsluitend de realisering van zelfstandige kantoren in een toren toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn gesplitst in een deel met de eigenlijke toren van minimaal 60 en maximaal 80 m hoog en een deel met de 'plint' van de toren van maximaal 20 m hoog. Binnen de bestemming is vastgelegd dat de plint alleen gerealiseerd mag worden gelijktijdig met of nadat de toren is gerealiseerd. Daarnaast is binnen de bestemming vastgelegd dat het bruto vloeroppervlak (bvo) aan kantoren maximaal 14.400 m² mag bedragen. 85% van dit vloeroppervlak dient te worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kantoor hoogbouw'. De overige 15% bvo aan kantoren mag binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kantoor laagbouw' worden gerealiseerd.

3.3.10 Dubbelbestemming

Dubbelbestemmingen zijn overwegend een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is daarbij primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.



Waarde - Archeologie

Voor het gehele plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Door middel van deze dubbelbestemming worden de in de betreffende gronden (mogelijk) aanwezige archeologische waarden beschermd. Eventueel aanwezige waarden mogen geen schade oplopen, dan wel dienen veilig te worden gesteld. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Voor het slopen beneden maaiveld is eveneens een omgevingsvergunning noodzakelijk.

3.4 Algemene regels

3.4.1 Anti-dubbelregel

Een anti-dubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De opgenomen anti-dubbelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

3.4.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een bepaald maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitgegaan worden van de aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld). Dit geldt dan voor alle bestemmingen.

3.4.3 Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen. De volgende algemene aanduidingsregels zijn opgenomen:

- vrijwaringszone – weg': weren/beperken bebouwing in zone langs A2;
- 'milieuzone – bodemkwaliteit': voorkomen milieugevoelige bestemmingen indien middels onderzoek niet is aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik;
- 'milieuzone – Roerdalslenk zone III': ter bescherming van het grondwater.

3.4.4 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingen die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel afgeweken wordt en waarvoor.



3.4.5 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

3.4.6 Overige regels

In deze bepaling wordt aangegeven dat wettelijke regelingen dienen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

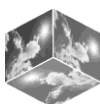
3.5 Overgangs- en slotregels

3.5.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

3.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.



4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten in het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010', dient onderhavig bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

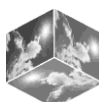
4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Kampershoek-Noord, 1^e partiële herziening zorgt voor een herstel van een gebrek in de regels en verbeelding van de aanvankelijk in het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 opgenomen kantoorbestemming.

Met deze reparatie wordt de ontwikkeldoelstelling van de gemeente niet gewijzigd. De gemeente Weert heeft een groot deel van de gronden van het te ontwikkelen bedrijventerrein Kampershoek-Noord in eigendom. Een beperkt deel is in eigendom van derden. Ten behoeve van een integrale en efficiënte planontwikkeling wenst de gemeente Weert alle gronden te verwerven. Echter, indien derden een beroep doen op zelfrealisatie, dan is de inhoud van het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 en het bestemmingsplan Kampershoek-Noord, 1^e partiële herziening, alsmede het inmiddels onherroepelijke exploitatieplan daarop afgestemd. Zelfrealisatie-initiatieven zullen aan deze plannen worden getoetst.

De economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen dient te worden getoetst op basis van een interne exploitatieopzet, die in dit geval deels uitgaat van gemeentelijke exploitatie en, ingeval sprake is van particuliere exploitatie, deels van een te ontvangen exploitatiebijdrage. De exploitatieopzet zoals die voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord is opgesteld, laat zien dat het planvoornemen economisch uitvoerbaar is.

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat, in het geval kostenverhaal nog niet anderszins is zeker gesteld, tegelijk met het vaststellen van een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijke kostenverhaal en wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijke plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft. In het exploitatieplan is ook de exploitatieopzet voor de ontwikkeling van het gehele bedrijventerrein opgenomen. Door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 september 2012 is het op 6 juli 2011 voor het integrale, en derhalve ook voor het gedeelte met de kantoorbestemming, plangebied door de raad vastgestelde exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 onherroepelijk in werking getreden. Een en ander maakt dat de 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan niet leidt tot een aanpassing van voornoemd exploitatieplan.

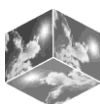


4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijke uitvoerbaar is. Daarom zal voor de ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze termijn worden ingediend.

Het plan betreft de wijziging van de regels ten aanzien van de bestemming 'Kantoor' conform de afspraken met de provincie. Middels de 1^e partiële herziening wordt de maximale bouwhoogte beperkt tot 80 meter en wordt het maximale bruto vloeroppervlak (bvo) beperkt tot 14.400 m². Daarnaast geldt dat 85% van dit bvo gerealiseerd moet worden binnen het deelgebied 'Hoogbouw'.

Hierdoor is de verwachting dat tegen het onderhavige bestemmingsplan, dat een partiële herziening is van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010', geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan.



5 Procedure

5.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure de volgende procedure:

a. Voorbereiding:

vooroverleg met betrokken diensten van provincie en Rijkswaterstaat

b. Ontwerp:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro (in verband met toepassing van artikel 3.4 Wro ook kennisgeving aan juridisch eigenaren)

een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

c. Vaststelling:

vaststelling door de raad

mogelijkheid reactieve aanwijzing

publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

d. Inwerkingtreding:

na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

e. Beroep:

Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Reactieve aanwijzing

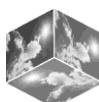
Beroep bij Raad van State

In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk (in hoogste instantie), de ABRS over het bestemmingsplan. Voor de instelling van beroep, de behandeling ervan en de uitspraak worden het bestemmingsplan en het exploitatieplan als één besluit aangemerkt.

5.2 Vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van het Rijk (waaronder de Inspectie VROM) en provincie.

Gelet op de voorgeschiedenis van dit bestemmingsplan wordt het vooroverleg beperkt tot overleg met de provincie Limburg en Rijkswaterstaat. De reacties van de provincie Limburg en Rijkswaterstaat zijn bijgevoegd in de bijlagen bij de toelichting (bijlage 3 Vooroverlegreacties). De uitkomsten van deze reacties en het gemeentelijk standpunt daarbij zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan wordt via de mail toegezonden aan de Kamer van Koophandel en het Watertoetsloket voor het indienen van eventuele zienswijzen.



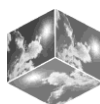
De provincie Limburg heeft op het voorontwerp bestemmingsplan gereageerd bij schrijven van 11 maart 2013. De provincie deelt mede dat het plan aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerkingen:

1. verzocht wordt de verwijzing naar de toelichting van het plan 'Kampershoek-Noord 2010' nader te begrenzen, omdat hierin nog uitgegaan wordt van een kantoortoren met een hoogte van 90 tot 100 m en een oppervlakte van maximaal 20.000 m² bvo;
2. verzocht wordt het beeldkwaliteitsplan 'Kampershoek-Noord' ook van toepassing te verklaren.

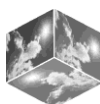
In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de gewijzigde verwijzing naar de toelichting van het plan 'Kampershoek-Noord 2010' en de verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan 'Kampershoek-Noord' opgenomen.

Rijkswaterstaat dienst Limburg heeft gereageerd bij mail van 6 maart 2013. De dienst geeft aan geen opmerkingen bij het plan te hebben.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

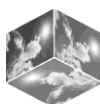


Bijlagen





Bijlage 1 Verkennend onderzoek kantoortoren “Kampershoek Noord”





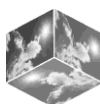
vastgesteld - toelichting

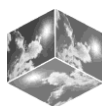
Bijlage 2 Nadere analyse Kantoortoren Stadspoort te Weert





Bijlage 3 Vooroverlegreacties





vastgesteld - toelichting