

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 mei 2011;

Burgemeester en wethouders hebben op 9 maart 2011 bekend gemaakt dat met ingang van 10 maart 2010 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 20 april 2011, in het Infocentrum en bij de frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan- en het ontwerpexploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010' met bijbehorende toelichting. Ook het beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen. De plannen hebben tevens ter inzage gelegen in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert. Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

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 2010' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Het gebied waarop het bestemmingsplan en exploitatieplan betrekking heeft ligt ten noorden van de Ringbaan-Noord en varieert in breedte van circa 400 tot 660 meter en wordt aan de westzijde begrensd door de Rakerstraat en aan de oostzijde door de autosnelweg A2.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan- en exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010' zijn schriftelijke zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hier als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van de overwegingen van dit besluit.

Hieronder wordt daarop een reactie gegeven en wordt aangegeven in hoeverre de zienswijzen bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanleiding geven tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan.

1. Zienswijze d.d. 14 april 2011, ingekomen 18 april 2011

Beperking gebruiks-, bouw- en uitbreidingsmogelijkheden

Het is om de volgende redenen onjuist dat door de bestemming Wonen op het adres Rakerstraat 4 de gebruiks-, bouw en uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf op het adres Rakerstraat 1 worden beperkt.

Volgens het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Kampershoek-Noord geldt ter plaatse de bestemming Uit te werken bedrijfsdoeleinden. Deze bestemming laat het gebruik van deze grond en opstellen voor bedrijfsdoeleinden toe. Daarnaast is op grond van het overgangsrecht het gebruik als agrarisch bedrijf met bedrijfswoning toegestaan.

Op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij 2007 is er dus al sprake van een geurgevoelig object. Hierdoor is er sprake van een bestaande belemmering. De wijziging van de bestemming van bedrijfsdoeleinden naar burgerwoning heeft geen gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van het agrarisch bedrijf op Rakerstraat 1, omdat de belemmering niet toeneemt. Het object Rakerstraat 4 ligt volgens de kaart behorende bij artikel 3 van deze verordening in het gebied waarvoor de norm van 14 OUE/m³ van toepassing is (toekomstig

bedrijventerrein, buitengebied). De op de verbeelding aangegeven geurzone gaat hiervan uit. Dat er sprake is van een bestaande belemmering blijkt ook uit bijlage 2a en 2b van het geuronderzoek van 2 december 2010 van M&A Milieu Adviesbureau BV.

De mogelijkheid om in het dichtstbijzijnde bouwvlak ten oosten van het bouwblok van de indieners van de zienswijze bedrijven in milieucategorie 2 te vestigen is ook al mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Kampershoeke-Noord. Ter plaatse geldt de bestemming Uit te werken bedrijfsdoeleinden waarbij in zone I gelegen tussen de Rakerstraat en een lijn in het verlengde van de as van de Ringbaan-Oost in noordelijke richting uitsluitend bedrijfsuitoefening in milieucategorie 2 mag plaatsvinden. Volgens het onderhavige bestemmingsplan is die mogelijkheid concreet aangegeven. Op een afstand van 20 meter van het bouwblok van belanghebbenden bestaat thans een bouwmogelijkheid voor bedrijven in milieucategorie 2. De ruimte tussen het agrarisch bouwvlak en het bouwvlak waar bedrijfsgebouwen zijn toegelaten is achtereenvolgend bestemd voor water, verkeer en onbebouwd bedrijfsterrein. Volgens het inrichtingsplan behorende bij het exploitatieplan worden in de zone bestemd voor groen bomen geplant, waardoor er tevens sprake zal zijn van een landschappelijke inpassing. Ook de aantasting van de privacy wordt daarmee tot een minimum beperkt. Dat het vrije uitzicht vanuit de woning ten opzichte van de huidige situatie wordt beperkt is op zichzelf juist, doch de dichtst bijgelegen bebouwing is mogelijk op een afstand van 20 meter. Dit achten wij maatschappelijk verantwoord. Mede gelet op het belang van de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden op dit bedrijventerrein wordt in deze zienswijze geen aanleiding gezien tot wijziging van het plan. Gewezen wordt overigens op de mogelijkheid om in verband met dit bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen. Dat is ook mogelijk indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om af te wijken van de voorgeschreven bouwhoogtes.

Verkeer

In paragraaf 4.2.4. is de ontsluitingsstructuur van het nieuwe bedrijventerrein beschreven. Daaruit blijkt dat het gemotoriseerde verkeer uitsluitend via de Ringbaan-Noord het plangebied kan bereiken. De toegang vanaf andere wegen rondom het plangebied wordt fysiek afgesloten door middel van paaltjes, waardoor uitsluitend langzaam verkeer hiervan gebruik kan maken. Op enkele plaatsen worden beweegbare palen gebruikt, zodat van deze toegangen gebruik kan worden gemaakt door hulpdiensten. Op het inrichtingsplan bij het exploitatieplan zijn deze voorzieningen aangegeven. In het exploitatieplan vallen deze paaltjes onder de noemer kosten micromilieu. In dit plan is gekozen voor twee hoofdontsluitingen omdat dit uit het oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk is. Een in- en uitrit is voor een bedrijventerrein van deze omvang te gering. Het bedrijventerrein zal op basis van kentallen circa 11.500 motorvoertuigen per etmaal genereren. Met twee volwaardige ontsluitingen kan het verkeer goed verdeeld worden over het westelijke- en oostelijke gedeelte van het bedrijventerrein.

Aangezien het bedrijfsverkeer het plangebied niet kan bereiken via de Rakerstraat hoeft er niet te worden gevreesd voor een toename van afval, een afname van de verkeersveiligheid of voor een verslechtering van de berm als gevolg van dit verkeer. Het geluid neemt wel toe met meer dan 2 dB. Dat is ook de reden dat voor het pand Rakerstraat 1 een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld van 54 dB. In de praktijk zal de geluidsbelasting waarschijnlijk nauwelijks toenemen omdat de verwachting gerechtvaardigd is dat het wegverkeersgeluid van de ontsluitingsweg ten opzichte van deze woning zal worden afgeschermd door bedrijfsbebouwing die zal worden opgericht op het perceel. De luchtkwaliteit zal iets verslechteren, maar uit het onderzoek van Oranjewoud van 21 februari 2011 is gebleken dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit.

Zoals hierboven aangegeven kunnen de indieners van de zienswijzen er verzekerd van zijn dat het bedrijfsverkeer het plangebied niet op een andere manier kan bereiken dan via de twee ontsluitingen aan de Ringbaan-Noord. Voor parkeren op de Rakerstraat of voor sluipverkeer hoeft dan ook niet gevreesd te worden. Ook is het niet mogelijk voor ander verkeer om via de Rakerstraat naar de Ringbaan-Noord te rijden. Bovendien zal door de aanleg van een turbotronde bij de Ringbaan-Noord/Eindhovenseweg en de doorstromingsmaatregelen op de Ringbaan-Noord de doorstroming op de Ringbaan-Noord sterk verbeteren waardoor het sluipverkeer sterk zal afnemen.

Indieners van de zienswijze zijn het ook niet eens met de algehele ontwikkeling van het gebied tot een bedrijventerrein, omdat dit het karakter van het gebied zal aantasten en negatief is voor het woon- en leefgenot en een belemmering geeft voor hun agrarisch bedrijf. De ontwikkeling van dit gebied tot bedrijfsterrein is al sinds 2003 te verwachten toen voor dit gebied een globaal nader uit te werken bestemming Bedrijfsdoeleinden werd vastgesteld. Zowel in het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Kampershoeek-Noord als in het onderhavige plan is gemotiveerd waarom de ontwikkeling van dit terrein voor de vestiging van bedrijven noodzakelijk is en dat deze bedrijfsontwikkeling past binnen de kaders van rijks-, provinciaal en regionaal beleid. Voor wat betreft de in dit plan voorgenomen ontwikkeling van kantoren op de hoek Ringbaan-Noord/A2 wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze van de provincie Limburg.

Anders dan de indieners van deze zienswijze van mening zijn is wel degelijk rekening gehouden met de uitgangspunten zoals die gehanteerd zijn in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kampershoeek-Noord van 2003. We stellen overigens voorop dat thans sprake is van een nieuw bestemmingsplan en niet van een uitwerking van het eerdere bestemmingsplan. Ook in dit bestemmingsplan is sprake van een goede overgang in ruimtelijk en functioneel opzicht tussen het bedrijventerrein, het noordelijke open agrarische gebied en het westelijk gelegen woongebied. Dit blijkt afdoende uit de optelsom van bestemmingsplan, inrichtingsplan behorende bij het exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan en exploitatieplan zal worden vastgesteld. In hoofdstuk 4 van de toelichting op dit bestemmingsplan is een en ander op hoofdlijnen beschreven.

Indieners van de zienswijze vragen om niet alleen de gronden te kopen die noodzakelijk zijn voor deze planontwikkeling maar ook de rest van hun eigendom dat buiten het plangebied gelegen is. De benodigde oppervlakte bedraagt 1873 m² en de oppervlakte van de percelen kadastraal bekend gemeente Weert W nrs 385 en 386 die bij indieners in eigendom zijn bedraagt 26170 m². Gezien de relatief weinig benodigde oppervlakte voor de realisering van het bestemmingsplan bestaat er geen aanleiding om het gehele eigendom aan te kopen. Dit is ook niet het uitgangspunt van het exploitatieplan.

Exploitatieplan

De waardering van de inbrengwaarde is getaxeerd door twee onafhankelijke taxateurs. Het desbetreffende rapport is niet ter inzage.

Zoals hierboven aangegeven wordt het niet nodig gevonden om het gehele bedrijf aan te kopen. De opgenomen kostenposten betreffen ramingen. Na uitvoering van het exploitatieplan wordt een afrekening van dat exploitatieplan door het college vastgesteld. Wanneer achteraf mocht blijken dat de exploitatiebijdrage na herberekening 5% lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage dan betaalt de gemeente dat verschil met rente terug aan degene die een exploitatiebijdrage betaald heeft bij een verleende bouwvergunning.

Er is ook een raming gemaakt van de mogelijke planschade als gevolg van dit bestemmingsplan. Dit bedrag is als kostenpost opgenomen in het exploitatieplan. De wettelijke grondslag hiervoor is 6.13 lid 1 sub c, onder 2° Wro.

Gezien het vorenstaande geven de zienswijzen geen aanleiding tot wijziging van de plannen.

2. Zienswijze van 19 april 2011, ingekomen op 19 april 2011

Beperking gebruiks-, bouw- en uitbreidingsmogelijkheden

Het is mogelijk dat belanghebbende nadeel ondervindt van het feit dat er ongeveer 50% van het perceel sectie W, nr. 226 nodig is voor de realisering van het onderhavige bestemmingsplan. Dit is echter geen zienswijze die zich richt op het bestemmingsplan. Dit argument kan naar voren worden gebracht in het kader van de verwerving van deze grond door de gemeente. Overigens blijkt uit het vervolg van deze zienswijze dat belanghebbende ook nog beschikt over 5 ha grond aan de oostzijde van de A2.

Milieucategorie 3.1

Voor milieucategorie 3.1. geldt een aan te houden afstand van 50 meter ten opzichte van een woning. Volgens het bestemmingsplan bedraagt de kortste afstand tussen de woning en de op te richten bedrijfsbebouwing 60 meter. Tevens voorziet artikel 3.1. sub a van de regels van het bestemmingsplan er in dat elk bedrijf door middel van een akoestisch onderzoek dient aan te tonen

dat voldaan wordt aan de normen conform de Wet geluidhinder voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanwege industriële lawaai bij geluidsgevoelige functies in de omgeving. Zo nodig kunnen in dat verband maatwerkvoorschriften worden opgelegd.

Verder voorziet het plan in de aanleg van een groenzone zowel aan de zuidzijde van het perceel als aan de gehele westzijde daarvan. Gelet op de genoemde factoren zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het uitzicht wordt opgemerkt dat de woning aan de voorzijde georiënteerd is op de Heerweg en dat aan die zijde het vrije uitzicht gehandhaafd blijft. Aan de achterzijde blijft er vrij zicht over een afstand van circa 60 meter.

Het is juist dat de plangrens circa 125 meter in oostelijke richting is opgeschoven richting het perceel van belanghebbende. Het betreft een strook van circa 80 meter breed. Deze strook is niet bestemd voor bedrijfsdoeleinden maar voor Verkeer. Ingevolge het inrichtingsplan (bijlage 6 van het exploitatieplan) en het beeldkwaliteitsplan is dit een groene randzone. De vigerende bestemming is Agrarisch gebied. Gelet op de beoogde inrichting als groenzone is het niet aannemelijk dat uit de nieuwe bestemming schade voortvloeit voor de bedrijfslocatie van belanghebbende.

Verkeer

De Heerweg blijft een rustige weg. Voor zover de Heerweg gelegen is binnen het plangebied komt deze te vervallen. Tussen de woning van belanghebbende tot aan de molen aan de Neelenweg wordt een nieuwe verbindingsweg gemaakt. Het verkeer op deze weg heeft geen toegang tot het plangebied, ook niet via de Rakerstraat of via de onderdoorgang van de A2 ter plaatse van de Molenweg. Hierdoor is er geen toename van het verkeer te verwachten als gevolg van het tot uitvoering brengen van dit nieuwe bedrijventerrein. Het afsluiten van de Molenweg voor gemotoriseerd verkeer wordt door belanghebbende als een nadeel gezien omdat hij aan de oostzijde van de A2 gronden in gebruik heeft met een oppervlakte van 5 ha waar verschillende teelten plaatsvinden. In de eerste plaats wordt hierover opgemerkt dat de afsluiting van de Molenweg ter plaatse van de onderdoorgang een verkeersmaatregel betreft waartegen te zijner tijd afzonderlijk bezwaar kan worden gemaakt. Eventuele schade dient in dat kader aan de orde worden gesteld. Niettemin merken wij in dit verband op dat het belang van afsluiting van deze weg zwaar weegt omdat daarmee bereikt wordt dat er via deze weg geen bedrijfsverkeer toegang krijgt tot het plangebied. Verder wordt geconstateerd dat de bedoelde gronden ook met de tractor bereikbaar zijn via het viaduct Boeketweg dat te bereiken is via de St. Sebastiaanskapelstraat en straks ook via de nieuwe aansluiting op de Neelenweg, de Neelenweg en de Rakerstraat. Dat gaat om een extra afstand van circa 2 km. Deze wegen worden niet druk benut. Het langzaam verkeer blijft wel de mogelijkheid houden om onder de A2 door te gaan, zodat op genoemde wegen geen toename van dit verkeer te verwachten is.

Voor parkeren op de Heerweg van bedrijfsverkeer hoeft niet te worden gevreesd omdat het plangebied van die zijde niet bereikbaar is. Elk bedrijf dient bovendien te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte.

Anders dan de indieners van deze zienswijze van mening zijn is wel degelijk rekening gehouden met de uitgangspunten zoals die gehanteerd zijn in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kampershoek-Noord van 2003. We stellen overigens voorop dat thans sprake is van een nieuw bestemmingsplan en niet van een uitwerking van het eerdere bestemmingsplan.

Ook in dit bestemmingsplan is sprake van een goede overgang in ruimtelijk en functioneel opzicht tussen het bedrijventerrein, het noordelijk gebied open agrarische gebied en het westelijk gelegen woongebied. Dit blijkt afdoende uit de optelsom van bestemmingsplan, inrichtingsplan behorende bij het exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan en exploitatieplan zal worden vastgesteld. In hoofdstuk 4 van de toelichting op dit bestemmingsplan is een en ander op hoofdlijnen beschreven.

Exploitatieplan

De waardering van de inbrengwaarde is getaxeerd door twee onafhankelijke taxateurs. Het desbetreffende rapport ligt niet ter inzage. Wel worden in het vast te stellen exploitatieplan diverse tabellen en bijlagen opgenomen die hierin meer inzicht verschaffen.

De opgenomen kostenposten betreffen ramingen. Na uitvoering van het exploitatieplan wordt een afrekening van dat exploitatieplan door het college vastgesteld. Wanneer achteraf mocht blijken dat de exploitatiebijdrage na herberekening 5% lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage dan

betaalt de gemeente dat verschil met rente terug aan degene die een exploitatiebijdrage betaald heeft bij een verleende bouwvergunning.

Er is ook een raming gemaakt van de mogelijke planschade als gevolg van dit bestemmingsplan. Dit bedrag is als kostenpost opgenomen in het exploitatieplan. De wettelijke grondslag hiervoor is 6.13 lid 1 sub c, onder 2° Wro.

Gezien het vorenstaande geven de zienswijzen geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan of het exploitatieplan.

3. Zienswijze van 19 april 2011, ingekomen op 20 april 2011

Gesteld wordt dat belanghebbende door dit ontwerpbestemmingsplan beperkt wordt ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2003 omdat de twee bouw kavels die naast zijn woning gelegen zijn op korte afstand van het nieuwe bedrijventerrein komen te liggen. Dit leidt tot een moeilijker verkoopbaarheid en tot een lagere prijs voor deze bouw kavels.

Het is juist dat er ten behoeve van het bestemmingsplan 'Rakerstraat 8' een landschapsplan is opgesteld, dat er vanuit gaat dat er ten zuiden van de zuidelijk gelegen bouw kavel een strook van 30 meter breed wordt opengehouden. Zoals belanghebbende terecht stelt blijft deze afstand tussen het bouwvlak van de woning en het dichtstbijzijnde bouwvlak voor bedrijfsdoeleinden gehandhaafd. Het bestemmingsplan mede in relatie gezien met het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan geven aan dat de strook die in het bestemmingsplan voor Verkeer is bestemd ingericht zal worden als een groene randzone. De doorkijk naar het buitengebied wordt daarmee gegarandeerd. Wat betreft het hoekje aan de noordwestzijde van het plangebied merken wij op dat dit de bestemming Agrarisch gebied heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 1998. Aan het verzoek om dit hoekje als tuin toe te voegen aan de door belanghebbende uit te geven bouw kavel kan tegemoet worden gekomen. In verband daarmee zal hieraan de bestemming Wonen worden gegeven. Ter plaatse gelden geen bouw mogelijkheden behoudens bouwwerken geen gebouw zijnde. De milieuaspecten van deze bestemmingswijziging zijn onderzocht en daaruit is naar voren gekomen dat er voor deze wijziging geen belemmering bestaat. In de toelichting op dit plan wordt hierop ingegaan bij de onderdelen bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Het exploitatieplan met bijbehorende kaarten zal ook hierop worden aangepast. Aangezien er geen bouw mogelijkheid wordt gecreëerd, en de gronden niet nodig zijn voor de uitvoering van het plan, is deze grond in het exploitatieplan buiten beschouwing gelaten.

De mogelijkheid om in het dichtstbijzijnde bouwvlak ten zuiden van de bouw kavels bedrijven in milieucategorie 2 te vestigen is ook al mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Kampershoek-Noord. Ter plaatse geldt de bestemming Uit te werken bedrijfsdoeleinden waarbij in zone I gelegen tussen de Rakerstraat en een lijn in het verlengde van de as van de Ringbaan-Oost in noordelijke richting uitsluitend bedrijfsuitoefening in milieucategorie 2 mag plaatsvinden. Volgens het onderhavige bestemmingsplan is die mogelijkheid concreet aangegeven. Op een afstand van 30 meter van het bouwblok bestaat thans een bouw mogelijkheid voor bedrijven in milieucategorie 2. De ruimte tussen het agrarisch bouwblok en het bouwvlak waar bedrijfsgebouwen zijn toegelaten is achtereenvolgend bestemd voor Water, Verkeer, en onbebouwd bedrijfsterrein. Volgens het inrichtingsplan behorende bij het exploitatieplan wordt de bestemming Verkeer ter plaatse ingericht als groene randzone, waardoor er tevens sprake zal zijn van een landschappelijke inpassing. Er zal daardoor sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het vrije uitzicht vanuit de te bouwen woning wordt nauwelijks beperkt. Alleen schuin achter de te bouwen woning is bedrijfsbebouwing geprojecteerd op een afstand van minimaal 50 meter. Gelet op de zichthoek en deze afstand achten wij de ter plaatse toegestane bouw hoogte van minimaal 8 en maximaal 15 meter aanvaardbaar. De maximale bouw hoogte wordt ook nog beperkt door de molenbiotoop tot circa 11 meter op de kortst mogelijke afstand. Overigens wordt het vrije uitzicht vanuit een grondgebonden woning evenveel beperkt door de door belanghebbende voorgestelde hoogte van 7 meter als bij de in het plan toegelaten hoogte. Het belang van deze hoogte voor de exploitatiemogelijkheden van dit bedrijventerrein vinden wij dan ook zwaarder wegen dan het belang van een volledig vrij uitzicht. Gewezen wordt overigens op de mogelijkheid om in verband met dit bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen.

Verkeer

In paragraaf 4.2.4. is de ontsluitingsstructuur van het nieuwe bedrijventerrein beschreven. Daaruit blijkt dat het gemotoriseerde verkeer uitsluitend via de Ringbaan-Noord het plangebied kan bereiken. De toegang vanaf andere wegen rondom het plangebied wordt fysiek afgesloten door middel van paaltjes, waardoor uitsluitend langzaam verkeer hiervan gebruik kan maken. Op enkele plaatsen worden beweegbare palen gebruikt, zodat van deze toegangen gebruik kan worden gemaakt door hulpdiensten. Op het inrichtingsplan bij het exploitatieplan zijn deze voorzieningen aangegeven. Om nog beter te verzekeren dat deze voorzieningen er komen zal in het exploitatieplan onder de noemer kosten micromilieu het plaatsen van deze paaltjes worden genoemd. Het versmallen van de verkeersbestemming is dus niet nodig om te verzekeren dat alleen langzaam verkeer doorgang heeft. Een versmalling is ook niet mogelijk, omdat van deze toegang ook gebruik moet kunnen worden gemaakt door hulpdiensten in geval van een calamiteit. Binnen afzienbare termijn, in elk geval voordat het plangebied ontsloten wordt voor bedrijfsverkeer, zal in verband met de plaatsing van de paaltjes een verkeersbesluit worden genomen.

