

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-2345485
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 2345483
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5'.

Voorstel

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

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.

Relatie tot de strategische visie

Dit voorstel speelt in op de waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep' uit de strategische visie 'Werken aan Weert 2030'.

Effect

Het effect is dat meer inwoners passend wonen bij hun woonbehoefte. Het bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5' draagt hieraan bij.

Doel(en)

Het doel is tempo te houden op bouwontwikkeling.

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.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële 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.

Participatie

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).

Nummer raadsvoorstel: DJ-2345485

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte en Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als bespreekstuk.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 februari 2024.

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben 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-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de bedrijven op de locatie Scheepsbouwkade 4A-5. Het planvoornemen is in totaal 7 appartementen met bijbehorende bergingen, parkeer- en groenvoorzieningen te realiseren. Ook wordt de bedrijfsbestemming achter de woning Scheepsbouwkade 4 gewijzigd in een woonbestemming.

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 van VROM 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 'Scheepsbouwkade 5' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 21 november 2023 op 29 november 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 30 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 10 januari 2024 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De provincie ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Tegen het onderhavige bestemmingsplan is één zienswijze kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van indieners. Deze brief dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

Zienswijze bewoners Scheepsbouwkade d.d. 5 januari 2024, ingekomen 5 januari 2024.

Indieners zijn van mening dat bouwen in twee woonlagen beter past in een straatje als de Scheepsbouwkade. De woningen op de Biest hebben geen enkel vergelijk met het te bouwen appartementencomplex. Door balkons/terrassen van het appartementencomplex ook op het zuiden te situeren zal de volledige privacy in de tuin bij de woning van indieners verdwijnen. Door de bouw van een zorgcomplex aan de Doolhofstraat is de privacy al meer dan voldoende ingeleverd. Indiener geeft aan dat, mocht het plan blijven zoals is ingediend zal van een gang naar de Raad van State gebruik gemaakt worden. Tevens zullen indieners een planschadeverzoek indienen.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Voor het ontwerp heeft de architect aansluiting gezocht bij de omgeving. Er is gekeken naar de bestaande bebouwing rondom het kanaal. Stedenbouwkundig wordt door de realisatie van het gebouw een afronding gemaakt van een woonwijk en is er sprake van een synergie met de appartementen aan de overzijde van het kanaal. Stedenbouwkundig worden de appartementen op deze plek dan ook logisch gevonden, de geleiding en vormentaal sluiten goed aan op de omgeving. Het appartementengebouw sluit trapsgewijs aan door de oplopende hoogte vanaf de woningen aan de Scheepsbouwkade en het hoge opgaande groen voorbij de voorziene appartementen. De hoogte van de woningen aan de Biest is wisselend, van 1 verdieping met kap tot 4 verdiepingen al dan niet met kap. Afwisselend is er sprake van appartementen of grondgebonden woningen.

In de zienswijze wordt ervan uitgegaan dat de privacy in de tuin volledig verdwijnt. Dit is ons inziens niet het geval. Het is juist dat er sprake is van inkijk vanaf een deel van de dakterrassen op de 2e en 3e verdieping. Voor een deel wordt inkijk beperkt door de woning Scheepsbouwkade 4. De inkijk wordt verder beperkt door een boom op het perceel van indieners. Verder wordt het zicht beperkt doordat het perceel van indieners lager ligt dan het perceel waar de ontwikkeling op voorzien is. Het hoogteverschil loopt op tot ca. 2-3 m. Dit in samenhang met de groene afscherming tussen de woning van indieners en het perceel bij de woning Scheepsbouwkade 4 zorgt voor een beperking van inkijk. Er is wel inkijk mogelijk in het zuidwestelijk deel van de tuin bij de woning van indieners. De afstand bedraagt ongeveer 65 m. Als gevolg van de zienswijze wordt op de dakterrassen op de 2e en 3e verdieping een privacy scherm geplaatst. Dit scherm krijgt een hoogte van 1,80 m en een lengte van 5 m. De privacy schermen worden aan de westzijde op het dakterras geplaatst vanaf de hoek aan de achterzijde van het dakterras. Verder wordt een boom (plataan) geplant nabij de erfgrans met de woning aan de Scheepsbouwkade 4 met een plantmaat van 25/30 en een kruinhoogte van 8 m. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de privacy schermen op de 2e en 3e verdieping te realiseren voordat de woningen in gebruik genomen worden en in stand te houden alsmede om de boom binnen 9 maanden na gereedkoming van de bouw te planten en in stand te houden. Een en ander is in een bijlage opgenomen. Deze bijlage wordt aan de regels toegevoegd. Aanvullend wordt indieners een visualisatie van de zichtlijnen en maatregelen als bijlage bij de reactie op de zienswijze toegestuurd. Hierin is een en ander inzichtelijk gemaakt.

Indien er als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan waardedaling mocht optreden dan kan, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden door een belanghebbende een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Ingevoegd wordt artikel 3.2.6 sub f. De bouwhoogte van de balustrade op de dakterrassen mag maximaal 1,20 m vanaf de verdiepingsvloer bedragen uitgezonderd een privacy scherm aan de westelijke zijde van de dakterrassen op de 2e en 3e verdieping, waarvan de hoogte 1,80 dient te bedragen over een lengte van 5 m gemeten vanaf de achterzijde van de betreffende dakterrassen.
- Ingevoegd wordt artikel 3.5.5 Voorwaardelijke verplichting privacy schermen en groen. Strijdig met de bestemming 'Wonen' is het in gebruik nemen van de appartementen, zonder de realisatie en instandhouding van een privacy scherm aan de westzijde van het dakterras met een hoogte van 1,80 m en een lengte van 5 m, welke op 2e en 3e verdieping dient te worden aangebracht vanaf de achterzijde van de betreffende dakterrassen. Tevens dient een boom van de soort Platanus Hispanicus "Alphons Globe" met een plantmaat van 25/30 en een kruinhoogte van 8 m te worden aangeplant uiterlijk binnen 9 maanden na de gereedkoming van de appartementen en de boom dient in stand te worden gehouden. Een en ander zoals aangegeven in bijlage 1 bij de regels.
- Bijlage 1 bij de regels wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade 5' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPScheepsbouwkade5-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Scheepsbouwkade' 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2023.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken