

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2106347
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 2106342
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Scheepsbouwkade 20-22.

Voorstel

In principe met de herinrichting van de locatie Scheepsbouwkade 20-22, waaronder het verleggen van de Scheepsbouwkade en het uitbreiden van de tuinen bij de woningen Scheepsbouwkade 20 en 21 in te stemmen middels wijziging van het Omgevingsplan tot 1 april 2024.

Inleiding

Op 9 februari 2023 is een principeverzoek ingediend door Redd Adviesbureau namens Wetron Beheer B.V. In het principeverzoek wordt een aantal ontwikkelingen geschetst waarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Kort samengevat gaat het om de volgende ontwikkelingen.

1. De erven bij de woningen Scheepsbouwkade 20 en 21 worden uitgebreid aan de oostzijde ten koste van de bedrijfsbestemming en aan de westzijde ten koste van de verkeersbestemming. In het principeverzoek wordt ook van kantoren gesproken. De woningen worden gerenoveerd en gemoderniseerd. Mocht dit niet mogelijk blijken dan wordt nieuwbouw overwogen. De voortuin bij de woningen bevindt zich op gronden van De Staat.
2. Het voornemen bestaat de gronden met de bedrijfsbestemming en de (private) gronden met een verkeersbestemming toe te voegen aan de bedrijfslocatie aan de Graafschap Hornelaan 139. De betreffende gronden wordt grotendeels ingezet als parkeerterrein voor vrachtwagens en trailers. Aan de westzijde wordt een loods van ongeveer 1.000 m² gebouwd voor onderhouds- en kleine reparatiewerkzaamheden aan vrachtwagens. De locatie wordt enkel ontsloten via de Graafschap Hornelaan.
3. Het voornemen bestaat langs het kanaal een nieuwe weg aan te leggen ter vervanging van het huidige wegtracé, conform de oorspronkelijke situatie. Hiertoe wordt de hellingbaan in de inham ontmanteld, de inham wordt afgedamd en het

Weert, 31 mei 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
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 27 juni 2023

Nummer: 5

De secretaris

maaiveld wordt geëgaliseerd. De Staat is eigenaar van dit plandeel. Wanneer om organisatorische of financiële redenen blijkt dat dit niet haalbaar is, dan wordt de weg op het aangekochte perceel geprojecteerd, buiten de inham om.

De kraan op het eigendom van De Staat wordt gesloopt. De Richier-Weitz kraan is tot 1 januari 2024 om niet ter beschikking gesteld aan het bestuur van NedSEK met als doel de kraan naar een locatie elders te verplaatsen.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' met de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeer' en 'Wonen'. Er zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegelaten. Er ligt een bouwvlak op het perceel. De bouwhoogte van de bebouwing in het bouwvlak is maximaal 12 m en de goothoogte is maximaal 8 m. Verder is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' van toepassing. Op het eigendom van De Staat zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' (deels) en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' van toepassing.

Beoogd(e) doel(en)

De ontwikkeling draagt bij aan de waarde 'Duurzaam en innovatief ondernemen en leven' uit de Strategische visie Weert 2030.

Te behalen resultaten

Een vastgesteld Omgevingsplan waarin de voorgenomen ontwikkeling is opgenomen.

Uit te voeren activiteiten

Doorlopen van de procedure om te komen tot een wijziging van het Omgevingsplan.

Argumenten

De locatie krijgt een nieuwe functie.

De locatie aan de Scheepsbouwkade wordt aan het bedrijventerrein Doolhof – Leuken Noord toegevoegd en krijgt daarmee weer een functie. Dit past bij het streven om potentiële ruimte binnen de bestaande bedrijventerreinen te benutten.

De verruiming van de woonbestemming past binnen ons beleid om het woonklimaat te verbeteren. Beleidsmatig past het echter niet om de woningen te transformeren naar kantoren. Dit wordt medegedeeld aan initiatiefnemer. Verder zijn er voortuintjes beoogd bij de twee woningen aan de Scheepsbouwkade. De berm van de nieuwe weg ligt hier ook. Het ruimtebeslag van beide functies dient in het vervolgproces nader bekeken en op elkaar afgestemd te worden.

Er wordt rekening gehouden met de bestaande woningen.

De bereikbaarheid van de woningen aan de Scheepsbouwkade 17 tot en met 19 verloopt via het private deel van de Scheepsbouwkade. In het planvoornemen wordt de bereikbaarheid geborgd.

De bereikbaarheid van de Scheepsbouwkade blijft geborgd.

De Scheepsbouwkade loopt thans deels over private gronden. De weg is openbaar. Door de weg te verleggen blijft de doorgang geborgd en wordt de oorspronkelijke situatie van voor 1912 hersteld. De weg wordt met name gebruikt door recreanten, wandelaars en fietsers.