Indieners van de zienswijze zijn het ook niet eens met de algehele ontwikkeling van het gebied tot een bedrijventerrein, omdat dit het karakter van het gebied zal aantasten en negatief is voor het woon- en leefgenot en een belemmering geeft voor hun agrarisch bedrijf. De ontwikkeling van dit gebied tot bedrijfsterrein is al sinds 2003 te verwachten toen voor dit gebied een globaal nader uit te werken bestemming Bedrijfsdoeleinden werd vastgesteld. Zowel in het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Kampershoek-Noord als in het onderhavige plan is gemotiveerd waarom de ontwikkeling van dit terrein voor de vestiging van bedrijven noodzakelijk is en dat deze bedrijfsontwikkeling past binnen de kaders van rijks-, provinciaal en regionaal beleid. Voor wat betreft de in dit plan voorgenomen ontwikkeling van kantoren op de hoek Ringbaan-Noord/A2 wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze van de provincie Limburg.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Overwogen wordt dat het akoestisch onderzoek voor wat betreft industrielawaai is geactualiseerd. De 2 bouwkavels nabij de Rakerstraat 8 zijn als toetspunt aan het onderzoek toegevoegd en voor de kavels langs de Rakerstraat is een maximaal bronvermogen van 50 dB(A) per m2 aangehouden, dit komt overeen met categorie-2 bedrijven. Als gevolg hiervan is de maximale geluidsbelasting ter plaatse van Rakerstraat 4 verminderd van 51 naar 50 dB(A). De toelichting zal hierop worden aangepast.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze aanleiding tot wijziging van de bestemming Verkeer in de bestemming Woondoeleinden voor een strook grond gelegen aan de Rakerstraat aan de noordzijde van het plangebied van ongeveer 208 m2 en tot aanpassing van het akoestisch onderzoek voor industrielawaai op de wijze zoals aangegeven onder het kopje '*akoestisch onderzoek*'.

4. Zienswijze van 19 april 2011, ingekomen op 20 april 2011

Om geluidsoverlast te verminderen wordt gevraagd de maximale snelheid op de Ringbaan-Noord ter hoogte van de voorziene tweede ontsluiting bij de Rakerstraat te verlagen tot 50 km/h en deze ontsluiting alleen te gebruiken voor uitgaand verkeer en de maximumsnelheid op het bedrijventerrein terug te brengen naar 30 km/h.

Verkeerstechnisch is 70 km/h functioneler voor de afwikkeling van het verkeer dan 50 km/h. Een snelheid van 50 km/h past dan ook niet bij het karakter van een ringbaan. De snelheid aanpassen over een kleine afstand leidt bovendien tot veel onduidelijkheid. Verder dienen bij een bedrijfsterrein minimaal twee in- en uitgangen te worden gerealiseerd. Dit is noodzakelijk voor de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid. Eén in- en uitrit is voor een bedrijventerrein van deze omvang te gering. Het bedrijventerrein zal op basis van kencijfers circa 11.500 motorvoertuigen per etmaal genereren. Met twee volwaardige ontsluitingen kan het verkeer goed verdeeld worden over het westelijke- en oostelijke gedeelte van het bedrijventerrein. 30 km per uur is een snelheid voor woongebieden. Om in deze gebieden de verkeersveiligheid te optimaliseren wordt deze snelheid gebruikt. In een woongebied wordt gespeeld, veel overgestoken en geparkeerd. Een bedrijventerrein heeft andere functies, voornamelijk werken terwijl in hoofdzaak geparkeerd wordt op eigen terrein. Gezien deze functie is een snelheid van 50 km per uur aanvaardbaar en wordt deze gehanteerd op alle bedrijventerreinen in Weert.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat het geluid vanwege de Ringbaan-Noord 46,8 dB bedraagt zonder afscherming van bedrijfsgebouwen en vanwege de westelijke ontsluiting op het industrieterrein 35,1 dB zonder afscherming door bedrijfsgebouwen. Deze waarden blijken uit de toetspunten of ontvangerpunten. Niettemin zal aan het verzoek om de woning Rakerstraat 5 in het akoestisch onderzoek voor het wegverkeers- en industrielawaai met name te noemen worden voldaan. Omdat het geen inhoudelijke wijziging van het rapport betreft wordt niet, zoals verzicht, gelegenheid gegeven om daarop wederom te reageren.

Het vorenstaande betekent dat ook in geval van cumulatie zonder afscherming maximaal sprake kan zijn van een geluidsbelasting van 48 dB. De Wet Geluidhinder hanteert deze waarde als voorkeursgrenswaarde. Deze waarde geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Ten aanzien van het verzochte verbod van de laad- en losactiviteiten tussen 19.00 uur en 7.00 uur en in de weekenden wordt opgemerkt dat voor dit bedrijventerrein weliswaar uitgangspunt is dat deze activiteiten overdag plaatsvinden, doch valt het niet uit te sluiten dat dit bij sommige bedrijven ook noodzakelijk is gedurende enkele uren in de avond- en nachtperiode. Het bestemmingsplan gaat er wel vanuit dat de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege industrielawaai op deze woning 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode mag bedragen. Dit dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond bij de vestiging van een bedrijf.

Het aspect lichthinder speelt geen belangrijke rol in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt namelijk geen functies mogelijk die lichthinder als gevolg hebben (zoals kassen). Bij vestiging van bedrijven zal het aspect lichthinder wel onder de aandacht van de bedrijven worden gebracht in het kader van de milieuvergunning of het activiteitenbesluit. De verwachting is overigens dat deze vorm van hinder beperkt zal zijn omdat volgens het inrichtingsplan tegenover het woonperceel van de heer de Sain over de volle lengte een brede afschermende groenstrook wordt aangelegd. Deze groenvoorzieningen alsook de waterpartij op het bedrijventerrein zullen worden gerealiseerd voordat zich hierachter een bedrijf zal vestigen.

Voor sluisverkeer dat over de Thomassenweg en de Rakerstraat rijdt hoeft niet te worden gevreesd, omdat het bedrijfsverkeer alleen via de Ringbaan-Noord het bedrijventerrein kan bereiken. Het bestemmen van deze wegen voor alleen bestemmingsverkeer is dan ook niet aan de orde. Om dezelfde reden zijn er als gevolg van dit bestemmingsplan ook geen snelheidsverlagende maatregelen op de Rakerstraat noodzakelijk.

Gelet het vorenstaande geven de zienswijzen, behoudens de hierboven omschreven aanpassing van het akoestisch onderzoek, geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze van de Provincie Limburg ingekomen op 20 april 2011

De provincie Limburg merkt op dat er nog geen ambtelijke overeenstemming bestaat over de aanpak van de bodemverontreiniging. Verder stelt zij het niet eens te zijn met een zelfstandige kantorenlocatie langs de A2 omdat dit in strijd is met het provinciaal beleid.

Bodemkwaliteit

Het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 betreft een nieuw te ontwikkelen bestemmingsplan. Alle gronden die uitgegeven worden zullen voldoen aan de ter plaatse geldende bodemfunctieklasse. Verontreinigingen zullen op passende wijze gesaneerd worden. In het kader van de planadvisering heeft de provincie een belangenstaat opgesteld waarin zij aangeeft een provinciaal belang te hebben voor wat betreft het aspect bodem.

Met betrekking tot de bodem wordt als belang gezien de "saneringslocaties Wet bodembescherming". De ambitie hierbij is: "Bescherming en duurzaam herstel van de bodem" (POL 2006: par. 4.2.6). In het onderhavig plan (Kampershoek-Noord) is dit met name de bodemfunctieklasse industrie. Hiermee is conform het POL 2006 een centrale rol toegekend aan de relatie tussen bodemkwaliteit en bodemgebruik.

In het kader van de toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied Kampershoek-Noord zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Kort voordat het plan in vooroverleg is gegaan is een "Actualisatie onderzoek Kampershoek-Noord", rapportnummer 135WRT/10/R1 d.d. 26-11-2010 uitgevoerd. Doel van het actualisatie-onderzoek is het in kaart brengen van de uitgevoerde bodemonderzoeken binnen de grenzen van plangebied Kampershoek-Noord 2010. Daarnaast is een toetsing van de aanwezige onderzoeksgegevens gedaan. Uitgangspunt voor de toetsing is dat in

verband met de toekomstige bestemmingen, de minimale bodemkwaliteit voldoet aan de bodemfunctieklassen uit het Besluit Bodemkwaliteit. Alle uit te geven grond zal voldoen aan de bodemfunctieklaas industrie. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Voor het grootste deel van het plan is vastgesteld dat de bodemkwaliteit voldoet aan de minimale bodemkwaliteitseis (bodemfunctieklaas industrie). Op enkele plaatsen waar de bodem verontreinigd is, is deze al gesaneerd of gaat op korte termijn gesaneerd worden. Voor een gedeelte van het plan zal de uitgifte pas over enkele jaren plaatsvinden. Hier moet nog aanvullend onderzoek en eventueel een sanering worden uitgevoerd om aan de toekomstige bestemming industrie te kunnen voldoen. De omvang van de uit te voeren saneringsmaatregelen is hier nog niet volledig bekend. Voorafgaand aan gebruik van deze terreinen dient de bodem geschikt te zijn voor de functie industrie en dient de bodem op chemische kwaliteit onderzocht te worden en indien noodzakelijk gesaneerd, waarbij aan alle wettelijke eisen wordt voldaan. Indien locaties gesaneerd moet worden zullen hiervoor saneringplannen/BUS-meldingen worden opgesteld. De desbetreffende saneringsplannen/ meldingen worden ter goedkeuring aan de provincie Limburg als bevoegd gezag voorgelegd. Na het verlenen van de beschikking door Gedeputeerde Staten van Limburg worden de saneringswerkzaamheden uitgevoerd. Voor de uitvoering van de (rest)sanering ter plaatse van de Heerweg (weg) en Heerweg 10 is reeds een beschikking verleend. Hiervoor is geen nieuwe procedure noodzakelijk.

Omdat thans nog niet voor alle percelen de bodemkwaliteit afdoende is onderzocht (en ook nog niet onderzocht kan worden in verband met de onzekerheid over de termijn waarop de percelen uitgegeven en daadwerkelijk in gebruik genomen zullen worden), is in het bestemmingsplan voor het gehele plangebied de aanduiding 'milieuzone - bodemkwaliteit' opgenomen. Aan deze aanduiding is gekoppeld een bepaling die erop toeziet dat voorafgaand aan het daadwerkelijk in gebruik nemen van de gronden voor de toegekende bestemmingen (Bedrijventerrein, Kantoor, Verkeer, Water en Wonen) door middel van een bodemonderzoek moet zijn aangetoond dat de betreffende gronden qua bodemkwaliteit geschikt zijn voor dat gebruik. In het geval dat bodemverontreinigingen zijn of worden geconstateerd, moet voorafgaand aan de daadwerkelijke ingebruikneming sanering van de gronden hebben plaatsgehad, zodanig dat die gronden qua bodemkwaliteit geschikt zijn voor het gebruik overeenkomstig de toegekende bestemming.

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de regels en paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

Kantoorfunctie

De door de provincie opgestelde richtlijnen zijn enkel algemene aanbevelingen over hoe om te gaan met ruimtelijke invulling van bedrijventerreinen. De gemeente is vrij om anders om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen en dat doet zij dan ook voor wat betreft het perceel van circa 8.000 m², gelegen in de oksel van de A2 en de Ringbaan-Noord. In totaal gaat het in casu om 1,5% van de (netto) uitgeefbare meters op Kampershoek-Noord waar - gelet op de bijzondere geschiktheid van het perceel - een kantoorloren is geprojecteerd. Er is sinds 2006 met de provincie gesproken over hoogbouw op deze plek. Hoogbouw vraagt om een bijzondere en hoogwaardige invulling. Aan de zijde van Nederweert is daarbij gedacht aan een hotelfunctie (leisure), aan de zijde van Weert aan een kantoorfunctie. Het is weinig voor de hand liggend dat een regulier bedrijf zal kiezen voor hoogbouw, vandaar dat bij de planvorming de kantoorfunctie al snel in beeld is gekomen. Het is bekend dat een groot deel van de kantorenmarkt (circa 40%) in verband met zichtbaarheid en bereikbaarheid, sterk hecht aan de ligging aan een belangrijke verkeersader. De nieuw te ontwikkelen kantorenlocatie aan de A2 bedient daarmee een ander marktsegment dan de binnenstedelijke kantorenlocatie Centrum Noord. Beide locaties zijn complementair aan elkaar en versterken de economie. Weert hecht er sterk aan om bedrijven een interessant keuzepallet te kunnen aanbieden.

Gelet op het feit dat Kampershoek-Noord naar verwachting de laatste grote ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein betreft dient enerzijds zorgvuldig met de beschikbare ruimte te worden omgegaan en anderzijds bijzondere kansen niet onbenut gelaten te worden. De kans om een representatieve kantoorfunctie aan de A2 ruimtelijk mogelijk te maken ligt nu voor ons. Hierbij gaat het niet enkel om de synergie met het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, maar veel meer om een kwaliteitsimpuls voor de gehele regio. Gelet op de vier kwadranten van de Stadspoort Weert-Nederweert is er een duidelijke behoefte aan een locatie met uitstraling waar de diverse functies die het economisch klimaat een boost moeten geven zich kunnen concentreren. Ook in de

stedenbouwkundige opzet van Kampershoeck is deze concentratie zichtbaar: er is niet gekozen voor lintbebouwing langs de A2, maar juist voor stapeling van de representatieve functies in een toren in de oksel van de A2 en de Ringbaan-Noord.

De door de provincie becijferde vierkante meters zijn –zoals de provincie al zelf aangeeft– zuiver theoretisch van aard. Aan een kavel van 8.000 m² zitten duidelijke grenzen voor wat betreft het feitelijk kunnen realiseren van vierkante meters. Om de grenzen ook in het bestemmingsplan helder te maken is voor de kantoorfunctie een plafond opgenomen van 20.000 m² BVO. Dit komt overeen met circa 15.000 m² VVO (omgerekend aan de hand van het Kengetallen Kompas Bouwkosten 2010). Het gaat hier om een globaal eindplan. In het exploitatieplan worden nadere regels gesteld, zo ook ten aanzien van de vierkante meters BVO voor de solitaire kantoorfunctie op Kampershoeck-Noord. Het exploitatieplan spreekt van 14.400 m² BVO, wat omgerekend neer komt op circa 10.800 m² VVO. De gemeente is van mening dat een dergelijk metrage niet marktverstoring werkt, maar juist nodig is om de gewenste groei en vraag die de gemeente signaleert te faciliteren.

Als gevolg van deze zienswijze is het bestemmingsplan gewijzigd: er is een maximum van 20.000 m² BVO opgenomen in artikel 4 van de regels en in paragraaf 3.5.2 van de toelichting is een beschrijving opgenomen van het gemeentelijk beleid met betrekking tot het vestigen van kantoren.

6. Zienswijze van Planburo Brabant BV dd. 15 april 2011

Punt 1: Verschil in inbrengwaarden gemeente en andere eigenaren

Belanghebbende constateert in de inbrengwaarden onbegrijpelijke verschillen tussen gemeentegrond met een gemiddelde prijs van € 29,- per m² terwijl de prijs voor de grond van belanghebbende uitkomt op € 26,- per m².

Dienaangaande antwoorden taxateurs:

Door de gemeente aangekochte onroerende zaken betreffen gronden in het plangebied welke door de gemeente zijn verworven en waarbij tevens sprake is van aankoop van opstallen. In enkele gevallen is sprake van bedrijven met vergoedingen voor lopende exploitaties.

Door de gemeente zijn opstallen gekocht en gesloopt ten behoeve van het exploitatieplan Kampershoeck-Noord. De inbrengwaarde van de gemeente wordt dus niet alleen bepaald door onbebouwde gronden, maar ook door bebouwde gronden. Door een gemiddelde grondprijs te berekenen waarbij ook bebouwde gronden zijn betrokken kunnen de prijzen niet met elkaar worden vergeleken. Indien dat wel wordt gedaan worden er onjuiste conclusies getrokken.

Belanghebbende constateert voorts dat zij een betere ligging van haar gronden heeft dan de gronden van de gemeente en gezien de differentiatie bij uitgifte zou een hogere prijs voor de gronden van Planburo Brabant BV gerechtvaardigd zijn.

Dienaangaande antwoorden taxateurs:

Zie antwoord op onderdeel 1 en voor een beter inzicht is tevens het navolgende van belang. De taxateurs zijn er in een eerder stadium van uitgegaan dat in Kampershoeck-Noord sprake was van zogenaamde zichtlocaties die zich in gunstige zin onderscheiden van de overige gronden in het plan. Bij nader inzien, door studie van jurisprudentie en studie van het exploitatieplan, zijn de taxateurs tot de slotsom gekomen dat zichtlocaties in het exploitatiegebied Kampershoeck-Noord het gevolg zijn van de indeling van het complex en de 'verdienste' van het plan. In dat geval wordt de extra opbrengst van de zichtlocatie geheel ingebracht in de omslag van de bestemmingen en is er geen reden om aan de eigenaar van het perceel met zichtlocatie meer dan de complexprijs van binnenterrein te vergoeden. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken. Bij de bepaling van de complexwaarde worden alle bestemmingen meegenomen en uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Dit kan door de grondwaarde te bepalen voor het gehele exploitatiegebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters van het plangebied.

Criteria voor een complex zijn:

- ~ Een complex is een gebied dat ten aanzien van de exploitatie als één geheel moet worden beschouwd;

- ~ Onder een complex is te verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken;
- ~ Het is niet nodig dat verschillende bestemmingen of plandelen gelijktijdig in exploitatie worden gebracht, maar er dient wel sprake te zijn van kenbare samenhang tussen wat is gerealiseerd en het nog te realiseren gedeelte. In de ontwikkeling van het complex dient voldoende continuïteit te zijn.

De gronden gelegen in het exploitatieplan Kampershoek-Noord voldoen aan deze criteria en worden ook als zodanig gewaardeerd. Dit houdt helemaal niet in dat de berekende bedragen per vierkante meter grondoppervlakte nu gelijk worden. De inbrengwaarde bestaat uit de waarde van de gronden, eventuele opstallen, sloopkosten en rechten.

Concluderend zijn de taxateurs op basis van jurisprudentie en van het exploitatieplan in tegenstelling tot eerdere aannamen tot de conclusie gekomen dat de zichtlocaties in het exploitatiegebied Kampershoek-Noord een gevolg van de indeling van het complex en een 'verdienste' zijn van het plan. In dit geval wordt de extra opbrengst van de zichtlocatie geheel ingebracht in de omslag van de bestemmingen en is er geen reden om aan de eigenaar van het perceel met zichtlocatie meer dan de complexprijs van binnenterrein te vergoeden.

Punt 2: Onderbouwing kosten in het exploitatieplan Toelichting Deel A onder 5.4.2

Belanghebbende stelt dat de onderbouwing van de te verhalen kosten in paragraaf 5.4.2. van de toelichting van het ontwerpexploitatieplan onvoldoende concreet is en voorts deels op enkel een rekenmodel tot stand is gekomen. Belanghebbende verlangt een nadere onderbouwing en uitleg.

Reactie:

In artikel 6.13 eerste lid onder c Wro is bepaald dat in een exploitatieopzet, naast een raming van de inbrengwaarde, tevens een raming dient te worden opgenomen van de kostensoorten, zoals bedoeld in artikel 6.2.4 Bro. Ingevolge artikel 6.2.11 Bro dient in de toelichting van het exploitatieplan inzage te worden gegeven in de te verhalen kosten per soort.

Met de vastlegging van de per kostensoort gerubriceerde kosten, vervolgens voorzien van een toelichting per kostensoort is voldaan aan de terzake gestelde wettelijke eis. De opvatting van belanghebbende dat de toelichting onvoldoende concreet is ook niet nader gemotiveerd. Zo laat belanghebbende na aan te geven op welke punten hij nadere uitleg en/of onderbouwing wenst. Niettemin is de begroting op verschillende onderdelen voorzien van een nadere toelichting. Zo is per kostensoort een specificatie opgenomen in bijlage 9 van het exploitatieplan, waarbij voorts in bijlage 9 van het exploitatieplan de kostenfasering in de tijd is opgenomen. De ramingen voor het bouw- en woonrijpmaken, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn gebaseerd op het inrichtingsplan, zoals dat is opgenomen als bijlage 6 van het exploitatieplan.

Belanghebbende stelt voorts dat een deel van de raming is gebaseerd op enkel een rekenmodel. Belanghebbende laat na toe te lichten wat hier nu mee wordt bedoeld.

Reactie:

Inherent aan de fase waarin de planvoorbereiding verkeert, is dat ramingen voor kosten bouw- en woonrijpmaken etcetera nu gebaseerd worden op eenheidsramingen, en zodra bestekken etcetera worden opgemaakt en aanbestedingen volgen nader zullen worden geconcretiseerd.

Voor zover belanghebbende doelt op de post "plankosten en vtu" is in de toelichting op het ontwerpexploitatieplan opgenomen dat de raming is gebaseerd op de inhoud van de ontwerp-ministeriële regeling zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro. De tot deze regeling behorende vragenlijst en resultaatslijst, ingevuld naar de toepassing van Kampershoek-Noord, is ter nadere toelichting opgenomen in het exploitatieplan als bijlage 10a t/m e.

Punt 3: Afdwingen bouwplicht, is dit voldoende reëel?

De termijn voor de realisering van de kantoortorenlocatie wordt in het exploitatieplan verlengd naar 2021 (was voorheen 2017). Hiermee loopt de termijn voor de torenontwikkeling in gelijke tred met het bestemmingsplan.

Punt 4: Relatie tussen twee torens

De toren van Weert is leidend. Twee torens vloeien voort uit een stedenbouwkundig beeld, zeg maar een ideaalplaatje. Gelet op de regiofunctie van de stad Weert ligt een toren aan Weerter zijde van de A2 voor de hand. Ook één toren kan terdege een (economische) poortfunctie vervullen nu

er sprake is van een duidelijke landmark op de daartoe meest geëigende plek. De feitelijke- en economische aantrekkingskracht van de toren op Kampershoeck-Noord en de stadspoortregio zal zeer groot zijn.

Nederweert heeft in dezelfde periode als Weert het bestemmingsplan voor Pannenweg herzien. Hierbij is er niet voor gekozen om planologische invulling te geven aan de stadspoortambitie. Gelet op het voorgaande is van een gezamenlijke ontwikkeling of kannibaliserende werking geen sprake. De gezamenlijke ambitie blijft echter voor de toekomst overeind, waarbij het uitgangspunt is om elkaar te versterken en niet om elkaar te beconcurreren.

Punt 5: Positionering toren

Er is bij de positionering van de toren duidelijk gekozen voor een goede balans tussen stedenbouwkundige- en veiligheidsaspecten. Dit heeft ertoe geleid dat de door de brandweer aangegeven veiligheidsmarge in acht is genomen. Dit is van belang om te voldoen aan de externe veiligheidsaspecten die samenhangen met een kantoorgebouw waar veel mensen in verblijven.

Punt 6: Hoe om te gaan met provinciale standpunt?

De vestiging van solitaire kantoren op een markante locatie van bedrijventerrein Kampershoeck-Noord, te weten in de oksel van de A2 en de Ringbaan-Noord, is niet in strijd met provinciaal beleid. Het is juist te veronderstellen dat de provincie zich zorgen maakt om het opnamevermogen van kantoorruimte in Limburg en in Nederland. De provincie gaat hier echter voorbij aan een aantal belangrijke zaken:

- ~ Weert is altijd zeer terughoudend geweest met het toestaan van kantoren. Dit restrictieve beleid heeft er voor gezorgd dat er geen noemenswaardige leegstand is van kantoorruimte in Weert;
- ~ Weert is sterk gericht op de kwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen. Nu de mogelijkheid zich voordoet om op een zeer markante plaats over te gaan tot een zeer markante, kwalitatief en economisch hoogwaardige ontwikkeling, mag deze kans niet onbenut blijven. Een bestemmingsplan wordt gemaakt voor een periode van 10 jaar. Het ligt in de rede dat de gewenste kantoorontwikkeling in deze tijdspanne en op deze plek realiseerbaar is;
- ~ De problemen op de Nederlandse kantorenmarkt is voor een belangrijk deel een kwaliteitsprobleem. De kantoorontwikkeling op Kampershoeck-Noord is gericht op het topsegment, tegen een marktconforme prijs. Alleen al om die reden zal deze locatie zeer aantrekkelijk zijn. Het is een landelijke trend dat laagwaardige kantoorlocaties leeg komen te staan. Weert zal daarin niet het verschil maken, maar kan met deze torenontwikkeling wel stijgen in aantrekkingskracht en haar economisch profiel versterken. Dat maakt Weert weerbaarder tegen toekomstige crises.
- ~ Weert is gelegen aan de economisch zeer belangrijke Noord-Zuid as, de A2. De door de provincie geduide 'concurrenten' liggen aan respectievelijk de A67 en de A73 en bedienen omwille van de geografische ligging reeds een ander marktsegment.

Gelet op voorgaande punten blijft Weert bij het standpunt om uit te gaan van haar eigen kracht en zich niet te richten op mogelijke problemen die de provincie elders in Limburg ziet ontstaan. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie op de zienswijzen van de provincie.

Gelet op het vorenstaande geven de zienswijzen aanleiding tot de hierboven onder punt 2 en 3 omschreven wijzigingen van het exploitatieplan.

7. Zienswijze VOF Beersdonk Ontwikkelingsmaatschappij en Heesmans Beheer B.V. dd. 15 april 2011

Punt 1: Looptijd exploitatieplan in afwijking van maximale looptijd bestemmingsplan

Belanghebbenden stellen dat de looptijd van een exploitatieplan maximaal 10 jaar dient te zijn. Zij geven aan dat uit de jurisprudentie volgt dat binnen 10 jaar dient te zijn gestart met de realisatie van de nieuwe bestemming. Zij stellen dat de looptijd in het exploitatieplan is bepaald op 11 jaar, waardoor niet kan worden volstaan met 1 exploitatieplan voor het bestemmingsplan.

Reactie:

Zoals belanghebbenden terecht stellen dient binnen de planperiode van 10 jaar te worden voorzien in de start van de realisatie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zo is in paragraaf 5.2 van de toelichting op het ontwerpexploitatieplan bepaald dat sloop plaatsvindt in de periode 2011-2013, sanering in de periode 2011-2015 en het bouwrijp maken van het gehele gebied plaatsvindt in de

periode 2014-2017. Hiermee wordt duidelijk dat voor het gehele plangebied dat ruim binnen 10 jaar een start zal worden gemaakt met de realisatie van de bestemming. Het bouwrijp maken heeft zowel betrekking op de vervaardiging van toekomstige bouw kavels als op de aanleg van openbare ruimte. Vervolgens is de uitgifte van kavels fasegewijs voorzien in de periode 2011-2021, waarbij de fase-indeling eveneens is aangegeven in paragraaf 5.2. Uit tabel 8 van het ontwerpexploitatieplan volgt dat elke fase aanvangt binnen de planperiode van 10 jaar. Hiermee wordt aan de wettelijke eis voldaan. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp.

Punt 2: Ontbreken van nadere onderbouwing voor berekening netto contante waarde kosten en opbrengsten.

Belanghebbende geeft aan dat de onderbouwing van de opbrengsten en kosten en de netto contante waarde berekening gewenst is om de redelijkheid van de berekening in het exploitatieplan te kunnen toetsen. Hierbij is behoefte aan inzicht in de fasering van kosten en opbrengsten en het totale kasstroom overzicht.

In het exploitatieplan is door middel van de faseringskaart en uitgiftecategoriekaart inzichtelijk gemaakt hoe opbrengsten per kadastraal perceel zijn bepaald en hoe deze zijn gefaseerd. Er bestaat begrip voor dat belanghebbende behoefte heeft aan meer gedetailleerde informatie over de kosten en opbrengstenfasering en de totale kasstroom. Daarom is er in het vast te stellen exploitatieplan een meer uitgebreide toelichting gegeven van de fasering van de kosten. Daarnaast zijn in de bijlagen gedetailleerde overzichten gegeven van de opbrengsten per eigenaar, de inbrengwaarde en de kosten en fasering van alle kosten en opbrengsten. Hier wordt verwezen naar de volgende bijlagen bij het exploitatieplan:

- | | |
|---|------------|
| • Specificatie ruimtegebruik: | Bijlage 7 |
| • Specificatie inbrengwaarde: | Bijlage 8 |
| • Specificatie begroting inclusief kostenfasering: | Bijlage 9 |
| • Specificatie plankosten: | Bijlage 10 |
| • Specificatie van opbrengsten per eigenaar incl. fasering: | Bijlage 11 |
| • Specificatie exploitatiebijdrage: | Bijlage 12 |
| • Specificatie kasstroom overzicht: | Bijlage 13 |

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de hiervoor omschreven wijzigingen van het exploitatieplan.

Punt 3: Ontbreken van nadere onderbouwing voor berekening van (bruto en netto) exploitatiebijdrage (per kadastraal eigendom en het verhaal van kosten per m2 uit te geven bouwrijpe grond)

Eenheden

Belanghebbenden vragen aan de gemeente om conform de handleiding exploitatieplan van november 2010 uitgegeven door SDU een weging, eenheden per uitgiftecategorie en een gewogen eenheid voor het kostenverhaal in het exploitatieplan op te nemen.

Reactie:

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van te verhalen kosten wordt berekend. De toedeling dient plaats te vinden aan de hand van basiseenheden per uitgiftecategorie, vermenigvuldigd met de aan die categorieën verbonden gewogen eenheden.

Per uitgiftecategorie, waarvan de indeling is opgenomen in tabel 5 van het vast te stellen exploitatieplan en uitgewerkt in kaartbijlage 5, is de basiseenheid vastgesteld op het aantal m2 uitgeefbare grondoppervlakte. Als wegingsfactoren gelden de verschillen in uitgifteprijs per m2 uitgeefbare grond. Dit impliceert dat naarmate het uitgifte-opbrengstpotentieel van een bepaald eigendom hoger is, de eigenaar ook een naar verhouding hogere bruto-exploitatiebijdrage betaalt. De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten opbrengsten, gebaseerd op (marktconforme) uitgifteprijzen. Op deze wijze kan per uitgiftecategorie het totale aantal gewogen eenheden voor het gehele plangebied worden bepaald. Dit totale aantal gewogen eenheden wordt gedeeld op de totale verhaalbare kosten, waardoor een tarief per gewogen eenheid ontstaat. Vervolgens wordt per eigendom nagegaan wat het aantal wegingseenheden is op het desbetreffende eigendom. Dit aantal wordt vervolgens met het tarief vermenigvuldigd. Op deze wijze ontstaat de bruto-exploitatiebijdrage. De bruto-bijdrage per eigenaar wordt conform de

faserings per uitgiftecategorie gefaseerd en netto contant teruggerekend. Met bovenstaande methodiek wordt voldaan aan de in artikel 6.18 Wro vastgelegde methode voor berekenen van het aandeel kostenverhaal per eigenaar (zie Memorie van Toelichting blz. 27 TK). In bijlage 11 van het vast te stellen exploitatieplan wordt evengoed een gedetailleerde onderbouwing gegeven van de opbrengsten per eigenaar zoals benoemd in bovenstaande methodiek.

Onderbouwing opbrengsten

Belanghebbenden vragen de raad om de onderbouwing van opbrengsten per eigenaar in het exploitatieplan op te nemen of te verstrekken.

Reactie:

In bijlage 7 en 11 van het vast te stellen exploitatieplan is een volledige onderbouwing van het ruimtegebruik per eigenaar en de opbrengstpotentie per eigenaar opgenomen.

Exploitatiebijdrage per perceel

Belanghebbenden merken op dat de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar wordt berekend en niet per (gedeeltelijk) kadastraal perceel of omgevingsvergunning. Belanghebbenden stellen dat dit inzicht voor hen van belang en relevant is. Daarom vragen zij om hen dit inzicht te verstrekken.

Reactie:

In het exploitatieplan is, zoals belanghebbenden terecht stellen, de exploitatiebijdrage per eigenaar bepaald. Dit is conform de methodiek zoals deze wordt voorgeschreven in de Wro. De wet bepaalt niet dat het noodzakelijk is om inzicht te verlenen in de gevolgen voor belanghebbenden per (deels) kadastraal perceel of per omgevingsvergunning.

Het is niet alleen niet noodzakelijk om dit uitgebreide inzicht te verschaffen. Op dit moment is het zelfs niet mogelijk. Zoals belanghebbenden correct stellen, wordt de exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning afgerekend. Hierbij is de uiteindelijke verkaveling bepalend voor de hoogte van de exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning. Er is nog geen enkele omgevingsvergunning aangevraagd en er is bij de gemeente op dit moment geen inzicht in hoe toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning er uiteindelijk komen uit te zien. Dat maakt het onmogelijk om nu de hoogte van de exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning te bepalen.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de wijziging van het exploitatieplan zoals omschreven onder de reactie op 'eenheden'.

Punt 4: Ontbreken van nadere onderbouwing en vraagtekens bij taxatie inbrengwaarden

Belanghebbenden stellen dat door de gemeente uit het oogpunt van haar financieel belang geen inzage is verleend in het inbrengwaarderapport.

