

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2269511
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl , 0495-575221	Zaaknummer: 2269510
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de 'Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst betreffende de herontwikkeling van de locatie Scheepsbouwkade 4a-5 naar 7 appartementen, met bijbehorende parkeervoorzieningen.' in te stemmen.
3. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 22 november 2022 in principe ingestemd met het planvoornemen voor de herontwikkeling van de locatie Scheepsbouwkade 4A-5 naar 7 appartementen.

Het plan

Het planvoornemen heeft betrekking op de herontwikkeling van twee bedrijfsloodsen aan de Scheepsbouwkade 4A en 5. Er worden 7 appartementen in het luxe segment gerealiseerd, met bijbehorende bergingen, parkeer- en groenvoorzieningen. De bouwmassa loopt af van 4 naar 2 bouwlagen. Daarnaast worden de gronden achter een bestaande woning aan de Scheepsbouwkade 4 met een bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming.

Het verzoek heeft betrekking op de percelen gemeente Weert sectie S nummers 5938 (4 m²), 6101 (449 m²), 6102 (60 m²), 4355 (520 m²), 4805 (60 m²) en sectie T nummer 2 (480 m²). De totale oppervlakte bedraagt 1.573 m².

Bestemmingsplan

Weert, 13 november 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 21 november 2023

Nummer: 12

De secretaris,

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Bedrijf', de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – onderhoud en reparatie van machines en installaties'. Het bouwvlak is gesitueerd op de gehele bedrijfsbestemming. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 80%, de maximale bouw- en goothoogte bedraagt 6,0 m. Deels is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' van toepassing.

M.e.r. beoordeling aanmeldingsnotitie

Op 13 november 2023 is besloten dat voor de gevraagde wijziging conform het bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5' geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Dit besluit is gemandateerd aan de teamleider van de afdeling Ruimte & Economie. Het betreffende besluit maakt deel uit van een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Doel(en)

Het doel is tempo te houden op bouwontwikkeling.

Resultaten

Een onherroepelijk bestemmingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt.

De locatie grenst aan woningen aan de Scheepsbouwkade (westzijde) en aan de achterzijde (zuidzijde) aan woningen die aan de Doolhofstraat liggen. Het betreft het 'einde' van de wijk Biest, in de overgang naar het bedrijventerrein Leuken-Noord. Wijkpark De Wei-er grenst aan de oostzijde aan de locatie. Aan de noordzijde ligt het kanaal met aan de overzijde de grondgebonden woningen en appartementen nabij de Biesterbrug. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

In Weert worden weliswaar appartementen aangeboden, het aanbod voor luxere appartementen in kleinere complexen is erg beperkt.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

In de structuurvisie is onder andere opgenomen dat herontwikkeling van leegstaand (commercieel) vastgoed in woonwijken wordt voorgestaan. In dit geval wordt een bedrijfsbestemming in een woonwijk gesaneerd. Dit voldoet aan ons beleid. Het betreft een kleinschalig plan, met 7 appartementen. Dit hoeft niet regionaal afgestemd te worden omdat het minder dan 10 woningen betreft.

1.3 Er is aandacht voor natuurinclusief bouwen.

Op het dak wordt een groen vogeldak aangelegd. Er worden vleermuiskasten ingemetseld. Er wordt waar mogelijk halfverharding toegepast. Met de buitenverlichting wordt rekening gehouden met dieren die 's nachts actief zijn. Per saldo zal ontstening plaatsvinden. De draagkracht van de balkons wordt berekend op grotere potten voor bijvoorbeeld kleine bomen.

1.4 Het initiatief voldoet aan de strategische visie Werken aan Weert 2030.

Een van de waarden in de strategische visie is: 'Goed wonen voor elke doelgroep': Weert biedt voor ieder wat wils op het gebied van woningtypen en locatie en voor elk inkomen. Met het plan wordt ingespeeld op de vergrijzing, het betreffen levensloopbestendige appartementen.

2. We willen geen risico lopen.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Zie verder paragraaf Financiën.

3. Ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Er bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjaren Investeringsplan Ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage van € 18,- per m² BVO verschuldigd. De bijdrage die verschuldigd is bedraagt in totaal € 11.872,80. Dit bedrag wordt gestort in de Voorziening Stedelijk groenfonds (V 8100) ten behoeve van de versterking van openbaar groen in het stedelijk gebied.

Voor de ontwikkeling achter de woning Scheepsbouwkade 4 (omzetten van bedrijf naar wonen) is een planschadeovereenkomst opgesteld. De ondertekening is gemandateerd aan het afdelingshoofd R&E.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijsspeil 2022). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.227,00 en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

R&E, Karin van de Water, milieuplanoloog

R&E, Werner Mentens, beleidsadviseur groen, natuur en landschap

R&E, Rick Martens, beleidsadviseur milieu

OG, Joris Pouderoyen, verkeerskundig adviseur

OG, Team water & riolering

Extern:

M&A Omgeving B.V.

QHR Weert B.V.

Participatie

Omwonenden en belanghebbenden worden door initiatiefnemer geïnformeerd.

Communicatie

Er is aan de voorkant overleg gevoerd met Rijkswaterstaat (RWS). De reactie is als volgt: De huidige voorgevelrooilijn blijft gehandhaafd en de verharding op eigendom van RWS wordt verwijderd en door de eigenaar/ gebruikers van het pand onderhouden. Bij deze daarom een positief advies vanuit RWS op deze ontwikkeling.

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.BPStienestraat65-ON01.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd het advies op de TILS-lijst te plaatsen.

