

Quattro Bouw en Vastgoed Advies B.V.  
t.a.v. [REDACTED]

Weert, 23 NOV. 2022

Onderwerp: Principeverzoek Scheepsbouwkade 4A-5  
Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: 1849498 / 1849539

Beste [REDACTED]

Op 12 oktober 2022 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Het verzoek heeft betrekking op het herontwikkelen van de bedrijfsbebouwing aan de Scheepsbouwkade 4A-5 naar 7 appartementen met bijbehorende parkeer, bergings- en groenvoorzieningen. 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>. Hieronder ontvangt u een reactie.

### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe met de herontwikkeling van de bedrijven aan de Scheepsbouwkade 4A-5 naar 7 appartementen in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze principetoezegging geldt tot uiterlijk 1 mei 2023. Hierbij hebben we het volgende overwogen.

### **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.

## **Motivering**

*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.

## **Aandachtspunten**

*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.

### **Overeenkomst**

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalsovereenkomst met u aangaan.

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> b.v.o. (bruto vloer oppervlak) te worden geleverd aan de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Dit wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

### **Procedure**

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduredtijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan dient uiterlijk 1 mei 2023 te zijn ingediend.

### **Participatie**

U wordt verzocht de omgeving te informeren over de voorgenomen ontwikkeling en de omgeving op de hoogte te houden van de vervolgstappen.

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

### **Clausule**

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een bestemmingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het bestemmingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen het bestemmingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een bestemmingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het bestemmingsplan.

### **Leges**

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.405,00 (prijspeil 2022). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.227,00. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.227,00 wordt u separaat toegezonden.

**Tot slot**

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per e-mail via [m.arts@weert.nl](mailto:m.arts@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,



A.M.A. Vrijenhoek  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

Bijlagen: bijlage bestemmingsplan

## **Bijlage**

### **Bestemmingsplan**

De te volgen procedure voor de herziening van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2008. Alle bescheiden voor de bestemmingsplanherziening dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd. Het heeft de voorkeur van de gemeente om voor dit initiatief een zogenaamd postzegelbestemmingsplan op te (laten) stellen.

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.405,00 (prijspeil 2022). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Deze digitale verbeelding en regels dienen opgesteld te worden overeenkomstig de gemeentelijke standaard. De regels dienen conform de standaardregels SVBP 2012 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2012. Gelet op de benodigde software en expertise zal het noodzakelijk zijn hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen.

Indien u een keuze voor een bureau heeft gemaakt, dient dit bureau met ons contact op te nemen ten aanzien van de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen.

### **De in het bestemmingsplan te verwerken gegevens**

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Besluit m.e.r., stikstofberekening).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
  - planologische onderbouwing;
  - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
  - motivatie project;
  - duurzaamheid;
  - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven

waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

### **Bevoegdheid**

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan

### **Procedure**

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. het ontwerp bestemmingsplan ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door de raad resp. B en W een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
  - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
  - b. wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan;
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit gemeenteraad ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij Raad van State;
6. besluit Raad van State binnen 12 maanden.

### **Wettelijke eisen bestemmingsplan volgens Besluit ruimtelijke ordening**

#### **Artikel 3.1.6**

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd: a. Zie besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6; b. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen; c. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; d. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. bedoelde overleg; e. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; f. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken; g. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.
2. Voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:
  - a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
  - b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
  - c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

**Artikel 3.1.7.** bepaalt dat er door de Minister nog nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de voorbereiding van bestemmingsplannen (geldt nog niet) en **artikel 3.2.1. tot en met 3.2.3.** geeft aan de wijze waarop het overgangsrechtovergangsrecht geregeld dient te worden en **artikel 3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbelbelbepaling moet luiden.

