

Vergadering van de gemeenteraad van 28 mei 2014

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Selma van Mensvoort

Nummer raadsvoorstel: RAD-000967

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 16

Agendapunt: 6

## ONDERWERP

Beeldkwaliteitsplan Kampershoek 2.0

### AANLEIDING EN DOELSTELLING

Op 6 juli 2011 heeft uw gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan, het exploitatieplan en bestemmingsplan voor bedrijventerrein Kampershoek-Noord 2010 vastgesteld (NB. De naam Kampershoek-Noord is in de tussentijd gewijzigd in Kampershoek 2.0). Het bestemmingsplan is het wettelijk kader waarin bestemmingen van gronden en wijze van bouwen en gebruik worden geregeld. Het exploitatieplan stelt ons in staat om bepaalde kosten die gemaakt moeten worden om het bestemmingsplan te realiseren (zoals de aanleg van een nieuw bedrijventerrein met infrastructuur) te verhalen op bouwers. Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor de Welstandscommissie bij de beoordeling van bouwplannen.

Vanuit ondernemerszaken is men actief bezig om het bedrijventerrein op de markt te zetten. Op 8 oktober 2013 heeft de gemeente Weert een koopoptie-overeenkomst gesloten met Proptimize Nederland bv. Uw raad heeft hiervoor op 25 september 2013 wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt. Deze hadden o.a. betrekking op de grondprijs, molenbiotop en wijze van aanpak (geen traditionele aanpak). Proptimize Nederland wil graag investeren in logistiek vastgoed op Kampershoek 2.0 en heeft hiervoor een aaneengesloten kavel van circa 4.8 ha gekozen, gesitueerd aan de westzijde van het bedrijventerrein aan de hoofdonsluiting van Kampershoek 2.0.

Het initiatief van Proptimize speelt in op de kansen in de logistieke sector en geeft een impuls aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek 2.0. Dit wordt ook bevestigd in de onlangs vastgestelde Structuurvisie Weert 2025 (december 2013), waar Kampershoek 2.0 neergezet wordt als het bedrijventerrein voor de grotere ruimtevragende bedrijven. Kleinere ruimtevragers dienen juist naar de bestaande bedrijventerreinen elders in de stad geleid te worden om leegstand te voorkomen. Vanuit deze optiek dient terughoudend te worden omgegaan met het op grote schaal aanbieden van nieuwe kleinere kavels en dienen de kleinere kavels op Kampershoek 2.0 juist ingezet te worden om de overgang naar het landschap vorm te geven; in feite de kavels ten noorden van Proptimize en ten westen hiervan. De hoofdopzet van het plan blijft daarmee in tact.

Het exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan gaan momenteel voor de beoogde locatie uit van de realisatie van kleinere kavels. Om het initiatief te kunnen realiseren is aanpassing van beide plannen noodzakelijk. Het initiatief van Proptimize is wel passend in het bestemmingsplan. De aanpassing van het exploitatieplan betreft een structurele herziening die door de raad moet worden vastgesteld en waarvoor een uitgebreide procedure geldt. Het ontwerp 1<sup>e</sup> herziening exploitatieplan Kampershoek-noord 2010 wordt momenteel opgesteld en zal u in het laatste kwartaal van 2014 ter vaststelling worden aangeboden. In dit raadsvoorstel leggen wij u het aangepaste beeldkwaliteitsplan Kampershoek 2.0 voor.

## PROBLEEMSTELLING

Om het bouwplan van Proptimize te kunnen beoordelen, heeft de Welstandscommissie een actueel toetsingskader nodig. Het huidige beeldkwaliteitsplan voorziet op de beoogde locatie nog in kleinere kavels.

De verkavelingsschets die opgenomen is in het beeldkwaliteitsplan toont een indicatieve inrichting van het terrein. Ook op deze schets zijn kleinere kavels getekend en ligt de secundaire ontsluitingslus (weg rondom de kleinere kavels) deels over de kavel van Proptimize. Deze schets dient dan ook te worden aangepast.

Met de nu opgedane ervaring met betrekking tot het inrichtingsplan voor Proptimize is daarnaast nogmaals gekeken naar de eisen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van erfafscheiding en groeninrichting op de private kavels. Op enkele plekken lijkt het bij nader inzien wenselijk een aanvulling/wijziging aan te brengen (zie oplossingsrichting).

Als aandachtspunt bij de ontwikkeling van Proptimize geldt de molenbiotoop. Alhoewel er bestemmingsplantechnisch een bouwhoogte geregeld is van minimaal 8 meter en maximaal 15 meter, wordt de hoogte op deze kavel bepaald door de molenbiotoop. Ter plaatse geldt een maximale hoogte als gevolg van de molenbiotoop variërend van 9,10 tot 13,10 meter. Door middel van een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken mits advies wordt ingewonnen bij o.a. de molenstichtingen Limburg en Weerterland. Dit advies is inmiddels gegeven waaruit blijkt dat de stichtingen kunnen instemmen met het initiatief mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden (zie communicatie).

## OPLOSSINGSRICHTINGEN

Om het beeldkwaliteitsplan te actualiseren aan de huidige ontwikkelingen en inzichten, zijn de volgende wijzigingen aangebracht (zie bijlage 1,2 en 3):

- De Proptimize-kavel is toegevoegd aan het bestaande bebouwingscluster 'vorm volgt functie'. Paragraaf 4.7 Kleinschaligheid komt daarmee te vervallen.
- De verkavelingsschets op pagina 10 is aangepast en daarmee ook alle themakaarten. De aanpassingen hebben betrekking op de vorm van de kavel van Proptimize, de weg die er omheen loopt en de kavels ten noorden van Proptimize. Daarnaast vervalt de 'slingerweg' die nodig was om de kleinere kavels te ontsluiten. Op de plek waar de Proptimize-kavel het buitengebied bijna raakt, wordt extra groen gerealiseerd (intentie is bijvoorbeeld om twee bestaande monumentale bomen uit het plangebied hier naar toe te verplaatsen).
- In paragraaf 2.4 groenstructuur is verduidelijkt waar geen hagen worden voorgeschreven op de grens tussen kavel en openbaar gebied. Zo staat in het document dat er een groene erfafscheiding met een half-open karakter wordt voorgeschreven tussen de wiggen en de kavels. Hiermee loopt het groen van de wiggen als het ware door op de private kavels. Verder wordt aan de zijde van het buitengebied een hekwerk voorgeschreven begroeid met klimop (grenzend aan het groen op openbaar gebied) voor een nette hoogwaardige afscherming.
- Het type hekwerk wordt nog gespecificeerd om een rustig en eenduidig beeld te creëren: gepoedercoate spijlenhekwerken in een antraciete kleur.
- Paragraaf 4.6: Rooilijnen en kleurgebruik bij het bebouwingscluster 'vorm volgt functie' in: de zijgevelrooilijnen, met uitzondering van de zijgevelrooilijnen aan de zijde van de wiggen, en achtergevelrooilijnen zijn op 5 meter gelegd. Deze wijziging is ingestoken vanuit de gedachte om geen restruimten te creëren waar buitenopslag zal gaan plaatsvinden (negatieve impact op totale kwaliteit). Daarnaast zijn donkere tinten toegevoegd aan het kleurenpalet waardoor grote hallen beter kunnen opgaan in de omgeving.
- Paragraaf 4.7: groene overgang: de groene inrichting op het achterperceel is losgelaten vanwege het beperkende karakter naar de bedrijven en beperkte meerwaarde voor de omgeving. De overgang naar het buitengebied wordt gerealiseerd door middel van een hekwerk begroeid met klimop en een watergang en groenzone met bomen en struiken op openbaar gebied. Verder is gespecificeerd (stond niet expliciet in het beeldkwaliteitsplan

van 6 juli 2011) dat de zijgevelrooilijnen aan de zijde van de wig op minimaal 10 meter moeten liggen. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan.

- Daarnaast is de naam Kampershoek-Noord in het hele document vervangen door Kampershoek 2.0

Bijlage 1: Huidige verkavelingsschets d.d. 6 juli 2011

Bijlage 2: Nieuwe verkavelingsschets d.d. 15 april 2014

Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan d.d. 15 april 2014

## COMMUNICATIE

Het bouwplan met inrichtingsplan voor Proptimize is, in relatie tot het beeldkwaliteitsplan, een paar keer besproken in de welstandscommissie, waarbij de commissie duidelijk heeft gemaakt dat ze op basis van het beeldkwaliteitsplan van 6 juli 2011 het plan niet kan beoordelen. Het beeldkwaliteitsplan is aangepast om een goed, adequaat toetsingskader te hebben.

Er heeft een uitgebreide discussie plaatsgevonden over enerzijds nut en noodzaak om dit initiatief op de beoogde kavel te situeren en anderzijds over de impact van het bouwplan op het landschap - landschappelijke inpassing. De welstandscommissie stemt in met het aangepaste beeldkwaliteitsplan en heeft aangegeven goed uit de voeten te kunnen met de richtlijnen. Zij vraagt wel nadrukkelijk aandacht voor de te vormen landschappelijke overgang naar het buitengebied ten noorden van de kavel Proptimize. Zowel in de tijdelijke situatie (groen) als in de definitieve situatie (kleinere kavels, extra groen in de hoek, groene erfafscheiding en groen en water in het openbaar gebied) wordt ingestoken op een kwalitatieve inbedding.

De Molenstichting Limburg, de Molenstichting Weerterland en de particuliere participanten uit het convenant van Molenbiotopen van de gemeente Weert hebben dienen te worden geraadpleegd voor advies. In haar brief van 19 november 2013 geven de Molenstichting Limburg en de Molenstichting Weerterland aan in te kunnen stemmen met de beoogde ontwikkeling. Zij geven maatregelen aan die getroffen kunnen worden om de verstoring van de windvang en de luchtturbulentie te verzachten: zoals het aanbrengen van beplanting in een aflopende hoogte vanaf het gebouw in de richting van de bomen. Hier wordt in het plan aan voldaan: in de situatie dat er geen bedrijfskavels zijn uitgegeven in de driehoekige spie worden er bomen in meerdere rijen geplant achter het perceel van Proptimize. In de situatie dat bedrijfskavels gerealiseerd worden in de driehoekige spie zullen de bomenrij in het straatprofiel en de bedrijfsgebouwen dienen als verzachting. Daarnaast kijken we nog verder naar mogelijke compensatie voor de windbelemmering.

## EVALUATIE

Niet van toepassing

## ADVIES RAADSCOMMISSIE

- Het advies van de raadscommissie is:
  - ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;  
agenderen als hamerstuk.
- Nadrukkelijke en/of afwijkende standpunten fracties:
  - ◆ De VVD merkt op dat het beeldkwaliteitsplan inspeelt op de ontwikkelingen. Ten opzichte van het vorige beeldkwaliteitsplan zijn er verbeterpunten aangebracht als gevolg van actuele ontwikkelingen en hetgeen de markt vraagt. De welstandscommissie kan aan de hand van dit plan een beter advies uitbrengen. Er wordt een eerste herziening van het exploitatieplan aangekondigd. De VVD is benieuwd naar de tendens daarvan.

Het is ook de PvdA opgevallen dat de welstandscommissie nu beter denkt te kunnen adviseren, terwijl dat de vorige keer nog niet zo was. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld voordat er een overeenkomst met Proptimise is gesloten. Het risico bestaat dat de vestiging van Proptimise niet doorgaat. Het verplaatsen van bomen was ook al de bedoeling op grond van het vorige beeldkwaliteitsplan. De PvdA wenst inzicht in hoeveel hectares in optie zijn gegeven en hoeveel er zijn verkocht.

Weert Lokaal vraagt zich af of het vorige beeldkwaliteitsplan weer in beeld komt als Proptimise niet tot aankoop overgaat. De bomen moeten worden behouden en ingepast. Weert Lokaal is verheugd dat de molenstichting kan instemmen met het plan en stemt in met het voorstel.

Het CDA stelt dat de discussie over de bomen een signaal is dat de afspraken die eerder zijn gemaakt over de bomen niet worden nageleefd. Er dient inzicht te zijn in de concrete stappen die er gezet zijn voor wat betreft Proptimise en in het effect van het beeldkwaliteitsplan op het exploitatieplan van Kampershoek-noord. Het plan is geen verbetering; het blijft een reparatie. De fractie constateert dat alles waarvan bij het sluiten van de overeenkomst met Proptimise werd gezegd dat het niet nodig was, nu wel nodig blijkt te zijn: aanpassing van het beeldkwaliteitsplan en het exploitatieplan.

### **VOORSTEL COLLEGE**

Vaststellen van het beeldkwaliteitsplan Kampershoek 2.0 en intrekken van het beeldkwaliteitsplan Kampershoek-Noord d.d. 18 februari 2011, vastgesteld op 6 juli 2011.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,  
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans



*Nummer raadsvoorstel: RAD-000967*

## **RAADSBSLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2014;

b e s l u i t :

De raad besluit het beeldkwaliteitsplan Kampershoek 2.0 vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan Kampershoek-Noord d.d. 18 februari 2011, vastgesteld op 6 juli 2011, in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 mei 2014.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans