

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-701803
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren M.Beeren@weert.nl / 0495-575232	Zaaknummer: 696508
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapun- 8

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Industriekade 32-34 en 35'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Industriekade 32-34 en 35' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPIndustrk32en34-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan '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 Industrierweg 32-34 en 35.

Argumenten

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 gothoogte van 6 meter. De locatie Industriekade 35 heeft dezelfde bestemming met uitzondering van de archeologische waarde en een maatvoering waarbij een maximale bouw- en gothoogte 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. Odamolten.

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 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.

Met Nukamel Productions B.V. is een anterieure en planschadeovereenkomst aangegaan. Hiermee zijn eventuele planschaderisico's afgewend.

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. Dit onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek bij de Raad van State.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 23 januari 2019 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 24 januari 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 6 maart 2019, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Industriekade 32-34 en 35' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPIndustrk32en34-ON01.

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.

Dit voorstel heeft betrekking op de aan de raad gerichte e-mail d.d. 11 februari 2019 met nummer DJ-676660. Dit betreft een e-mail namens Gedeputeerde Staten, waarin aangegeven wordt dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Advies raadscommissie

De commissie Ruimte & Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als hamerstuk.

Bijlagen

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

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: DJ-701803

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 april 2019;

Op 23 januari 2019 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 24 januari 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 6 maart 2019, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Industriekade 32-34 en 35' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPIndustrk32en34-ON01.

Het bestemmingsplan voorziet in de revitalisering en uitbreiding van de bedrijfspanden gelegen op de locatie Industriekade 32-34 en 35. Het voornemen is om deze bedrijfsgebouwen te koppelen via een luchtbrug.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Industriekade 32-34 en 35' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. 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 het ontwerp bestemmingsplan is een mededeling van de provincie Limburg binnengekomen. Voor de provincie geeft de beoordeling van het plan geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Industriekade 32-34 en 35' ongewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Industriekade 32-34 en 35' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Industriekade 32-34 en 35' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPIndustrk32en34-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan '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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 juni 2019.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans