

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221 )	DJ-1849503
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 1849498
		Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Principeverzoek Scheepsbouwkade 4A-5.

## Voorstel

In principe met het planvoornemen voor de herontwikkeling van de locatie Scheepsbouwkade 4A-5 naar 7 appartementen in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wro), tot uiterlijk 1 mei 2023.

## Inleiding

Door Quattro Bouw en Vastgoedadvies B.V. is bijgaand principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van twee bedrijfsloodsden aan de Scheepsbouwkade 4A en 5 naar 7 appartementen en het omzetten van de gronden naar een woonbestemming.

Het verzoek heeft betrekking op de percelen gemeente Weert sectie S nummers 5938 (4 m<sup>2</sup>), 6101 (449 m<sup>2</sup>), 6102 (60 m<sup>2</sup>), 4355 (520 m<sup>2</sup>), 4805 (60 m<sup>2</sup>) en sectie T nummer 2 (480 m<sup>2</sup>). De totale oppervlakte bedraagt 1,593 m<sup>2</sup>.

## Bestemmingsplan

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.

## Beoogd(e) doel(en)

Het doel is het saneren van een bedrijfslocatie in een woonwijk en het realiseren van appartementen.

Weert, 22 oktober 2022	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
  Niet akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
  Gewijzigde versie  
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 22 november 2022

Nummer: 5

De secretaris,



## **Te behalen resultaten**

Een vastgesteld bestemmingsplan.

## **Uit te voeren activiteiten**

Het doorlopen van de stappen om te komen tot een bestemmingsplan.

## **Argumenten**

*De locatie is in principe 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.

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

*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.

*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.

*De principetoestemming wordt in tijd beperkt.*

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemming ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 mei 2023 te verbinden.

## **Kanttekeningen en risico's**

*Onderbouwd dient te worden dat er geen (milieu)belemmeringen zijn.*

De locatie ligt nabij nutsvoorzieningen (zoals trafo's en een antennemast). Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu en dat er geen beperkingen ontstaan ten aanzien van de nutsvoorzieningen.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Met deze wet is de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling aangegeven. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een meldingsnotitie worden opgesteld en moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit betekent dat een ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht nadat aan de hand van de ingediende meldingsnotitie beoordeeld is of een MER moet worden opgesteld.

*De kelder van een bedrijfsgebouw wordt gebruikt voor de opvang en berging van hemelwater.*

Er dient een bergingsvoorziening van 100 mm per m<sup>2</sup> bebouwing en verharding te worden aangelegd. Deze bergingsvoorziening dient na een hevige bui binnen 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn. Dit dient in het kader van de planontwikkeling verder uitgewerkt te worden. Het is de vraag of de kelder van een van de bedrijfsgebouwen deze functie kan vervullen. .

## **Financiële, personele en juridische gevolgen**

### *Financiële gevolgen*

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijspeil 2022). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.227,00. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Op basis van een nog aan te leveren grondexploitatie dient inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een residu. In dat geval dient ook een bijdrage van € 18,- per m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak te worden geleverd aan de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Dit wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

### *Personele gevolgen*

Niet van toepassing.

### *Juridische gevolgen*

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico dient met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te worden aangegaan.

## **Overleg gevoerd met**

### Intern:

Intaketeam op 28 juli 2022 met:

R&E:

Anouk Cramers, teamleider/voorzitter intaketeam

Marjo Beeren, beleidsmedewerker ruimtelijk beleid

Werner Mentens, beleidsadviseur groen, natuur en landschap

Helen van Bodegom, stedenbouwkundige

Roy Thijssen, planoloog

Ralph van den Waardenberg, beleidsadviseur mobiliteit

### Extern:

Quattro Bouw en Vastgoed Advies B.V., [REDACTED] en [REDACTED]

## **Participatie**

Verzocht wordt de omgeving te informeren over de voorgenomen ontwikkeling.

Geadviseerd wordt het bouwplan af te stemmen met Rijkswaterstaat. Met betrekking tot het bestemmingsplan wordt vooroverleg gevoerd met Rijkswaterstaat. Dit gebeurt door de gemeente.

## **Communicatie**

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief.

## **Planning en uitvoering**

Initiatiefnemer wordt tot 1 mei 2023 de tijd gegeven een ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Bijlage(n)**

1. Aanvraag principe verzoek
2. Begeleidend schrijven principe verzoek
3. Bijlage 1 Situatietekening
4. Bijlage 2 Gevels, plattegronden en impressies
5. Afbeeldingen locatie
6. Antwoordbrief