Planning

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 13 maart 2024 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- 01 Bp. Scheepsbouwkade 5 – Toelichting
- 02 Bp. Scheepsbouwkade 5 – Regels
- 03 Bp. Scheepsbouwkade 5 – Verbeelding
- 04 Bijlage bij toelichting – Bodemonderzoek Scheepsbouwkade 4A
- 05 Bijlage bij toelichting – Bodemonderzoek Scheepsbouwkade 5
- 06 Bijlage bij toelichting – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
- 07 Bijlage bij toelichting – Akoestisch onderzoek industrielawaaai
- 08 Bijlage bij toelichting – Onderzoek stikstofdepositie
- 09 Bijlage bij toelichting – Quick scan flora en fauna
- 10 Bijlage bij toelichting – Vormvrije m.e.r. beoordeling
- 11 Ontwerp raadsbesluit Scheepsbouwkade 5
- 12 Anterieure en planschadeovereenkomst Scheepsbouwkade 5

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 29 november 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 30 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 10 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.BPScheepsbouwkade5-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de bedrijven op de locatie Scheepsbouwkade 4A-5. Het planvoornemen is in totaal 7 appartementen met bijbehorende bergingen, parkeer- en groenvoorzieningen te realiseren. Ook wordt de bedrijfsbestemming achter de woning Scheepsbouwkade 4 gewijzigd in een woonbestemming.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPScheepsbouwkade5-ON01.

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 'Scheepsbouwkade 5' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 21 november 2023 op 29 november 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 30 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 1 januari 2024 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPScheepsbouwkade5-VA01 vast te stellen;

2. het bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op (datum),

de griffier,

de voorzitter,

**Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst
betreffende de herontwikkeling van de locatie Scheepsbouwkade
4a-5 naar 7 appartementen, met bijbehorende
parkeervoorzieningen.**

De ondergetekenden,

de gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. R.J.H. Vlecken, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 21 november 2023 hierna te noemen '**de gemeente**';

en

OHR Weert B.V., [redacted] rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] en [redacted] verder te noemen '**de verzoeker**';

tezamen ook te noemen '**partijen**';

in aanmerking nemende dat:

- verzoeker eigenaar is van percelen, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie T, nummer 2 en sectie S nummers 4355, 4805, 5938 en 6102, tezamen groot 1.124 m², gelegen aan de Scheepsbouwkade 4a en 5 en voornemens is deze locatie te herontwikkelen naar 7 appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen;
- deze activiteit niet past binnen het geldende bestemmingsplan;
- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat exploitant heeft verzocht om een herziening ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- de gemeente bereid is de gevraagde planologische maatregel, onder voorwaarden, zoals in deze overeenkomst vastgelegd, in procedure te brengen;
- de verzoeker alle kosten die verband houden met deze ontwikkeling zelf betaalt, inclusief planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro;
- het aanwezige parkeerterrein, voor zover gelegen op eigendom van de gemeente, in de oorspronkelijke staat dient te worden teruggebracht;
- de ontwikkeling plaats vindt in het bebouwd gebied;
- ten behoeve van voormelde ontwikkeling een bijdrage verschuldigd is op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjaren Investeringsplan Ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groenfonds;
- dat de ontwikkeling zorgt voor verdere verstening en dat hiervoor compensatie plaats dient te vinden in de vorm van de aanleg van nieuw groen. De compensatie dient een waarde te vertegenwoordigen van € 18,- per m². Dit kan gerealiseerd worden door een bijdrage te storten in de Voorziening Stedelijk Groenfonds.

- dat verzoeker hiertoe een bijdrage van € 11.872,80 stort in de Voorziening Stedelijk Groenfonds, deze bijdrage is berekend op basis van 659,6 m² (nieuwbouw 1.349,6 m² minus sloop 690 m²) x € 18,00 per m²;
- de verzoeker zich bereid heeft verklaard aan de gemeente deze bijdrage te betalen ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groen. De bijdrage wordt ingezet ten behoeve van de aanleg van structureel openbaar groen.

verder in aanmerking nemende dat:

- partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;
- het de verzoeker bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst;
- de concept overeenkomst na ondertekening door de verzoeker ter besluitvorming aan Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- na accordering door Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan verzoeker wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het verzoeker bekend is dat zonder accordering door het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat in dat geval geen overeenkomst tot stand is gekomen; dat partijen aan het niet tot stand komen van de overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1. Publiekrechtelijke procedures

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

Artikel 2. Anterieure overeenkomst

1. Verzoeker betaalt aan de gemeente een bedrag van € 11.872,80 voor Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van de Structuurvisie Weert 2025. Deze bijdrage wordt ingezet voor de Voorziening Stedelijk Groenfonds ten behoeve van de aanleg van structureel openbaar groen.
2. Verzoeker betaalt de in artikel 2.1 genoemde bijdrage binnen 14 dagen nadat hiertoe een factuur is verzonden door de gemeente onder vermelding van 'bijdrage anterieure overeenkomst Scheepsbouwkade 4a-5' op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03. De factuur wordt verzonden binnen twee weken nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Artikel 3. Planschade

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door verzoeker is aangevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke bezwaren, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.



3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de verzochte herziening van het bestemmingsplan. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de verzochte herziening van het bestemmingsplan. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in lid 4 bedoelde herziening van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker meedelen. Ter uitvoering van het in lid 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'planschadekosten Scheepsbouwkade 4a-5'.

Artikel 4. Overige bepalingen

1. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden, met uitzondering van de verplichting van de gemeente dat de in artikel 2 sub 1 van deze overeenkomst genoemde en door verzoeker betaalde bijdrage binnen 14 dagen na het moment waarop duidelijk is geworden dat het onderhavige bestemmingsplan niet in werking zal treden of wordt vernietigd, terugbetaald zal worden door de gemeente.
2. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
3. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Opgemaakt in tweevoud d.d.

de gemeente,

de verzoeker,

handtekening,
mr. R.J.H. Vlecken

handtekening,

burgemeester

verzoeker