Reactie:

Ten onrechte constateren belanghebbenden dat in het kader van de zienswijzenprocedure met het oog op het gemeentelijk financieel belang geen inzage is verleend in het inbrengwaarderapport dat ten grondslag ligt aan het ontwerpexploitatieplan. De raad is van mening dat indien belanghebbenden bedenkingen hebben betreffende de inbrengwaarden, zij daar een eigen taxatie tegenover dienen te stellen. Niettemin zal het inbrengwaarderapport dat ten grondslag ligt aan het vast te stellen exploitatieplan beschikbaar worden gesteld voor inzage.

Belanghebbenden vragen zich voorts af of rekening gehouden is met de beperkingen van de hoogspanningslijn en/of bodemverontreinigingen.

Dienaangaande wordt geantwoord door taxateurs:

Bij de waardering zijn taxateurs uitgegaan van onder andere de volgende beperkingen:

- ~ Voor zover bodemverontreinigingen bekend zijn, wordt hier rekening mee gehouden;
- ~ Bij de residuele berekeningen zijn de kosten en opbrengsten contant gemaakt naar het vermoedelijke moment van realisering en/of faserings van planontwikkeling;
- ~ De opstellen zijn gewaardeerd door middel van een zogenaamde geveltaxatie en gegevens uit bouwdoSSIers bij de gemeente evenals doSSIers in verband met vergunningsaanvragen en bestaande taxatierapporten;

- ~ De beperkingen door de molenbiotoop, de belaste strook van twee evenwijdig lopende hoogspanningsleidingen, twee geurcontouren van beperkte omvang en de bebouwingsvrije zone Rijkswaterstaat spelen een rol bij de taxatie van de gronden.

Belanghebbenden vragen zich vervolgens af waarom gronden van de gemeente zijn getaxeerd op € 29,06 euro per m2 terwijl de gronden van de VOF op € 21,03 per m2 en de gronden van Heesmans op € 26,75 per m2 zijn gewaardeerd?

Dienaangaande wordt geantwoord door taxateurs:

Door de gemeente aangekochte onroerende zaken betreffen gronden in het plangebied welke door de gemeente zijn verworven en waarbij tevens sprake is van aankoop van opstallen. In enkele gevallen is sprake van bedrijven met vergoedingen voor lopende exploitaties.

Door de gemeente zijn opstallen gekocht en gesloopt ten behoeve van het exploitatieplan Kampershoek-Noord. De inbrengwaarde van de gemeente wordt dus niet alleen bepaald door onbebouwde gronden, maar ook door bebouwde gronden. Door een gemiddelde grondprijs te berekenen waarbij ook bebouwde gronden zijn betrokken kunnen de prijzen niet met elkaar worden vergeleken. Indien dat wel wordt gedaan worden er onjuiste conclusies getrokken. Voor een beter inzicht is het navolgende van belang. De taxateurs zijn in een eerder stadium uitgegaan dat er in Kampershoek-Noord sprake was van zogenaamde zichtlocaties die zich in gunstige zin onderscheiden van de overige gronden in het plan. Bij nader inzien door studie van jurisprudentie en studie van het exploitatieplan zijn de taxateurs tot de slotsom gekomen dat zichtlocaties in het exploitatiegebied Kampershoek-Noord het gevolg zijn van de indeling van het complex en een 'verdienste' is van het plan. In dat geval wordt de extra opbrengst van de zichtlocatie geheel ingebracht in de omslag van de bestemmingen en is er geen reden om aan de eigenaar van het perceel met zichtlocatie meer dan de complexprijs van binnenterrein te vergoeden. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken. Bij de bepaling van de complexwaarde worden alle bestemmingen meegenomen en uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Dit kan door de grondwaarde te bepalen voor het gehele exploitatiegebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters van het plangebied. Criteria voor een complex zijn:

- ~ Een complex is een gebied dat ten aanzien van de exploitatie als één geheel moet worden beschouwd;
- ~ Onder een complex is te verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken;
- ~ Het is niet nodig dat verschillende bestemmingen of plandelen gelijktijdig in exploitatie worden gebracht, maar er dient wel sprake te zijn van kenbare samenhang tussen wat is gerealiseerd en het nog te realiseren gedeelte. In de ontwikkeling van het complex dient voldoende continuïteit te zijn.

De gronden gelegen in het exploitatieplan Kampershoek-Noord voldoen aan deze criteria en worden ook als zodanig gewaardeerd. Dit houdt geenszins in dat de berekende bedragen per vierkante meter grondoppervlakte nu gelijk wordt. De inbrengwaarde bestaat uit de waarde van de gronden, eventuele opstallen, sloopkosten en rechten.

Op basis van jurisprudentie en van het exploitatieplan concluderen de taxateurs in tegenstelling tot eerdere aannamen dat de zichtlocaties in het exploitatiegebied Kampershoek-Noord een gevolg is van de indeling van het complex en een 'verdienste' is van het plan. In dit geval wordt de extra opbrengst van de zichtlocatie geheel ingebracht in de omslag van de bestemmingen en is er geen reden om aan de eigenaar van het perceel met zichtlocatie meer dan de complexprijs van binnenterrein te vergoeden.

Belanghebbenden merken voorts op dat in het exploitatieplan voor het perceel W 246 een oppervlakte van 63.805 m2 is opgenomen, terwijl de kadastrale oppervlakte 63.829 m2 bedraagt.

Dienaangaande wordt geantwoord door taxateurs:

Voor de bepaling van de inbrengwaarde wordt uitgegaan van de kadastrale oppervlakte zoals bekend bij het kadaster. De digitale berekening van de oppervlaktes in de grondbalans sluit niet naadloos aan bij de oppervlaktes van het kadaster. Voor de inbrengwaarde geldt de kadastrale oppervlakte. Bij de taxatie van de inbrengwaarde ten behoeve van het vast te stellen exploitatieplan is van de juiste kadastrale oppervlakte uitgegaan.

Belanghebbenden merken voorts op dat de waarde van de opstallen van perceel W237 te laag getaxeerd is.

Dienaangaande wordt geantwoord door taxateurs:

De opstallen zijn gewaardeerd door middel van een zogenaamde geveltaxatie, gegevens van bouwdoSSIers bij de gemeente evenals dossiers in verband met vergunningsaanvragen en, voor zover bekend, bestaande taxatierapporten. Er wordt vanuit gegaan dat de opstallen vrij zijn van huur, pacht of andere gebruiksrechten en vrij van hypotheek en beslagen zijn. Voor de opstallen speelt de onderhoudstoestand van de gebouwen een rol in de waardering van het taxatiebedrag. Bij de taxatie is ook rekening gehouden dat de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en voor zover verontreinigen bekend zijn bij taxateurs is hier rekening mee gehouden. Voor de taxatie van de gronden geldt onder andere dat eventuele quota, toeslagrechten en niet-grondgebonden productierechten niet zijn meegenomen in de taxatie, er wordt vanuit gegaan dat deze rechten bij de huidige grondeigenaar c.q. grondgebruiker blijven.

Belanghebbenden merken voorts op dat bij de waardebepaling op peildatum aspecten zoals fasering, gunstige ligging en bodemgesteldheid dienen te zijn opgenomen.

Dienaangaande wordt geantwoord door taxateurs:

Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar de reactie antwoord op het tweede onderdeel van dit punt (beperkingen van hoogspanningsleidingen en/of bodemverontreiniging).

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het exploitatieplan.

Punt 5: Ontbreken van nadere onderbouwing, vraagtekens en onjuistheden in geraamde kosten

Bodemsanering

Belanghebbenden constateren terecht dat in het voorlopig exploitatieplan een kostenpost voor bodemsanering is opgenomen van € 3.034.512,-. Belanghebbenden constateren eveneens dat deze raming van in totaal € 3.034.512,- een stuk hoger is dan de raming zoals opgenomen in het door de gemeente gepubliceerde bodemonderzoek d.d. 25 november 2010 van Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV. Het is belanghebbenden onduidelijk waarom het door de gemeente gehanteerde bedrag voor bodemsanering hoger is dan de raming die is opgenomen in het bodemonderzoek. Daarom verzoeken belanghebbenden om het geraamde bedrag voor bodemsanering van € 3.034.512,- te herzien tot het bedrag zoals opgenomen in het onderzoeksrapport van Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV van 25 november 2010.

Reactie:

Bij publicatie van het ontwerpexploitatieplan is het bodemsaneringsrapport van Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV van 25 november 2010 inclusief een kostenraming gepubliceerd. Er bestaat begrip voor dat hierdoor de indruk wordt gewekt dat hiermee de volledige bodemsaneringskosten in beeld zijn gebracht. In het exploitatieplan zijn echter nog twee posten voor bodemsanering opgenomen.

In het exploitatieplan is een boekwaarde opgenomen voor al gedane sanering binnen het plangebied. Daarnaast zijn in het plangebied nog niet alle gronden onderzocht op bodemkwaliteit. Gezien de al verrichte sanering en al bekende sanering is de verwachting dat in het nog niet onderzochte plangebied vervuiling aangetroffen zal worden. Daarom is in de raming van het exploitatieplan een stelpost opgenomen voor nog niet toegewezen bodemsanering. De boekwaarde voor bodemsanering samen met de stelpost bodemsanering en het geraamde bedrag in het rapport van Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV van 25 november 2010 betreffen gezamenlijk het bedrag van € 3.034.512,- zoals opgenomen in het ontwerpexploitatieplan. Een uitgebreide raming hiervan is opgenomen in bijlage 9 van het vast te stellen exploitatieplan.

Plankosten

Belanghebbenden merken voorts op dat voor de raming van de plankosten de ontwerp-ministeriële regeling plankosten is gehanteerd. Zij geven aan dat niet duidelijk is op welke wijze de gegevens in de vragenlijst zijn ingevoerd. Belanghebbenden verzoeken om toevoeging van de vragenlijst, productenlijst en de resultaatslijst.

Reactie:

De vragenlijst, productenlijst en resultaatslijst zijn als bijlage 10 bij het vast te stellen exploitatieplan gevoegd.

Belanghebbenden merken voorts op dat in het ontwerp-exploitatieplan (tabel 12 van de toelichting van het ontwerpexploitatieplan) een bedrag is opgenomen van € 9.258.559,- aan plankosten. De ontwerpregeling gaat uit van een prijspeil per 1-1-2010, waarbij belanghebbenden veronderstellen dat ook de opgenomen raming uitgaat van een startwaarde van dezelfde peildatum. Hiervan uitgaande, en voorts dat een peildatum voor de netto-contante waarde van 1 januari 2011 is gehanteerd, volgt uit het ontwerpplan dat de netto-contante waarde van de plankosten uitkomt op € 8.740.889,-. Belanghebbenden vragen zich af hoe dit verschil is ontstaan.

