

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Michel Jans    Tel.: (0495) 575 218 en: M Dolders	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-005004

**ONDERWERP**

Beroep provincie inzake bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010

**ADVIES**

1. Akkoord gaan met de met de provincie gemaakte afspraken en voorgestelde werkwijze met betrekking tot het beroep van de provincie tegen het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, zoals in bijgaand overzicht is vastgelegd maar aangevuld met de inspanningsverplichting dat er een stadsbrede inventarisatie wordt gedaan om het aantal m<sup>2</sup> vvo met 10.800 terug te brengen en dat voor te leggen aan de raad en de procesafpraak dat het college na 10 jaar, wanneer de kantoortorenbestemming niet is gerealiseerd de raad niet meer dan 7000 m<sup>2</sup> vvo (= 9400 bvo) zal voorstellen.
2. Wethouder Kirkels mandateren om in overeenstemming met inachtneming van punt 1 een overeenkomst met de provincie te tekenen en een brief te sturen aan de Raad van State waarbij verzocht wordt om toepassing van een bestuurlijke lus.
3. Wethouder Kirkels te mandateren dat de gemeente Weert zelf verzoekt om toepassing van de bestuurlijke lus indien er uiteindelijk toch geen door beide partijen getekend akkoord zou liggen.

**TOELICHTING**

Relatie met vorig voorstel:

Op 6 juli 2011 heeft de raad het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' vastgesteld.

Algemeen:

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben beroep aangetekend tegen de kantoorlocatie in dat bestemmingsplan. Op 30 mei 2012 is dit beroep behandeld door de Raad van State. Tijdens deze behandeling heeft een schorsing plaatsgevonden om te beproeven of partijen mogelijk alsnog tot een vergelijk konden komen. Dat heeft geleid tot de afspraak met de Raad van State dat partijen uiterlijk op 11 juli 2012 laten weten wat het resultaat is van een nader overleg.

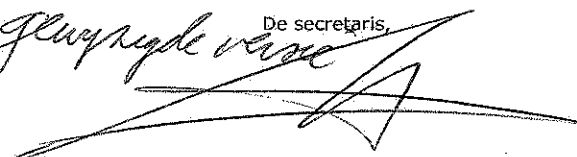
Weert, 27 juni 2012		S		B	W	W	W	W
De directeur,			akkoord	<i>U</i>				
			bespreken					
		Behandeling uiterlijk in college van 3 juli 2012						

Beslissing d.d.: 3 juli 2012

Nummer: 28

Akkoord met advies.

Totaal aantal pagina's 3

*Gewijzigde versie*  
 De secretaris,
 

#### Argumenten:

Intensief overleg heeft geleid tot een principe overeenstemming met de provincie over de gemaakte afspraken en de gezamenlijk te volgen werkwijze richting Raad van State. Kort samengevat zal de gemeente, daarin ondersteund door de provincie, de Raad van State verzoeken om een bestuurlijke lus toe te passen. Daarmee ontstaat de mogelijkheid dat de raad het plan gewijzigd vaststelt conform de afspraken die daarover met de provincie zijn gemaakt.

De afspraak houdt in dat de provincie het beroep intrekt wanneer de gemeenteraad het bruto vloeroppervlak aan kantoren beperkt tot in totaal 14.400 m<sup>2</sup> (was: 20.000 m<sup>2</sup>), de maximale bouwhoogte wordt beperkt tot 80 meter (was: 100 m) en het toegestane kantoorvloeroppervlak voor minimaal 85% binnen de kantoorstoren wordt gerealiseerd. Voor het exploitatieplan heeft een en ander geen gevolgen, omdat daarin al gerekend was met een oppervlakte van 14.400 m<sup>2</sup> bvo.

Onderdeel van het bestuurlijk akkoord zijn verder de volgende twee afspraken:

1. Wanneer de bestemming kantoor hoogbouw na 10 jaar niet is gerealiseerd zal het college de raad voorstellen om het aantal van 10.800 vvo terug te brengen naar niet meer dan 7000 vvo (=9400 BVO).
2. Het college zal binnen afzienbare termijn een stadsbrede inventarisatie doen om het aantal m<sup>2</sup> vvo met 10.800 m<sup>2</sup> terug te brengen en zal daartoe een voorstel doen aan de raad.

Een en ander dient nader te worden uitgewerkt in een overeenkomst en in een brief aan de Raad van State. Geadviseerd wordt daarvoor mandaat te verstrekken aan wethouder Kirkels.