Kanttekeningen en risico's

Er is sprake van een complexe situatie.

De Staat is deels eigenaar van de gronden waarvoor de herziening van het bestemmingsplan nodig is. Op het eigendom van De Staat wordt een weg aangelegd. Rijkswaterstaat stemt er mee in dat het tracé zoals dat richting Nederweert loopt wordt doorgetrokken, met een weg die niet verhard is. De gronden onder het toekomstige tracé van de weg zijn vervuild. Dit kan gevolgen hebben voor het beheer van de weg. De wegbeheerder is hiervoor verantwoordelijk. Bij het verleggen van de weg dient aan de wettelijke eisen te worden voldaan. Bekeken wordt nog wie wegbeheerder wordt.

Verder bestaat het voornemen om de inham in het kanaal, eigendom van De Staat, te dempen. Rijkswaterstaat is er mee akkoord dat dit haventje wordt gedempt. Dit dient te gebeuren op een wijze die voldoet aan de wettelijke eisen. In het recente verleden is het kanaal in Weert voorzien van nieuwe damwanden. Dit is echter niet gebeurd ter plaatse van voorliggende locatie en zal op korte termijn ook niet gebeuren. Rijkswaterstaat heeft een alternatieve oplossing voorgesteld om een stevige en steile oever te maken (met geotextiel). Wanneer Rijkswaterstaat ooit in de buurt damwanden gaat vervangen wordt het ontbrekende deel daarbij meegenomen.

Rijkswaterstaat dient in te stemmen met de wijziging van het Omgevingsplan op haar gronden en met de wijze waarop de werken worden uitgevoerd. Hier heeft Rijkswaterstaat zowel een publiekrechtelijke als een privaatrechtelijke rol.

De bodem van het eigendom van RWS is verontreinigd. De provincie Limburg is hiervoor bevoegd gezag. Afstemming met de provincie, Rijkswaterstaat en het Rijksvastgoedbedrijf maakt de zaak complex. Rijkswaterstaat dient in te stemmen met de sanering. De particuliere bedrijfsgronden zijn eveneens verontreinigd. Ook hiervoor is de provincie bevoegd gezag. Uiteraard dient de sanering aan alle wettelijke vereisten te voldoen.

Er liggen kabels en leidingen in het wegtracé dat verlegd wordt. Met de afdeling OG heeft overleg plaatsgevonden in verband met de riolering. De riolering dient verlegd te worden wanneer de weg wordt verlegd, op kosten van initiatiefnemer. Dit is bekend bij initiatiefnemer.

De milieusituatie verandert.

Er dient een melding Activiteitenbesluit/Omgevingsvergunning activiteit milieu ingediend te worden voor de nieuwe situatie en met betrekking van de voorheen geldende situatie dient de melding activiteitenbesluit/milieuvergunning te worden ingetrokken. Dit dient te gebeuren voordat het planvoornemen als ontwerp ter inzage wordt gelegd. Verder dient aangetoond te worden dat het woon- en leefklimaat van de nabij gelegen woningen aan de Scheepsbouwkade geborgd is. Dit in verband met de voorgenomen activiteiten op het bedrijfsterrein.

De haalbaarheid is niet aangetoond.

De haalbaarheid van de ontwikkeling is nog niet aangetoond. Dit dient te gebeuren in het kader van de wijziging van het Omgevingsplan en voordat de procedure wordt opgestart.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. Deze ontwikkeling wordt in het Omgevingsplan verwerkt, het lukt niet om de ontwikkeling voor 1 januari 2024 in procedure te brengen via een herziening van het bestemmingsplan. De legeskosten bedragen € 6.559,- (prijspeil 2023). De kosten van dit principeverzoek bedragen

€ 1.256,-. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor de ruimtelijke procedure, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst aangegaan waarin afspraken gemaakt worden over verhaal van nadeelcompensatie.

Overleg gevoerd met

Intern:

Dit planvoornemen is besproken in het Intaketeam met vertegenwoordiging van R&E, VTH, OG en Projecten.
OG, Tim Schreurs

Extern:

Redd Adviesbureau
Rijkswaterstaat

Participatie

Initiatiefnemer wordt geadviseerd de omwonenden te informeren over het besluit en hen te betrekken bij de verdere planvorming.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief.

Planning

De ontwikkeling dient te worden geregeld via een wijziging van het Omgevingsplan. Er wordt een termijn tot 1 april 2024 gegeven om de benodigde planstukken aan te leveren.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Verzoek principeakkoord Scheepsbouwkade
2. Oriëntatietekening bestaande situatie
3. Oriëntatietekening nieuwe situatie
4. Afbeeldingen Scheepsbouwkade 20-22
5. Antwoordbrief.