

Aan de raadsleden

Weert, 29 AUG. 2023

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

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: 2182404 / 2189505

Beste leden van de raad,

In deze brief ontvangt u een reactie op de toezeggingen gedaan tijdens de behandeling van de Kadernota 2024 op 6 juli 2023 en op de brief van een aantal raadsfracties van 9 augustus 2023.

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 deze brief 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 bij deze brief 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.

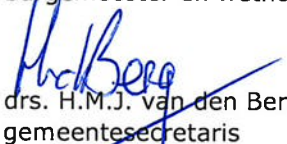
Met betrekking tot de onderhavige kwestie is juridisch advies ingewonnen. Uit dit advies blijkt dat de structuurvisie geen harde weigeringsgrond oplevert. Het juridisch advies kan worden onderschreven en is als bijlage bij deze brief gevoegd.

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.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders


drs. H.M.J. van den Berg
gemeentesecretaris

 b21
mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen:

1. Verslag overleg 16 augustus 2023
2. Advies Hekkelman Advocaten