Voor het geval de nadere uitwerking toch nog tot nieuwe complicaties mocht leiden wordt voor de zekerheid ook mandaat gevraagd voor het vragen van een bestuurlijke lus om het aantal bvo's kantoor terug te brengen van 20.000 m<sup>2</sup> naar 14.400 m<sup>2</sup>, waarvan 85 % te realiseren binnen de aanduiding hoogbouw kantoor. In dat geval worden er geen inspanningen toegezegd om het aantal bvo's met 14.400 m<sup>2</sup> terug te brengen of over wat er over 10 jaar maximaal aan de raad mag worden voorgesteld wanneer de toren dan nog niet is gerealiseerd.

#### Kanttekeningen:

>

#### **JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

Indien er door de Raad van State een bestuurlijke lus wordt toegepast dan doet zij een tussenuitspraak waarbij aan het gemeentebestuur een opdracht wordt gegeven tot herstel. De definitieve uitspraak volgt pas nadat de gemeente de Raad van State heeft laten weten dat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld en het beroep door de provincie is ingetrokken.

#### **FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

Juridische advieskosten van dhr. J. van den Brand.

#### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

*Nadere specificatie:* Raad van State

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Overig

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

## OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

>

Extern:

>

## BIJLAGEN

Openbaar:

Overzicht gemaakte afspraken tussen gemeente Weert en provincie Limburg.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

## **Overzicht van gemaakte afspraken tussen gemeente Weert en provincie Limburg ter beëindiging van hun geschil in het kader van de beroepsprocedure bestemmingsplan Kampershoek 2.0.**

### *Aanleiding*

Door de gemeenteraad van Weert is het bestemmingsplan Kampershoek-Noord vastgesteld. Onderdeel van de bestemmingsregeling vormt de bestemming "Kantoor", waarin is voorzien in de mogelijkheid van realisatie van een Kantoor, te gebruiken voor zelfstandige kantoorfuncties. Door gedeputeerde staten van Limburg is beroep ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan. In beroep is gevorderd het bestemmingsplan te vernietigen wat betreft de volgende plandelen:

- Artikel 4 (Kantoor) van de planregels;
- De bestemming "Kantoor" op de verbeelding;
- Artikel 3.5 (Bedrijventerrein), lid 1 onder c de passage "uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding "kantoren" van de planregels

Op 30 mei 2012 heeft de zitting inzake het ingestelde beroep plaatsgevonden. Tijdens de zitting is aan partijen gelegenheid geboden tot een schikking te komen. Dit is niet gelukt. Wel is door beide partijen kenbaar gemaakt het belang van het opnieuw voeren van bestuurlijk overleg, gericht op het alsnog tot stand komen van een voor beide partijen aanvaardbare oplossing. Door de Afdeling is tot 11 juli 2012 gelegenheid geboden om te komen tot een oplossing. Aan beide partijen is verzocht alsdan schriftelijk aan de Afdeling kenbaar te maken wat van de Afdeling wordt verlangd.

Inmiddels heeft intensief ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden, gericht op het vinden van een voor beide partijen aanvaardbare oplossing. Het overleg heeft geleid tot het bereiken van overeenstemming over een voor gemeente en provincie aanvaardbare oplossing. Hieronder is een overzicht opgenomen van de gemaakte afspraken.

### *Vastlegging van de afspraken*

Gemeente en provincie stellen zich tot doel de gemaakte afspraken vast te leggen in een overeenkomst. Deze afspraken kunnen worden onderverdeeld in twee hoofdgroepen:

- a. De afspraken, die betrekking hebben op de inhoud en reikwijdte van de bestemmingsregeling "Kantoor" in het genoemde bestemmingsplan, op de (evaluatie van de) uitvoering van de bestemming "Kantoor" alsmede op de relatie tussen de nieuw op te nemen bestemmingsregeling in Kampershoek-Noord voor in andere bestemmingsplannen thans opgenomen vigerende kantoorbestemmingen, welke thans niet meer worden benut;
- b. De afspraken, die betrekking hebben op de wijze waarop partijen de thans lopende beroepsprocedure willen beëindigen.

### *Inhoud van de gemaakte afspraken*

#### Hoofdgroep a:

1. Partijen stellen gezamenlijk vast dat vastleggen van de bestemming "Kantoor" in het genoemde bestemmingsplan, met inachtneming van de hieromtrent hierna nader

vastgelegde randvoorwaarden, aanvaardbaar is en niet in strijd komt met provinciaal beleid;'

2. Partijen stellen gezamenlijk vast dat het gevorderde in beroep, waar het ziet op de gewenste vernietiging van artikel 3.5 lid 1 sub a, feitelijke grondslag mist, nu het in de bestemming "Bedrijventerrein" niet gaat over zelfstandige kantoorfuncties en voorts binnen die bestemming de aanduiding "kantoor" niet op de verbeelding voorkomt.
3. Partijen stellen, op basis van enerzijds het in opdracht van het door de gemeente uitgevoerde marktanalyse en anderzijds de door partijen onderschreven gewenste uitvoeringsvorm van het torenconcept, de voor hen aanvaardbare maximale omvang van de kantoorfunctie in de bestemming Kantoor vast op maximaal 14.400 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte, wat overeenkomt met maximaal 10.800 m<sup>2</sup> vvo.
4. Partijen stellen vast dat het gaat om een uniek kantorenconcept, waarbij centraal staat de ontwikkeling van een kantoor-toren van tenminste 60 meter en een maximale hoogte van 80 meter. De bestemming "Kantoor" kent een deelgebied met de aanduiding "laagbouw" respectievelijk "hoogbouw". Ter borging van de realisatie van dit unieke kantorenconcept stellen partijen vast dat tenminste 85% van de te realiseren oppervlakte bvo in het deelgebied "hoogbouw" dient te worden gerealiseerd.
5. De gemeente spant zich uitdrukkelijk in de bestemming "Kantoor" in de hiervoor omschreven uitvoeringsvorm binnen de reguliere planperiode van 10 jaar te realiseren of te doen realiseren. Er is sprake van "doen realiseren", vanwege het feit dat de eigendom van de gronden met de bestemming Kantoor niet berust bij de gemeente, maar bij een private partij. Op basis van eerder door de gemeente met deze eigenaar gevoerd overleg en op basis van de door deze partij ingediende zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan is thans niet duidelijk, of deze partij bereid en in staat is de bestemming in de gewenste vorm van uitvoering te realiseren.

Partijen stellen vast dat de gemeente hier de benodigde planperiode van 10 jaar uitdrukkelijk nodig heeft om te komen tot de gewenste realisatie van de bestemming.

6. Partijen stellen vast dat met de randvoorwaarden gericht op het realiseren van het unieke kantorenconcept, de kans dat voor leegstand wordt gebouwd zeer beperkt is. Het torenconcept maakt dat of een hele toren wordt gebouwd of geen toren wordt gebouwd. Het bouwen van een toren zal voor enige exploitant pas aan de orde zijn indien voldoende voorverhuur-/verkoopzekerheid is verkregen.
7. De gemeente zal de provincie periodiek op de hoogte houden van de voortgang van de inspanningen, gericht op realisatie van de Kantoorbestemming. Indien de bestemming na 8 jaar, te rekenen vanaf de datum van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, niet is gerealiseerd zal een evaluatie plaatsvinden. Hierbij zal zowel betrokken de oorzaken van de ontstane situatie als de verdere voortgang.

Indien de bestemming op het einde van de reguliere planperiode van 10 jaar niet is gerealiseerd zal de gemeente, ingevolge de op haar rustende verplichting in de Wro, voor de opvolgende planperiode van 10 jaar de bestemmingsregeling actualiseren. Ten aanzien van in dat kader door de gemeente uit te voeren heroverweging zullen worden betrokken de resultaten van de uitgevoerde evaluatie, de dan geldende publiekrechtelijke kaders, de marktsituatie en -vooruitzichten en de uitvoerbaarheid.

8. Partijen stellen vast dat, voor het welslagen van de door de gemeente gewenste kantoorontwikkeling op Kampershoeek-Noord, het ertoe bijdraagt dat in binnen de gemeente vigerende bestemmingsplannen de omvang van thans niet benutte of in de toekomst niet meer te benutten gebruiksmogelijkheden voor zelfstandige kantoorfuncties voor zakelijke dienstverlening, wordt teruggebracht met een omvang van zo mogelijk 10.800 m<sup>2</sup> vvo, dit onder de voorwaarde dat dit (economisch) uitvoerbaar is (risico's planschade, bestaande contractuele verplichtingen etc).