Reactie:

De plankostenscan van het voormalige Ministerie van VROM hanteert zoals belanghebbenden correct constateren de peildatum van 2010. Aannee hierbij is dat VROM elk jaar een nieuwe plankostenscan publiceert welke wederom op prijspeil van het desbetreffende jaar actualiseert. Het voormalige Ministerie van VROM heeft in 2011 nog geen geactualiseerde plankostenscan uitgebracht. Het is gemeente niet duidelijk welk rentepercentage VROM heeft gehanteerd om de uitkomst van de plankostenscan netto-contant te maken. Daarom is het ondoenlijk voor de gemeente om het resultaat van de plankostenscan op prijspeil 2010 de juiste rente toe te rekenen naar 2011. Daarom is gekozen om hetzelfde bedrag aan te houden van het resultaat van de plankostenscan prijspeil 2010 in het exploitatieplan op prijspeil 2011. De uitkomst van de plankostenscan van € 9.258.559,- op netto contant prijspeil 2010 is door de gemeente overgenomen als zijnde de netto contante waarde op prijspeil 2011. Indien de gemeente het resultaat van de plankostenscan op prijspeil 2010 had verhoogd met de door de gemeente berekende rentecomponent naar 2011, was het plankostenbedrag € 9.675.194,- geworden.

Belanghebbenden maken voorts hun verbazing kenbaar over de uitkomst van de opgenomen raming voor plankosten, gebaseerd op de hen niet bekende invulling van de vragen- en productenlijst. Het totaalresultaat komt uit op circa 59% van de kosten voor bouw- en woonrijpmaken.

Reactie:

Er heeft controle van de ingevulde plankostenregeling plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot bijstelling van de raming. De totale geraamde plankosten komen na controle uit op € 6.794.047,-, waarmee sprake is van een daling van € 2.464.512,-. De specificatie naar productgroepen is opgenomen in tabel 14, zoals opgenomen in paragraaf 5.4.2 van de toelichting op het vast te stellen exploitatieplan.

Belanghebbenden merken voorts op dat de raming voor de post stedenbouw/ruimtelijke ordening in het ontwerp is opgenomen voor € 1.108.635,-. Belanghebbenden vragen op dit onderdeel een nadere toelichting.

Reactie:

Zoals volgt uit de bijgestelde plankostenraming (zie tabel 14) is de raming van de kosten voor deze productgroep bijgesteld naar € 1.049.809,-. Hierbij is uitgegaan van een gedetailleerd bestemmingsplan, waarbij ten aanzien van het bestemmingsplan nadere onderzoek nodig zijn geweest voor luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, archeologie en bodemsanering. Voorts is voor het plangebied in de voorbereidingsfase een programma van eisen, masterplan en stedenbouwkundig plan opgesteld. Tevens is sprake van een vastgesteld beeldkwaliteitsplan, een inrichtingsplan openbare ruimte en een exploitatieplan.

Belanghebbenden merken voorts op dat de raming voor de post communicatie in het ontwerp is opgenomen voor € 265.975,-. Belanghebbenden verzoeken op dit onderdeel om een nadere toelichting.

Reactie:

Zoals volgt uit de bijgestelde plankostenraming is de raming van de kosten voor deze productgroep bijgesteld naar € 216.119,-. Hierbij is uitgegaan van kosten voor bijvoorbeeld het opstellen van

een communicatieplan, betrekking hebbende op de realisatiefase, bestemd voor omwonenden, eigenaren en voor geïnteresseerde afnemers van kavels. Tevens is rekening gehouden met het maken/beheer van een website, nieuwsbrieven, bebording en gebiedsmarketing.

Belanghebbenden merken voorts op dat de raming voor de post planeconomie in het ontwerp is opgenomen voor € 633.008,-. Belanghebbenden verzoeken op dit onderdeel om een nadere toelichting.

Reactie:

Zoals volgt uit de bijgestelde plankostenraming bedragen is de raming van de kosten voor deze productgroep bijgesteld naar € 513.354,-. Hierbij is uitgegaan van kosten voor bijvoorbeeld het opstellen van de exploitatieopzet van het exploitatieplan (inclusief toekomstige herzieningen en eindafrekening), het maken van risico-analyses, het voeren van de financieel-economische begeleiding tijdens de exploitatiefase en onderhandelen met externe partijen.

Kosten buiten exploitatiegebied

Belanghebbenden merken op dat voor hen onduidelijkheid is welke bovenwijkse voorzieningen ten laste worden gebracht van het exploitatiegebied en wat de hoogte is van de toegerekende kosten. In paragraaf 5.4.2 van de toelichting wordt in tabel 12 gesproken van een bedrag van € 1.006.003,-. Op bladzijde 29 van de toelichting wordt ten aanzien van deze groep voorzieningen gesproken van twee investeringen: de hoofdontsluiting en de tweede ontsluiting van het gebied. In het Meerjareninvesteringsplan Bovenwijkse voorzieningen worden naast deze beide investeringen nog drie investeringen benoemd: turbotronde Ringbaan-Noord, Herinrichting stationsplein en de Spoorse doorsnijdingen, welke volgens laatstgenoemd plan ook mede aan het exploitatiegebied worden toegerekend.

Reactie:

Zoals uit de toelichting van het ontwerpexploitatieplan (paragraaf 5.4.2. onderdeel 'Overige kosten infrastructuur') worden alleen de voorzieningen die verband houden met de aan te leggen hoofdontsluiting en de tweede ontsluiting mede ten laste gebracht van het exploitatiegebied. Dit geldt niet voor de overige in het Meerjareninvesteringsplan opgenomen investeringen. Bij controle is gebleken dat de hoogte van de dienaangaande geraamde kosten dient te worden aangepast naar een bedrag van € 1.449.570,-. In het gewijzigd vast te stellen exploitatieplan is hiermee rekening gehouden. Oorzaak van deze aanpassing is dat in het ontwerpexploitatieplan de plankosten over de voorzieningen buiten het plangebied waren opgenomen in de post "plankosten". Uit de toelichting van de ontwerp-ministeriële regeling volgt dat in de berekening van de plankosten geen rekening wordt gehouden met de kosten voor voorbereiding, directievoering en toezicht en overige plankosten over voorzieningen buiten het plangebied. De ontwerpregeling geeft aan dat de daarover te berekenen plankosten dienen te worden opgenomen in de investeringspost van de bovenwijkse voorzieningen zelf. Deze aanpassing is nu doorgevoerd.

Uit de toelichting op het ontwerpexploitatieplan volgt voorts dat de aanlegkosten voor 75% worden toegerekend aan het exploitatiegebied. Voor de tweede ontsluiting geldt een percentage van 100%. De specificatie van het toe te rekenen aandeel is opgenomen in bijlage 9 van het gewijzigd vast te stellen exploitatieplan.

Belanghebbenden merken voorts op dat geen nadere onderbouwing is opgenomen van de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Belanghebbenden geven aan van mening te zijn dat alleen de aan te leggen hoofdontsluiting en de tweede ontsluiting aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Dit geldt niet voor de overige in het Meerjarenplan genoemde investeringen.

Reactie:

Uit het voorgaande volgt dat alleen de investeringskosten van de aan te leggen hoofdontsluiting en de tweede ontsluiting ten laste van het exploitatiegebied zijn gebracht. De overige in het Meerjaren investeringsplan Bovenwijkse Voorzieningen zijn niet aan het exploitatiegebied toegerekend. Het percentage van 75% voor de toerekening van de hoofdontsluiting, is de resultante van de uitkomst van de toepassing van de genoemde criteria. De hoofdontsluiting is sec nodig voor het plangebied waardoor sprake is van profijt voor het gebied en waaruit ook volgt dat de aanleg van het plan de noodzaak geeft tot het maken van de hoofdontsluiting (toerekenbaarheidsbeginsel).

Het maken van de hoofdontsluiting brengt met zich mee dat de bestaande kruising aan de Ringbaan-Noord (waarop nu drie wegen uitkomen) moet worden omgezet naar een kruising voor vier wegen. De hierdoor ontstane verkeersdruk maakt dat ook aanpassingen op het kruispunt zelf nodig zijn.

Zowel uit oogpunt van verkeersveiligheid als doorstroming is het noodzakelijk om de voorrangsregeling te vervangen door een verkeerslichteninstallatie. Op de linksaf richting op de Ringbaan-Noord naar Kampershoek wordt een extra opstelstrook toegevoegd. Op de Marconilaan moet de enkele opstelstrook worden vervangen door twee opstelvakken. De fietsoversteekplaats wordt aan één zijde gerealiseerd. Dit versimpelt de verkeerslichtenregeling en geeft het autoverkeer één aandachtspunt waar ze op het langzaam verkeer moeten letten. De lengte van de opstelstroken in de Marconilaan is een punt van aandacht bij de inpassing.

In het Meerjareninvesteringsplan Bovenwijkse voorzieningen (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 maart 2009) is opgenomen dat de kosten voor 75% op Kampershoek-Noord rusten. De reden hiervoor is dat de kosten voor het grootste deel gemaakt worden om Kampershoek-Noord te kunnen ontsluiten. In de huidige situatie is sprake van een kruising met drie wegen. De belangrijkste reden om deze aan te passen is de ontwikkeling van Kampershoek-Noord. Immers, omdat Kampershoek-Noord wordt aangelegd kan hiermee niet meer worden volstaan en dient een verkeersregelininstallatie te worden aangelegd. Omdat ook de ontsluiting van Kampershoek op een betere wijze kan plaatsvinden wordt echter 75% aan Kampershoek-Noord toegerekend.

Het percentage van 100% voor de toerekening van de tweede ontsluiting, is de resultante van de uitkomst van de toepassing van de genoemde criteria. Daaruit volgt dat geen sprake is van een bovenwijkse voorziening die aan meerdere gebieden dient te worden toegerekend, maar van een voorziening buiten het exploitatiegebied die louter aan het exploitatiegebied dient te worden toegerekend. De tweede ontsluiting is sec nodig voor het plangebied waardoor sprake is van profijt voor het gebied en waaruit ook volgt dat de realisering van het plan de noodzaak geeft tot het maken van de hoofdontsluiting (toerekenbaarheidsbeginsel).

Het maken van de hoofdontsluiting brengt met zich mee dat de bestaande kruising aan de Ringbaan-Noord (waarop nu drie wegen uitkomen) moet worden omgezet naar een kruising voor vier wegen. De hierdoor ontstane verkeersdruk maakt dat ook aanpassingen op het kruispunt zelf nodig zijn. De huidige verkeerslichtenregeling en vormgeving dienen te worden aangepast en voor de linksafbeweging vanuit Nederweert naar de Ringbaan-Oost is extra opstelcapaciteit noodzakelijk. Er wordt een extra linksafvak gerealiseerd. De oversteekplaats voor fietsers wordt aan één zijde geconcentreerd. Dit versimpelt de verkeerslichtenregeling en geeft het autoverkeer één aandachtspunt waar ze op het langzaam verkeer moeten letten. Zoals opgenomen in het Meerjareninvesteringsplan Bovenwijkse voorzieningen (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 maart 2009) rusten deze kosten voor 100% op Kampershoek-Noord. De reden hiervoor is dat de ontwikkeling van Kampershoek-Noord de aanleiding vormt om de verkeersregelininstallatie aan te passen. De kruising is in de huidige situatie reeds voorzien van verkeerslichten. Echter is een nieuwe verkeersregelininstallatie noodzakelijk om de verkeersstromen op een veilige en efficiënte manier te kunnen afwikkelen. Omdat de verkeersregelininstallatie enkel ten bate is van Kampershoek-Noord worden kosten volledig aan Kampershoek-Noord toegerekend.

Rente

Belanghebbenden geven aan dat in de exploitatieopzet rekening is gehouden met een rentepost van € 3.095.700,-, welke nader is toegelicht in paragraaf 5.4.2 van de toelichting op het exploitatieplan. De toelichting vermeldt dat de rente is gerekend over de boekwaarde en daarnaast rekening is gehouden met nog te maken rentekosten. Belanghebbenden stellen dat, indien in de boekwaarde ook rekening is gehouden met de waarde van de door de gemeente verworven eigendommen, de daaraan toe te rekenen rente ten onrechte is opgenomen. Ingevolge de Wro dienen eigendommen te worden getaxeerd, en dient hiervoor geen rekening te worden gehouden met de toevallige boekwaarde van aangekochte gronden en daarmee de rente over die boekwaarden. Belanghebbenden vermoeden dat hier sprake is van ten onrechte opgenomen dubbele rentekosten. Zij verzoeken om een nadere onderbouwing.

Reactie:

In het gewijzigd vast te stellen exploitatieplan is de post rente teruggebracht tot € 109.649,-. Een specificatie van de rentekosten is opgenomen in bijlage 14 van het gewijzigd vast te stellen exploitatieplan.

Er is in het ontwerpexploitatieplan wat betreft de rente aansluiting gezocht met de administratieve boekwaarde rente van de gemeente. Zoals belanghebbenden in hun zienswijze hebben aangegeven is het niet juist om in een exploitatieplan rente over historische verwervingen op te nemen. Dit omdat de inbrengwaarde wordt geacht netto contant te zijn. Dit was aanleiding voor de gemeente om de volledige rentetoerekening nader te bekijken. Er waren in het ontwerpexploitatieplan rentetoerekening opgenomen over zowel de plankosten als de verwervingen. Aangezien beide geacht worden in het exploitatieplan netto contant te zijn was dit niet juist. De nieuwe rentetoerekening vindt enkel plaats over reeds geïnvesteerde bedragen voor bodemsanering, onderhoud en archeologisch onderzoek op basis van een historische rente van 5%. Een onderbouwing hiervan is opgenomen in de bijlage 14.

Huisaansluitingen, micromilieu, tijdelijke voorzieningen en beheer groen

Belanghebbenden merken op dat het niet duidelijk is welke onderbouwing ten grondslag ligt aan de posten huisaansluitingen, micromilieu, tijdelijke voorzieningen en tijdelijk beheer groen. Voor tijdelijke voorzieningen en tijdelijk beheer groen is tezamen een bedrag van € 1.533.028,-- geraamd. Uit de toelichting op het ontwerpplan volgt dat het hier onder andere gaat om tijdelijke wegen en infrastructuur. Belanghebbenden vragen zich af of tijdelijke wegen etcetera niet is opgenomen onder de post "verharding". Ditzelfde geldt voor tijdelijk groen. Belanghebbenden vermoeden dat hier sprake is van dubbeltellingen.

Reactie:

In het ontwerpexploitatieplan wordt beschreven in paragraaf 5.4.2 dat er een post tijdelijke maatregelen is opgenomen in het plan. Deze wordt uitgebreider toegelicht in paragraaf 3.6. De ervaring leert dat bij de start van een grootschalige gebiedsontwikkeling nog niet alle civieltechnische werken volledig inzichtelijk zijn. Ook gebeurt het vaak, dat er werken tijdelijk worden aangelegd omdat de fasering van werken pragmatisch niet op elkaar aansluiten. Dit zijn allemaal civieltechnische maatregelen die vooraf niet te voorspellen zijn, maar onherroepelijk plaats zullen vinden. Om deze kosten te kunnen financieren is er een stelpost opgenomen voor tijdelijke maatregelen. Er vindt hier geen dubbeltelling plaats met de posten verharding of groen. In de posten verharding en groen zijn de civieltechnische werken opgenomen welke wel degelijk te voorspellen zijn en zijn opgenomen in het inrichtingsplan. Een uitgebreidere raming is opgenomen in bijlage 9.

De post micromilieu van groen en wegen zijn op basis van kengetallen gekoppeld aan het totale plangebied. Met micromilieu worden kleine voorzieningen betaald zoals bebording, banken, afvalbakken en automatische wegafsluitingen. Zolang er nog geen ontwerp is gemaakt van concrete plaatsing van deze voorzieningen kan enkel met kengetallen worden gerekend. Een uitgebreidere raming is opgenomen in bijlage 9.

De kosten voor beheer en onderhoud van het plangebied betreft een raming gedurende de looptijd van het plan. Tijdens de ontwikkeling dient de exploitatie van Kampershoek-Noord zelf verantwoordelijk te zijn over beheer en onderhoud over het openbaar gebied en nog niet uitgegeven kavels in het plangebied. Hierbij kan gedacht worden aan grasmaaien, schoonmaken permanente watervoorzieningen in het gebied, schoonmaken en onderhoud aan de duikers, onderhoud aan de rioleringspompen. Er vindt hier geen dubbeltelling plaats met de posten verharding en groen. In de posten verharding en groen zijn enkel de directe aanlegkosten opgenomen. Een uitgebreidere raming is opgenomen in bijlage 9.

Belanghebbenden merken voorts op dat er onduidelijkheid bestaat over de totaalstelling van tabel 12 op bladzijde 27 van het ontwerpexploitatieplan. Wanneer de individuele bedragen worden opgeteld komen belanghebbenden op het bedrag van € 35.334.553,- uit in plaats van de totaalstelling zoals weergegeven van € 35.971.647,- dit is een verschil van € 637.094,-. Belanghebbenden vragen zich af of er niet teveel kosten worden verhaald.

Reactie:

De constatering van belanghebbenden dat de optelling van de individuele getallen niet aansluit bij de totaalstelling zoals onderaan tabel 12 van het ontwerpexploitatieplan wordt vermeld, is juist. Abusievelijk is de post kunstwerken voor € 637.094,- weggevallen in de presentatie van de tabel. In de uiteindelijke totaalstelling was de post kunstwerken meegenomen. Hiermee is de totaalstelling

juist, maar is deze niet op de juiste wijze gepresenteerd. In het vast te stellen exploitatieplan is dit gecorrigeerd. Een onderbouwing van de post kunstwerken en de verdere civieltechnische begroting is opgenomen in bijlage 9.

Belanghebbenden geven voorts aan dat de vertaling van startwaarde naar netto contante waarde op basis van de versterkte informatie niet of onvoldoende te herleiden is.

Reactie:

In het exploitatieplan is door middel van de faseringskaart en uitgiftecategoriekaart inzichtelijk gemaakt hoe opbrengsten per kadastraal perceel zijn bepaald en hoe deze zijn gefaseerd. Er bestaat begrip voor dat belanghebbenden behoefte hebben aan meer gedetailleerde informatie over de kosten en opbrengstenfasering en de totale kasstroom. Dienaangaande is er in het vast te stellen exploitatieplan een meer uitgebreide toelichting opgenomen over de fasering van de kosten. Daarnaast zijn in de bijlagen gedetailleerde overzichten opgenomen betreffende de opbrengsten per eigenaar, de inbrengwaarde en de kosten en fasering van alle kosten en opbrengsten. Hier verwijst de gemeente naar de volgende bijlagen:

• Specificatie ruimtegebruik:	Bijlage 7
• Specificatie inbrengwaarde:	Bijlage 8
• Specificatie begroting inclusief kostenfasering:	Bijlage 9
• Specificatie plankosten:	Bijlage 10
• Specificatie van opbrengsten per eigenaar incl. fasering:	Bijlage 11
• Specificatie exploitatiebijdrage:	Bijlage 12
• Specificatie kasstroom overzicht:	Bijlage 13

Punt 6: Raming van de opbrengsten

Belanghebbenden geven aan dat de gemeente zich beroept op het gemeentelijk grondprijsbeleid welke marktconform is. Belanghebbenden geven aan dat de grondprijzen op basis van een onafhankelijke taxatie dienen te worden bepaald.

Reactie:

De in het exploitatieplan gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op het grondprijzenbeleid. Het grondprijsbeleid is getoetst aan externe bedrijven en getoetst door een onafhankelijk adviesbureau. Belanghebbenden stellen dat de grondopbrengsten moeten worden bepaald door een onafhankelijke taxatie. Dit is niet juist. Raming door een onafhankelijke taxateur is bij de opbrengsten voor bedrijventerreinen niet noodzakelijk. De enige eis is dat de uitgifteprijzen marktconform zijn.

Belanghebbenden geven voorts aan dat in tabel 16 op pagina 33 van het ontwerpexploitatieplan over startwaarde wordt gesproken en in tabel 14 hetzelfde bedrag staat op nominale waarde. Belanghebbenden vragen zich af wat het verschil is tussen de nominale waarde en de startwaarde.

Reactie:

De bedragen in beide tabellen zijn op startwaarde. In het vast te stellen exploitatieplan is dit gecorrigeerd.

Belanghebbenden geven voorts aan dat het acceptabel is om voor de langere termijn uit te gaan van een opbrengstenstijging van 2%. Echter vinden belanghebbenden dit voor de komende jaren niet realistisch.

Reactie:

De raad stelt zich op het standpunt dat niemand kan voorspellen hoe de opbrengstenstijging voor grondprijzen voor bedrijventerreinen zich de komende jaren zal ontwikkelen. Dit is van een te groot aantal factoren afhankelijk. Bijvoorbeeld economische ontwikkeling, waar in de marktconforme bandbreedte bevindt zich de basisprijs, conjuncturele ontwikkelingen voor diverse sectoren, etcetera. Er is daarom voor gekozen om aan te sluiten op de opdracht die de Europese centrale bank hanteert, namelijk: 'The primary objective of the ECB's monetary policy is to maintain price stability. The ECB aims at inflation rates of below, but close to, 2% over the medium term'.

Belanghebbenden geven voorts aan dat in tabel 14 530.014 m2 uitgeefbaar gebied is opgenomen. In tabel 9 en tabel 18 staat 516.514 m2 uitgeefbaar. Belanghebbenden vragen zich af hoe dit verschil ontstaat en wat de juiste oppervlakte is.

Reactie:

In tabel 14 van het ontwerpexploitatieplan zijn de BVO van de torenlocatie (fase 5) onjuist als m2 uitgeefbaar opgeteld. Ter verduidelijking: dit betreft het aantal vierkante meters uitgeefbaar: 516.514 m2 zoals is opgenomen in tabel 9 en 18 van het ontwerp exploitatieplan. Financieel wordt de torenlocatie echter op basis van vierkante meter BVO afgerekend. Financieel is dit juist doorgerekend. In het vast te stellen exploitatieplan is dit in de presentatie verduidelijkt.

De zienswijzen geven aanleiding tot de bij de reacties omschreven aanpassingen in het exploitatieplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan- en exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Overwegende dat het plan digitaal conform de RO standaarden 2008 in procedure is gebracht en is vastgesteld en dat er derhalve sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de grootschalige basiskaart van Nederland (GBKN) van oktober 2010 en de kadastrale ondergrond van oktober 2010.
3. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010' gewijzigd vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan Kampershoek-Noord 2007 in te trekken en het beeldkwaliteitsplan Kampershoek-Noord dd. 18 februari 2011 vast te stellen.

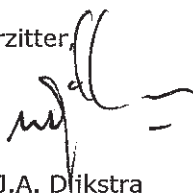
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 06 juli 2011.

De griffier,



mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten

De voorzitter,



drs. W.J.A. Dijkstra