

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-696550
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	Zaaknummer: 696508
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Industriekade 32-34 en 35'.

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan 'Industriekade 32-34 en 35' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPIndustrk32en34-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingplan 'Industriekade 32-34 en 35' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Industriekade 32-34 en 35' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Nukamel Productions B.V., Industriekade 32 te Weert, is voornemens de productiecapaciteit op de bestaande locatie uit te breiden, de productie- en goederenstromingen te optimaliseren en het geheel te upgraden/revitaliseren. De eerste fase van deze ontwikkeling betreft de uitbreiding van de productie direct gelegen aan de bestaande bedrijfspanden Industriekade 32-34 en 35. De volgende aansluitende fase is de nieuwbouwontwikkeling gelegen aan de overzijde van de Kanaalstraat aan de Industriekade 35. Het voornemen is om deze bedrijfsgebouwen te koppelen via een luchtbrug. Deze ontwikkeling is mogelijk met een herziening van het bestemmingsplan.

Beoogd effect/doel

Het doel is om deze ontwikkeling planologisch te regelen voor de locaties Industrieweg 32-34 en 35.

Argumenten

Weert, 12 maart 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit Raad (via college) B-stuk								

09.04.2019

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

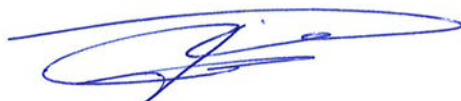
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: *09.04.2019*

Nummer: *6*

De secretaris,



1.1. Vanuit planologisch oogpunt bestaat tegen deze herziening van het bestemmingsplan geen bezwaar.

De locatie Industriekade 32-34 heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' de enkelbestemming 'Bedrijventerrein', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog', de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - grote lawaaimaker' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en de gebiedsaanduidingen 'gezoneerd industrieterrein' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Als maatvoering geldt voor deze locatie een maximale bouw- en goothoogte van 6 meter. De locatie Industriekade 35 heeft dezelfde bestemming met uitzondering van de archeologische waarde en een maatvoering waarbij een maximale bouw- en goothoogte geldt van 12 meter.

Het betreft hier 2 bestaande bedrijfslocaties, waarbij onderhavige ontwikkeling als doel heeft het upgraden/revitaliseren van de bedrijfsgebouwen, waarbij door middel van een luchtbrug een verbinding tussen deze twee locaties zal worden gelegd voor wat betreft goederenstromen.

De locatie Industriekade 35 wordt dus bij het bedrijf betrokken.

De ontwikkeling is strijdig met het bestemmingsplan. Met een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening kan aan deze ontwikkeling de gevraagde medewerking worden verleend.

Het bestaande beleid van de gemeente ten aanzien van bedrijventerreinen, zoals onder meer verwoord in de Structuurvisie Weert 2025 en het bestemmingsplan verzet zich niet tegen deze ontwikkeling.

1.2 Met de beoogde revitalisering van het bedrijf wordt naast de uitbreiding van de productiecapaciteit en het personeelsbestand ook een meerwaarde gecreëerd voor de omgeving.

Met de uitbreiding van de productiecapaciteit en het personeelsbestand is het mogelijk om mee te kunnen gaan in technische ontwikkelingen waardoor een goede en financieel gezonde bedrijfsvoering kan worden gecontinueerd.

De keuze voor uitbreiding op de huidige locatie is tot stand gekomen na het onderzoeken van mogelijke alternatieven. Gekeken is naar een verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie. Dit alternatief bleek financieel niet haalbaar.

Met de optimalisatie van de bestaande bebouwing is het noodzakelijk om meer volume ten behoeve van opslag/voorraad te kunnen creëren. Dit volume dient in de hoogte te worden gezocht vanwege het ontbreken van voldoende grond in de omgeving.

Voor wat betreft de routing van de diverse (goederen)transporten is ontlasting van het verkeer op de Industriekade het doel. Dit komt ten goede aan de huidige beleving en uitstraling van de directe omgeving aan de Industriekade.

Bestaande, oude en vervallen opstallen worden gesloopt en vervangen door passende nieuwbouw. De bestaande te handhaven bebouwing wordt vernieuwd en naar een hoger niveau gebracht.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er is anderszins ook geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3.1 Er is een anterieure en planschadeovereenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

Met initiatiefnemer is een anterieure en planschadeovereenkomst gesloten in verband met de afwenteling van planschade en de bijdrage voor de te kappen bomen.

Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

In verband met deze ontwikkeling zullen twee waardevolle bomen worden gekapt. Dit in verband met belemmeringen die het bedrijf ondervindt bij het manoeuvreren van vrachtverkeer. Voor het kappen van deze bomen wordt compensatie geleverd. Ter zake is een taxatie uitgebracht om de waarde van deze bomen te bepalen. Inclusief verwijderingskosten staat hier een compensatiebedrag van € 11.000,-- per boom, of in totaal € 22.000,-- tegenover. Dit bedrag komt ten goede aan het fonds Stedelijk Groen ten behoeve van de herinrichting van het wijkpark Fatima en is opgenomen in de anterieure en planschadeovereenkomst. Het kappen van de bomen levert een verbetering op van de molenbiotoop van de St. Odamolen.

Kanttekeningen en risico's

Ten aanzien van de te realiseren luchtbrug over eigendom van de gemeente zal een aparte overeenkomst worden gesloten zodra bekend is hoe deze wordt vormgegeven. Hierin dienen onder meer nadere bepalingen te worden opgenomen omtrent verkeersveiligheid en verschuldigde precariorechten.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017). Deze kosten zijn inmiddels in rekening gebracht. Het compensatiebedrag ad € 22.000,-- wordt in rekening gebracht zodra het bestemmingsplan is vastgesteld.

Duurzaamheid

Bij de invulling van het bouwplan dient initiatiefnemer aan de gestelde eisen ten aanzien van duurzaamheid te voldoen.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 5 juni 2019 zal het plan naar verwachting in de tweede helft van juni 2019 in werking treden.

Communicatie/participatie

De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad VIAlimburg, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl). Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Geadviseerd wordt dit voorstel als B-stuk te agenderen.

Zie verder bijgevoegd raadsvoorstel.

Overleg gevoerd met

Intern:

Hugo Zontrop, Werner Mentens, Anouk Cramers, Marian Arts, Michel Jans (afdeling Ruimte & Economie)
Karin van de Water (afdeling VTH)

Extern:

Geert van den Boomen (Nukamel)
Frank Janssen (BRO)

Bijlagen:

1. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding)
2. Raadsvoorstel en raadsbesluit
3. Anterieure en planschadeovereenkomst (DJUMA zaaknummer 705782)
4. Ingediende reactie provincie