

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2189255
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts en Mathieu Dolders M.Arts@weert.nl en m.dolders@weert.nl, 0495-575221 en 0495-575286	Zaaknummer: 2182404
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bedrijfsontwikkeling aan de Uilenweg - Industriekade - Havenweg op bedrijventerrein Kanaalzone II.

Voorstel

Met bijgevoegde reactie naar aanleiding van de toezeggingen en de brief van een aantal raadsfracties van 9 augustus 2023 in te stemmen.

Inleiding

Tijdens de behandeling van de Kadernota 2024 op 6 juli 2023 is naar aanleiding van een ingediende motie toegezegd dat:

- de gemeente juridisch advies inwint over de instrumenten die ingezet kunnen worden om bepaalde ontwikkelingen niet te hoeven faciliteren, en
- met de initiatiefnemer voor de ontwikkeling op Kanaalzone II in overleg te gaan om te bezien of woningbouw als alternatief voor bedrijfsontwikkeling tot de mogelijkheden behoort.

De motie is ingetrokken.

Op 9 augustus 2023 is een brief ontvangen van de fracties van DUS Weert, CDA, PvdA en Van de Loo. In deze brief wordt op basis van een aantal overwegingen gesteld dat de ontwikkeling van een logistiek centrum aan de Industriekade – Havenweg in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een reactie van het college wordt tegemoet gezien.

Doel(en)

Het doel is aan de toezeggingen te voldoen en een reactie te geven op de ingekomen brief.

Weert, 18 augustus 2023	S	B	W	W	W	W	W
	HvdB	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.: 29 augustus 2023 Nummer: 11

De secretaris,

Resultaten

Niet van toepassing.

Activiteiten

Niet van toepassing.

Argumenten

Er heeft overleg met de initiatiefnemer plaats gevonden.

Op 16 augustus 2023 heeft een overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer over een alternatieve invulling op de voormalige Philipslocatie op Kanaalzone II. Uit dit gesprek volgt dat een alternatieve invulling niet past binnen de kernactiviteiten van de initiatiefnemer. Tevens wordt door deze betoogd dat de invulling van de locatie met woningbouw een risico voor hem behelst vanwege het feit dat hiervoor een bestemmingsplanwijziging nodig is. Er is voor hem geen enkele garantie dat omwonenden en in de omgeving gevestigde bedrijven zonder uitzondering zullen instemmen met een dergelijk plan. Reeds nu men binnen het bestemmingsplan ontwikkelt is duidelijk dat het hier een gebied betreft met vele tegenstrijdige wensen en belangen. Juist om die reden kan de initiatiefnemer enkel binnen de vigerende bestemmingsregels tot een valide ontwikkeling komen. Het verslag van het gesprek met de initiatiefnemer is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd.

Er is juridisch advies ingewonnen bij Hekkelman advocaten.

Als de gemeente wil dat op een locatie een andere bestemming wordt gerealiseerd, dan dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Indien een initiatiefnemer de nieuwe bestemming niet wil realiseren, dan kan de gemeente tot onteigening overgaan. Dan kan de gemeente de nieuwe bestemming zelf verwezenlijken. Aangezien de Structuurvisie niet voorziet in een woningbouwontwikkeling, dient eerst de Structuurvisie aangepast te worden. Het advies van Hekkelman is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

Met betrekking tot de brief van de raadsfracties is juridisch advies ingewonnen.

In de brief van 9 augustus 2023 wordt gesteld dat er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan. Het plan is echter niet in strijd met het geldende bestemmingsplan. De initiatiefnemer verzoekt (slechts) om af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen goothoogte. De in het bestemmingsplan vastgelegde bouwhoogte wordt door de initiatiefnemer nergens overschreden.

Het is zijdens de gemeente gebruikelijk om af te wijken van de toegestane goothoogte. Het is een in de praktijk verouderde bepaling die in de bouwsystematiek voor utiliteitsbouw reeds lange tijd geen toepassing meer vindt. Daarbij is het uiteraard belangrijk om de afwijking aangaande de goothoogte goed te motiveren. De initiatiefnemer is gevraagd in de ruimtelijke onderbouwing hiervoor extra aandacht te hebben. De afweging die het college in het kader van een kruimelomgevingsvergunning met betrekking tot de goothoogte-afwijking dient te maken is de vraag of een warehouse met een schuin dak in het kader van een goede ruimtelijk ordening een meerwaarde heeft ten opzichte van een warehouse met een plat dak. In het kader van deze beantwoording kan niet vooruitgelopen worden op een ruimtelijke onderbouwing die nog beoordeeld moet worden.

Met betrekking tot de onderhavige kwestie is juridisch advies ingewonnen. Uit dit advies blijkt dat de structuurvisie geen harde weigeringsgrond oplevert. Het juridisch advies kan worden onderschreven en is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Kanttekeningen en risico's

Op de verkeersproblematiek wordt afzonderlijk nog ingegaan.

Voor wat betreft de opmerking omtrent het aantal vrachtwagenbewegingen geldt dat de initiatiefnemer zich terdege bewust is van de verwarring die kan ontstaan door de verschillende onderzoeksrapporten en de daarin opgenomen bewegingen. De initiatiefnemer heeft toegezegd door Antea een oplegnotitie te laten opstellen waaruit een meer helder en concreet beeld volgt van de daadwerkelijk beoogde vervoersbewegingen. Hierop kan thans niet vooruitgelopen worden.

Daarnaast is door de gemeenteraad op 8 juni 2023 een motie aangenomen over de impact van warehouses/logistieke centra op verkeersdruk in Weert-West en Weert-Noord. Hierop wordt afzonderlijk teruggekomen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Overleg gevoerd met

Intern:

-

Extern:

Hekkelman advocaten

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

De raad wordt geïnformeerd via bijgaande brief.

Planning

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ingekomen brief raadsfracties
2. Verslag overleg 16 augustus 2023
3. Advies Hekkelman Advocaten
4. Brief aan raad

