

Wetron Beheer B.V.

t.a.v. [REDACTED]

Biest 71

6001 AP WEERT

Weert, **29 JUNI 2023**

Onderwerp: principeverzoek Scheepsbouwkade 20-22

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: 2106342 / 2124502

Beste [REDACTED],

Op 6 februari 2023 hebben wij namens u een principeverzoek van Redd adviesbureau ontvangen. Het verzoek heeft betrekking op 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. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe met de herinrichting van de locatie Scheepsbouwkade 20-22 op de percelen sectie D nummer 2085 en sectie F nummers 2694, 2695 en 3931 in te stemmen middels een herziening van het Omgevingsplan tot uiterlijk 1 april 2024.

Bestemmingsplan

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 binnen het bouwvlak in de bestemming 'Bedrijventerrein' 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.

Uw verzoek

U verzoekt kort samengevat:

- 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.
- 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.
- 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 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.

Motivering

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. Deze mogelijke functie dient te vervallen. 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.

Aandachtspunten

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 toekomstig 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 van de gemeente heeft overleg plaatsgevonden in verband met de riolering. De riolering dient verlegd te worden wanneer de weg wordt verlegd, op uw kosten. Dit is bij u bekend.

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.

Overeenkomst

Ten aanzien van het planvoornemen wordt een overeenkomst met betrekking tot nadeelcompensatie en met u aangegaan. Er worden met u afspraken gemaakt over de voorwaarden waaraan de nieuwe weg dient te voldoen. Nog niet duidelijk is wie wegbeheerder van de nieuw aan te leggen weg wordt. Hierover worden eveneens afspraken gemaakt.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. De benodigde stukken om te komen tot wijziging van het Omgevingsplan dienen uiterlijk 1 april 2024 te zijn ingediend. Over de aan te leveren stukken wordt contact met u gehouden. In ieder geval dient een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken te worden ingediend, waarin het onderstaande gemotiveerd wordt:

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 de wijziging van het Omgevingsplan:
 - o planologische onderbouwing;
 - o afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - o motivatie project;
 - o duurzaamheid;
 - o economische uitvoerbaarheid.

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 wijziging van het Omgevingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het Omgevingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen het Omgevingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat de wijziging van een Omgevingsplan open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het Omgevingsplan.

Leges

Voor een wijziging van het Omgevingsplan bedragen de legeskosten vooralsnog € 6.559,- (prijspeil 2023). Deze leges komen boven op de bouwleges en eventuele andere leges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.256,-. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het Omgevingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.256,- wordt u separaat toegezonden.

Participatie

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

Communicatie

Wij hebben Rijkwaterstaat geïnformeerd over dit besluit.

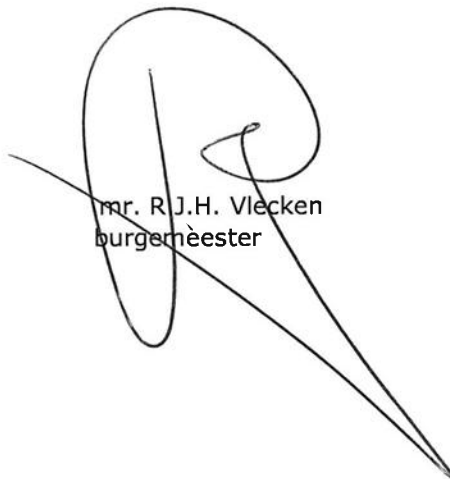
Tot slot

Wij gaan ervan uit u 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.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



Mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