Op de gemeente rust de inspanningsverplichting hier, in goed overleg met de provincie, onderzoek naar te zullen doen.

Daarbij stellen partijen vast dat in dit stadium dienaangaande geen resultaatsverplichtingen kunnen worden aangegaan, nu het herzien van bestemmingsplannen een exclusieve bevoegdheid is van de gemeenteraad van Weert.

De resultaten van deze inspanningsverplichtingen zullen worden betrokken in de evaluatie, zoals bedoeld onder punt 7.

#### Hoofdgroep b

- De provincie zal uiterlijk 11 juli 2012 aan de Afdeling berichten, dat:
  - a. sprake is van een met de gemeente bereikt akkoord in het ontstane geschil, een en ander zoals omschreven in de onder "Hoofdgroep a" genoemde onderdelen, en
  - b. als gevolg daarvan de vordering in beroep zal wijzigen, gericht op het terugbrengen van de thans opgenomen 20.000 m<sup>2</sup> bvo in artikel 4.2.2. sub b naar 14.400 m<sup>2</sup> bvo; en
  - c. als gevolg van de instemming door de gemeente met de gewijzigde vordering in beroep, de Afdeling verzoekt een bestuurlijke lus, zoals bedoeld in afd 8.2.2a Awb, toe te passen, inhoudende dat:

#de gemeenteraad wordt opgedragen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te herstellen door:

- de in artikel 4.2.2. sub b van de regels genoemde bruto-vloeroppervlakte van 20.000 m<sup>2</sup> te wijzigen in 14.400 m<sup>2</sup>;

- de aanduiding "minimale-maximale bouwhoogte" in de bestemming "Kantoor", deelgebied specifieke bouwaanduiding-kantoor hoogbouw te wijzigen van 60-100m naar 60-80m;

- na artikel 4.2.2. sub d een letter e toe te voegen met de inhoud dat tenminste 85% van de onder 4.2.2. sub b genoemde bruto-vloeroppervlakte moet worden gerealiseerd in het deelgebied specifieke bouwaanduiding-kantoor hoogbouw.

# indien nodig in verband met de uitkomst van de hiervoor geformuleerde opdrachten, het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen;

# het ontwerp-herstelbesluit ingevolge afdeling 3.4 Awb ter visie te leggen en na vaststelling op de vereiste wijze bekend te maken;

# de uitkomst aan de Afdeling mede te delen..

- De gemeente zal uiterlijk 11 juli 2012 aan de Afdeling berichten, dat:
  - a. sprake is van een met de provincie bereikt akkoord in het ontstane geschil, een en ander zoals omschreven in de onder "Hoofdgroep a" genoemde onderdelen, en:
  - b. de gemeente kan instemmen met de door de provincie geformuleerde gewijzigde vordering in beroep (zie onderdeel 1b);

- c. aan de Afdeling zal verzoeken haar in de gelegenheid te stellen de in dit kader ontstane gebreken in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te herstellen met toepassing van de bestuurlijke lus, zoals bedoeld in afdeling 8.2.2a Awb, inhoudende dat:
- # de gemeenteraad wordt opgedragen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te herstellen door:
    - de in artikel 4.2.2. sub b van de regels genoemde bruto-vloeroppervlakte van 20.000 m<sup>2</sup> te wijzigen in 14.400 m<sup>2</sup>;
    - de aanduiding "minimale-maximale bouwhoogte" in de bestemming "Kantoor", deelgebied specifieke bouwaanduiding-kantoor hoogbouw te wijzigen van 60-100m naar 60-80m;
    - na artikel 4.2.2. sub d een letter e toe te voegen met de inhoud dat tenminste 85% van de onder 4.2.2. sub b genoemde bruto-vloeroppervlakte moet worden gerealiseerd in het deelgebied specifieke bouwaanduiding-kantoor hoogbouw.
  - # indien nodig in verband met de uitkomst van de hiervoor geformuleerde opdrachten, het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen;
  - # het ontwerp-herstelbesluit ingevolge afdeling 3.4 Awb ter visie te leggen en na vaststelling op de vereiste wijze bekend te maken;
  - # de uitkomst aan de Afdeling mede te delen..
- De provincie verbindt zich ertoe, indien door de Afdeling toepassing wordt gegeven aan de bestuurlijke lus, nadat het herstelbesluit door de raad is vastgesteld, bekend is gemaakt en is toegezonden aan de Afdeling, het ingestelde beroep bij de Afdeling in te trekken.