

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts	DJ-2410659
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	Zaaknummer:
		2345483
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5'.

Voorstel

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPScheepsbouwkade5-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5'.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 22 november 2022 in principe ingestemd met het planvoornemen voor de herontwikkeling van de locatie Scheepsbouwkade 4A-5 naar 7 appartementen.

Ontwerp bestemmingsplan en overeenkomst

Het college heeft op 21 november 2023 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5' en met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Het college heeft 21 november 2023 eveneens ingestemd met de 'Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst betreffende de herontwikkeling van de locatie Scheepsbouwkade 4a-5 naar 7 appartementen, met bijbehorende parkeervoorzieningen.'

Het plan

Weert, 13 maart 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	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.: 19 maart 2024

Nummer: 15

De secretaris

Het planvoornemen heeft betrekking op de herontwikkeling van twee bedrijfsloodsen aan de Scheepsbouwkade 4A en 5. Er worden 7 appartementen in het luxe segment gerealiseerd, met bijbehorende bergingen, parkeer- en groenvoorzieningen. De bouwmassa loopt af van 4 naar 2 bouwlagen. Daarnaast worden de gronden achter een bestaande woning aan de Scheepsbouwkade 4 met een bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming.

Het verzoek heeft betrekking op de percelen gemeente Weert sectie S nummers 5938 (4 m²), 6101 (449 m²), 6102 (60 m²), 4355 (520 m²), 4805 (60 m²) en sectie T nummer 2 (480 m²). De totale oppervlakte bedraagt 1.573 m².

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Bedrijf', de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – onderhoud en reparatie van machines en installaties'. Het bouwvlak is gesitueerd op de gehele bedrijfsbestemming. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 80%, de maximale bouw- en goothoogte bedraagt 6,0 m. Deels is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' van toepassing.

M.e.r. beoordeling aanmeldingsnotitie

Op 13 november 2023 is besloten dat voor de gevraagde wijziging conform het bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5' geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Dit besluit is gemandateerd aan de teamleider van de afdeling Ruimte & Economie. Het betreffende besluit maakt deel uit van een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Inkijk

Er is één zienswijze ingediend. Deze heeft hoofdzakelijk betrekking op inkijk. Naar aanleiding van de behandeling in de commissie Ruimte & Economie op 6 maart 2024 heeft overleg plaats gevonden met de indieners van de zienswijze, de initiatiefnemer en de architect. Hieruit is gebleken dat het zicht verder beperkt kan worden door de plaatsing van leibomen tussen de woning van appellant en de woning Scheepsbouwkade 4 in plaats van het planten van één solitaire boom. De leibomen worden 5,5 – 6 m hoog. Vanwege de verdiepte ligging van de woning Scheepsbouwkade 1 is ook een dwarsdoorsnede gemaakt. Hiermee wordt duidelijker hoe de zichtlijn precies loopt. De zichtlijn eindigt bij de perceelsgrens op 2,5 m hoogte. Dit is hoger dan de ooghoogte op de perceelsgrens van de woning van appellant en de woningen aan de Biest. De afstand is ongeveer 64 m. De foto's die getoond zijn tijdens de commissievergadering hebben een vertekend beeld gegeven, omdat ingezoomd is op de tuin. Hiermee is geen realistisch beeld vanaf het standpunt gegeven.

Doel(en)

Het doel is tempo te houden op bouwontwikkeling.

Resultaten

Een onherroepelijk bestemmingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt.

De locatie grenst aan woningen aan de Scheepsbouwkade (westzijde) en aan de achterzijde (zuidzijde) aan woningen die aan de Doolhofstraat liggen. Het betreft het 'einde' van de wijk Biest, in de overgang naar het bedrijventerrein Leuken-Noord. Wijkpark De Wei-er grenst aan de oostzijde aan de locatie. Aan de noordzijde ligt het kanaal met aan de overzijde de grondgebonden woningen en appartementen nabij de Biesterbrug. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

In Weert worden weliswaar appartementen aangeboden, het aanbod voor luxere appartementen in kleinere complexen is erg beperkt. Met de ontwikkeling wordt ingezet op doorstroming.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.
In de structuurvisie is onder andere opgenomen dat herontwikkeling van leegstaand (commercieel) vastgoed in woonwijken wordt voorgestaan. In dit geval wordt een bedrijfsbestemming in een woonwijk gesaneerd. Dit voldoet aan ons beleid. Het betreft een kleinschalig plan, met 7 appartementen. Dit hoeft niet regionaal afgestemd te worden omdat het minder dan 10 woningen betreft.

1.3 Er is aandacht voor natuurinclusief bouwen.

Op het dak wordt een groen vogeldak aangelegd. Er worden vleermuiskasten ingemetseld. Er wordt waar mogelijk halfverharding toegepast. Met de buitenverlichting wordt rekening gehouden met dieren die 's nachts actief zijn. Per saldo zal ontstening plaatsvinden. De draagkracht van de balkons wordt berekend op grotere potten voor bijvoorbeeld kleine bomen.

1.4 Het initiatief voldoet aan de strategische visie Werken aan Weert 2030.

Een van de waarden in de strategische visie is: 'Goed wonen voor elke doelgroep': Weert biedt voor ieder wat wils op het gebied van woningtypen en locatie en voor elk inkomen. Met het plan wordt ingespeeld op de vergrijzing, het betreffen levensloopbestendige appartementen.

2. 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. Er zijn overeenkomsten aangegaan met initiatiefnemers.

In de overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd.

4. Dit is een wettelijke verplichting.

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjaren Investeringsplan Ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage van € 18,- per m² BVO verschuldigd. De bijdrage die verschuldigd is bedraagt in totaal € 11.872,80. Dit bedrag wordt gestort in de Voorziening Stedelijk groenfonds (V 8100) ten behoeve van de versterking van openbaar groen in het stedelijk gebied.

Voor de ontwikkeling achter de woning Scheepsbouwkade 4 (omzetten van bedrijf naar wonen) is een planschadeovereenkomst opgesteld. De ondertekening is gemandateerd aan het afdelingshoofd R&E.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.405,00 (prijsspeil 2022). De kosten zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Financiën, Vivian Ingeveld, financieel consultant

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

R&E, Karin van de Water, milieuplanoloog

R&E, Werner Mentens, beleidsadviseur groen, natuur en landschap

R&E, Rick Martens, beleidsadviseur milieu

OG, Joris Pouderoyen, verkeerskundig adviseur

OG, Team water & riolering

Extern:

M&A Omgeving B.V.

QHR Weert B.V.

Participatie

Op 12 december 2022 is door initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden. Hier zijn opmerkingen gemaakt waarmee bij de verdere uitwerking rekening is gehouden (o.a. balkons aan achterzijde zijn vervallen). Omwonenden en belanghebbenden zijn tijdens een inloopbijeenkomst op 11 december 2023 geïnformeerd over het bestemmingsplan en de procedure.

Communicatie

Het college heeft op 29 november 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 30 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 10 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website

www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.BPScheepsbouwkade5-VA01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via

www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 27 november 2023 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 10 april 2024 zal het plan naar verwachting eind mei 2024 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Raadsvoorstel

- 01 Bp. Scheepsbouwkade 5 – Toelichting
- 02 Bp. Scheepsbouwkade 5 – Regels
- 03 Bp. Scheepsbouwkade 5 – Verbeelding
- 04 Bp. Scheepsbouwkade 5 – Bijlage 1 bij de regels
- 05 Bijlage bij toelichting – Bodemonderzoek Scheepsbouwkade 4A
- 06 Bijlage bij toelichting – Bodemonderzoek Scheepsbouwkade 5
- 07 Bijlage bij toelichting – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- 08 Bijlage bij toelichting – Akoestisch onderzoek industrielawaai
- 09 Bijlage bij toelichting – Onderzoek stikstofdepositie
- 10 Bijlage bij toelichting – Quick scan flora en fauna
- 11 Bijlage bij toelichting – Vormvrije m.e.r. beoordeling
- 12 Anterieure en planschadeovereenkomst Scheepsbouwkade 5
- 13 Planschadeovereenkomst Scheepsbouwkade 4
- 14 Reactie provincie Limburg
- 15 Zienswijze
- 16 Doorsnede met zichtlijn
- 17 Presentatie met zicht vanaf verschillende standpunten en foto's

