

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 industrielawaai
- 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