

Raadsbesluit

De gemeenteraad van gemeente Leudal

agendapunt 08

Gezien het bijgevoegde voorstel van het college d.d. 20 november 2012;

Overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kern Baexem' ter inzage heeft gelegen van 13 september 2012 tot en met 24 oktober 2012;

Dat gedurende voormelde termijn 13 zienswijzen over het ontwerpplan zijn ingebracht;

Dat deze zienswijzen zijn verwerkt in het bijgevoegde zienswijzenverslag, dat hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd;

Dat uit het zienswijzenverslag en het vaststellingvoorstel van burgemeester en wethouders blijkt, dat de ingebrachte zienswijzen en de ambtshalve voorgestelde planaanpassingen aanleiding geven tot gedeeltelijke wijziging van het ontwerpplan;

Gelet op de 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

1. Standpunt in te nemen ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen, zoals verwoord in bijgevoegd zienswijzenverslag, dat hier als herhaald en ingelast wordt beschouwd.
2. In te stemmen met de ambtshalve voorgestelde planaanpassingen.
3. Het bestemmingsplan 'Kern Baexem', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, met inachtneming van de besluitpunten 1. en 2. gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
 - a. de bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP11KernBaexem-VG01 en bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP11KernBaexem-VG01.dxf;
 - b. de gewaarmerkte analoge planstukken bestaande uit de regels, verbeelding, toelichting, zienswijzenverslag en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van de gemeente Leudal van 5 februari 2013.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De griffier,

Drs. W.A.L.M. Cornelissen

De voorzitter,

ing. J.C.G.J. Smulders (wnd)

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

datum 18 december 2012

agendapunt

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Kern Baexem'

Portefeuillehouder(s) mr. J.W.M.S. Minses

Inhoudelijk voorstel

Bij brief van 5 september 2012 bent u in kennis gesteld van het collegebesluit dd. 4 september 2012 om het ontwerpbestemmingsplan kern Baexem ter inzage te leggen van 13 september tot en met 24 oktober 2012.

Tijdens de tervisielegging zijn 13 zienswijzen ingebracht. De zienswijzen en de standpunten daaromtrent van ons college zijn verwoord in het bijgevoegde "Zienswijzenverslag bestemmingsplan kern Baexem", hetwelk hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. Het zienswijzeverslag zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

De ingebrachte zienswijzen zijn voor ons college aanleiding uw raad voor te stellen het ontwerpplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, op onderdelen gewijzigd vast te stellen. Naast de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen worden ook ambtshalve een aantal wijzigingen/aanpassingen van het ontwerpplan voorgesteld. Een overzicht ter zake zal eveneens als bijlage worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Bij dit voorstel zijn de analoge planstukken van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

De stukken zijn ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website via de link:

[Ontwerpbestemmingsplan Kern Baexem.](#)

Het digitale ontwerpplan is raadpleegbaar op www.ruimteplannen.nl via de link

[Ontwerpbestemmingsplan Kern Baexem - RO-online](#)

Na besluitvorming over het voorstel tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpplan worden de digitale dataset (met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP11KernBaexem-VG01) en analoge planstukken van de vastgestelde versie gereed gemaakt ten behoeve van tervisielegging en beschikbaarstelling

Wij stellen uw raad voor te besluiten het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Baexem' gewijzigd vast te stellen. Een conceptraadbesluit is bijgevoegd.

Financiële paragraaf: n.v.t.

Inkoopparagraaf: n.v.t.

Personele paragraaf: n.v.t.

Duurzaamheidparagraaf: n.v.t.

Communicatieparagraaf

Wanneer het plan is vastgesteld en de planstukken zijn aangepast volgt een openbare kennisgeving van de tervisielegging daarvan in de Staatscourant en het Leudal Nieuws. De indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over het collegevoorstel aan en de besluitvorming door de raad. Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor:

- een belanghebbende die tijdig zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad heeft ingediend;
- een belanghebbende die aantoont dat hij/zij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig artikel 3.8 Wro juncto afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht tot de gemeenteraad te wenden;
- iedere belanghebbende tegen de wijziging(en) die bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin zijn aangebracht.

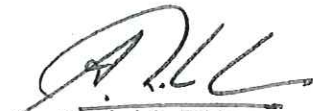
Bijlagen

1. Zienswijzeverslag
2. Overzicht ambtshalve wijzigingen
3. Analoge planstukken
4. Conceptraadsbesluit tot gewijzigde vaststelling

Heythuysen, 20 november 2013

HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE LEUDAL,

De secretaris,



mr. A.J.A. Rikken

Waarnemend burgemeester,



ing. J.C.G.J. Smulders

Eindverslag zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan 'Kern Baexem'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal maken hebben met inachtneming van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingaande 13 september 2012 tot en met 24 oktober 2012 ter inzage gelegd het ontwerp van het bestemmingsplan "Kern Baexem". De publicatie van deze tervisielegging heet plaatsgehad in de Staatscourant en het Leudal Nieuws van woensdag 12 september 2012. Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende voormelde termijn van tervisielegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

In totaal hebben burgemeester en wethouders 13 zienswijzen ontvangen, alle tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn als bijlage toegevoegd aan dit verslag. Hieronder volgt een (beknopte) weergave van de ingebrachte zienswijzen en het standpunt daarover van het college van burgemeester en wethouders.

1. Zienswijze van Bergs Advies BV met betrekking tot het perceel Dorpstraat 55

De zienswijze is d.d. 22 oktober 2012 per fax ontvangen (geregistreerd onder no. IN2012/4906) en heeft betrekking op het perceel Dorpstraat 55, alwaar Bergs Advies BV kantoor houdt.

Gesteld wordt dat het ontwerpplan beperkingen inhoudt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het bebouwingspercentage van 55% is niet gekoppeld aan de regels en is bovendien, in tegenstelling tot hetgeen in het inspraakverslag is aangegeven, lager dan het vigerende 100%. Daarnaast wordt, in tegenstelling tot de vigerende rechten, het parkeren voor de voorgevel beperkt. Verzocht wordt de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel volledig in het nieuwe kernplan over te nemen.

Standpunt B&W

In het voorontwerpplan was aan het perceel de bestemming 'Kantoor' toebedeeld met een bebouwingspercentage van 55%. Naar aanleiding van inspraak is in het ontwerpplan de bestemming 'Wonen' opgenomen met de aanduidingen 'kantoor' en 'detailhandel' en tevens een bebouwingspercentage van 55%.

Alles afwegende zal het ontwerpplan aangepast worden. Vanwege het huidige hoofdgebruik als kantoor, alsmede vanwege de standaardsystematiek (in verband met het koppelen van het bebouwingspercentage), zal het perceel de bestemming 'Kantoor' krijgen met daarbinnen de aanduidingen 'wonen' en 'detailhandel'. Dat beide functies als aanduiding zijn ondergebracht binnen de kantoorbestemming betekent overigens niet dat deze functies niet als hoofdgebruik kunnen plaatsvinden binnen het perceel. Door het perceel te bestemmen tot 'Kantoor' wordt het meest recht gedaan aan het feitelijk gebruik.

Wat betreft de bebouwingsmogelijkheden is het navolgende van belang.

In het "Eindverslag inspraak" is opgenomen dat op de verbeelding het bebouwingspercentage van 100% wordt toegekend aan het bouwvlak. Dat is niet gebeurd, omdat dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet gewenst is. Het aangeduide bebouwingspercentage van 55% dient echter wel verruimd te worden.

De bestaande bebouwing op het perceel omvat een bebouwingspercentage van ca. 40%. Uitbreiding daarvan naar 100% is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een percentage van 65% wordt evenwel ruimtelijk verantwoord geacht, met name omdat dan een goede parkeerbalans gewaarborgd is. Om die reden zal op de verbeelding een bebouwingspercentage van 65% worden opgenomen.

2. Zienswijze van de heer Th.J. Prinsen met betrekking tot het perceel Dorpstraat 14-Lozerweg 3
Namens de heer Prinsen is door Bergs Advies BV op 22 oktober 2012 per fax een zienswijze ingebracht, (geregistreerd onder no. IN2012/4907).
Gesteld wordt dat op het perceel Dorpstraat 14 feitelijk sprake is van gestapelde bouw (onderwoning Dorpstraat 14 en bovenwoning Lozerweg 3). Gevraagd wordt dit bestaande recht door te vertalen in het bestemmingsplan door op de verbeelding de aanduiding "gestapeld" op te nemen.

Standpunt B&W

Deze zienswijze is aanleiding het plan aan te passen. Op de verbeelding wordt bij het perceel Dorpstraat 14 de aanduiding 'gestapeld' opgenomen.

3. Zienswijze van de heer W. van Pol met betrekking tot het perceel Reijndersstraat 7
Namens de heer van Pol is door Bergs Advies BV per fax een zienswijze ingebracht, ontvangen dd. 22 oktober 2012 en geregistreerd onder no. IN2012/4908.
Verzocht wordt de gronden ten zuiden van het agrarisch bouwblok op te nemen in het bestemmingsplan en daaraan de bestemming 'Agrarisch' toe te kennen.

Standpunt B&W

Deze zienswijze is aanleiding het plan aan te passen. De genoemde gronden zullen opgenomen worden in het bestemmingsplan en de bestemming 'Agrarisch' krijgen. Dat brengt met zich dat de bestemmingsplancontour van de kern (en daarmee die van het buitengebied) zal worden aangepast.

4. Zienswijze van de heer Rietjens met betrekking tot de bestemming 'Verkeer' in de St. Antoniusstraat
De zienswijze is dd. 23 oktober 2012 ingekomen en geregistreerd onder no. IN2012/4945.
Tegenover de woning St. Antoniusstraat 3 is een stuk grond gelegen dat overeenkomstig contractuele afspraken met de koper van die grond een verkeersbestemming heeft gekregen. Verzocht wordt in de regels aan te geven dat hier niet door vrachtwagens geparkeerd mag worden.

Standpunt B&W

Het onderscheid tussen parkeren voor vrachtwagens en personenauto's kan niet worden gemaakt in het bestemmingsplan. Wel kan een parkeerverbod voor vrachtwagens ter plaatse worden ingesteld, indien in de praktijk daadwerkelijk geparkeerd wordt door vrachtwagens met overlast voor de aanwonenden als gevolg.

5. Zienswijze van Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu met betrekking tot het perceel Kerkstraat 2
De zienswijze is per fax ontvangen dd. 22 oktober 2012 en geregistreerd onder no. IN2012/4958
Verzocht wordt de bestaande, vergunde situatie planologisch correct vast te leggen door ter plekke van de bestaande bebouwing 2 bouwlagen met een bouwdiepte van meer dan 15 meter toe te staan.

Standpunt B&W

Voor vigerende situaties waar in het verleden een omgevingsvergunning voor het bouwen (voormalige bouwvergunning) is verleend geldt dat, indien sprake is van afwijkende maatvoeringen ten opzichte van de nieuwe bouwregels, deze niet onder het overgangsrecht vallen, maar op grond van artikel 25.3, positief bestemd worden. In het genoemde artikel is namelijk aangegeven dat indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande maten groter zijn dan de maten die in de bestemmingsregeling voor Kern Baexem als maximum zijn aangegeven, deze bestaande maten als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

In het onderhavige geval betekent dit dat de gerealiseerde en vergunde diepte van meer dan 15 meter op de verdieping als maximum geldt. Een aanpassing van de regels of verbeelding voor de kantoorbestemming is derhalve niet noodzakelijk.

6. Zienswijze van A. Grubben-Jorissen, M. Tiesman-Grubben en E. Grubben met betrekking tot het perceel Dorpstraat 55

Zienswijze pro forma:

De zienswijze is door Boels Zanders Advocaten namens genoemde personen per fax ingebracht dd. 24 oktober 2012 en geregistreerd onder no. IN2012/4959. Op 26 oktober 2012 is de aangetekende schriftelijke versie ontvangen. De zienswijze is primair gericht tegen de kantoorfunctie die aan de woning en het perceel Dorpstraat 55 wordt toegekend, hetgeen volgens cliënten in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Boels Zanders Advocaten heeft verzocht een termijn van twee weken te gunnen om de zienswijze aan te vullen en nader te motiveren.

Reactie gemeente:

Boels Zanders Advocaten zijn bij brief van 31 oktober 2012 overeenkomstig het verzoek in de gelegenheid gesteld de zienswijze uiterlijk 7 november 2012 aan te vullen en nader te motiveren. De opgevraagde bescheiden zijn reeds op 29 oktober 2012 beschikbaar gesteld.

Motivering zienswijze:

De aanvulling op de zienswijze is ontvangen op 7 november 2012 (per mail; aangetekende schriftelijke zienswijze is ingekomen op 8 november 2012 en geregistreerd onder nummer IN2012/5290).

Samengevat wordt gesteld:

- a. *Het bestemmingsplan is een conserverend plan. De omzetting van overheidsdoeleinden naar een kantoorfunctie op Dorpstraat 55 is een ontwikkeling. De omzetting kan enkel in dit bestemmingsplan plaatsvinden met een ruimtelijke onderbouwing.*
- b. *Een eventuele omzetting naar kantoor is bovendien in strijd met een goede ruimtelijke ordening vanwege parkeerproblemen en de inbreuk op een goed woonklimaat en privacy. Het volledig kunnen bebouwen van het perceel en volledig kunnen gebruiken ervan voor kantoor of detailhandel is ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening en gaat voorbij aan de hoofdfunctie van de bestemming: wonen'.*
- c. *De aanduiding detailhandel op Dorpstraat 55 dient verwijderd te worden, dan wel in het kader van rechtsgelijkheid te worden toegevoegd op het pand Kennedystraat 2.*

Standpunt B&W

- a. *Het is correct dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan waarbij nieuwe ontwikkelingen enkel rechtstreeks worden meegenomen indien besluitvorming heeft plaatsgevonden en alle onderzoeken zijn uitgevoerd. Op de onderhavige locatie wordt de omzetting van overheidsdoeleinden naar kantoor niet gezien als een nieuwe ontwikkeling. De aard van het gebruik als overheidsdoeleinden dan wel kantoor is op ruimtelijk en milieukundig vlak dusdanig vergelijkbaar,*

dat naar ons oordeel niet sprake is van een nieuwe ontwikkeling, maar slechts van een actualisering van de functionele aanduiding op de locatie. Hiertoe wordt het uitvoeren van een ruimtelijke onderbouwing niet noodzakelijk geacht.

- b. De functionele wijziging ten opzichte van de vigerende bestemming (kantoor in plaats van overheidsdoeleinden) is marginaal. Ook binnen het begrip overheidsdoeleinden is sprake van een kantoorfunctie, enkel verder functioneel versmald tot kantoor(achtige)activiteiten binnen de functie 'overheid'. Er zijn geen negatieve ruimtelijke dan wel milieukundige effecten voor het gebruik als kantoor ten opzichte van het gebruik als overheidsdoeleinden. Beide functies hebben een beperkte publieksaantrekkende werking, waarbij opgemerkt dient te worden dat de publieksaantrekkende werking van een algemeen kantoor in de regel geringer is dan van een overheidskantoor. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan heeft de wijziging naar de aanduiding 'kantoor' geen achteruitgang tot gevolg met betrekking tot het woon- en leefklimaat, aangezien beide functies qua ruimtelijk en milieukundig effect uitwisselbaar zijn. Dit wordt tevens bevestigd door de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' waar de functies 'kantoren' en 'openbaar bestuur' beide in dezelfde milieucategorie zijn ingedeeld (categorie 1, de meest lichte categorie). Ook vindt er met betrekking tot de privacy als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan geen verslechtering plaats. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het evenwel niet wenselijk dat het gehele perceel bebouwd kan worden. Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te kunnen worden, wat bij het volledig volbouwen van het perceel niet meer mogelijk is. Dit betekent dat het maximale bebouwingspercentage zal worden teruggebracht van 100% in het vigerende bestemmingsplan tot 65% in het onderhavige bestemmingsplan. Dit percentage kan wel volledig worden benut voor een kantoor of detailhandelsvestiging. Vanwege het huidige hoofdgebruik als kantoor, alsmede vanwege de standaardsystematiek, zal het perceel de bestemming 'Kantoor' krijgen met daarbinnen de aanduidingen 'wonen' en 'detailhandel'. Dat beide functies als aanduiding zijn ondergebracht binnen de kantoorbestemming betekent overigens niet dat deze functies niet als hoofdgebruik kunnen plaatsvinden binnen het perceel.
- c. De locatie aan de Dorpstraat 55 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor onder andere detailhandel. Vanwege deze geldende rechten is dit ook in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. De ligging aan de Dorpstraat, in de nabijheid van onder andere detailhandelsvestigingen en maatschappelijke voorzieningen geeft geen aanleiding tot het verwijderen van de aanduiding. Er is geen sprake van een uniforme woonwijk, maar juist van een gemêleerd gebied met verschillende functies. Aangezien de aanduiding 'detailhandel' van het pand Dorpstraat 55 niet verwijderd zal worden, zal in het kader van de rechtsgelijkheid wel op het perceel Kennedystraat 2 de aanduiding 'detailhandel' worden toegevoegd.

7. Zienswijze van mevrouw B. Schlösser met betrekking tot het perceel Rijksweg 28

Namens mevrouw Schlösser is door Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu dd. 24 oktober 2012 per fax een zienswijze ingebracht (geregistreerd onder no. IN2012/4960).

Clïente kan zich niet verenigen met de standpuntbepaling van burgemeester en wethouders ten aanzien van de inspraakreactie respectievelijk met het ontwerpplan. Verzocht wordt om in overeenstemming met vergund recht alsnog aan de woonbestemming een aanduiding toe te voegen die het gebruik als seksinrichting planologisch toestaat.

Standpunt B&W

Het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de inspraakreactie is inderdaad niet volledig correct verwoord en daardoor niet conform vergund recht verwerkt in het ontwerpplan.

Het ontwerpplan dient zodanig te worden gewijzigd dat het gebruik van het pand als 'seksinrichting', zoals vergund met de verleende planologische vrijstelling dd. 6 aug. 2002, niet in strijd is met het nieuwe

bestemmingsplan. Hiertoe zal in artikel 18.1 (omschrijving bestemming 'Wonen') na lid e. een nieuw lid worden toegevoegd luidende *seksinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' en wordt op de verbeelding zal de aanduiding (si) opgenomen.*

8. Zienswijze van de heer Berghs met betrekking tot de percelen Parallelweg 11 en St. Antoniusstraat 5a
Namens de heer Berghs is door Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu dd. 24 oktober 2012 per fax een zienswijze ingebracht (geregistreerd onder no. IN2012/49610).

Parallelweg 11:

Gesteld wordt dat:

- a. *het aangegeven bebouwingspercentage in verband met de vigerende rechten dient te verdwijnen dan wel aanzienlijk verruimd moet worden, aangezien thans sprake is van het volledig mogen bebouwen van het bouwvlak;*
- b. *de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' in het bestemmingsplan vanwege vigerende rechten moet worden opgenomen;*
- c. *ten aanzien van die bedrijfswoning óf de voorgevelrooilijn moet worden verplaatst, óf de eis om te bouwen binnen het hoofdbebouwingsvlak moet vervallen;*
- d. *de grens van het bouwvlak aan de voorzijde richting parallelweg wordt verschoven.*

St. Antoniusstraat 5a:

Gesteld wordt dat in lijn van het vigerende plan in het nieuwe bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid moet worden opgenomen ten behoeve van het realiseren van een bedrijfswoning.

Standpunt B&W

Parallelweg 11:

- a. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, een goede stedenbouwkundige invulling en milieukundige situatie is een bebouwingspercentage van 100% voor het bouwvlak onwenselijk. Het bebouwingspercentage op grond van de huidige bebouwing bedraagt circa 50%. De vergroting naar 65% betekent een aanzienlijke verruiming ten opzichte van de feitelijke situatie én de standaardsystematiek, waarbij tevens nog sprake is van een goede ruimtelijke situatie.
- b. In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat binnen de bestemming 'Handelsbedrijf 1' één bedrijfswoning mag worden gebouwd. Hierbij is niet aangegeven, in tegenstelling tot de bestemming 'Bedrijven' uit het vigerende bestemmingsplan, dat dit één bedrijfswoning per bedrijf is. Aangezien in het verleden reeds een bedrijfswoning is gerealiseerd op Parallelweg 9, kan er geen nieuwe bedrijfswoning worden opgericht ter plaatse van Parallelweg 11. Er is dan ook geen vigerend recht voor het opnemen van een nieuwe bedrijfswoning. Aangezien het gemeentelijke beleid is geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk te maken, wordt derhalve in het nieuwe plan dan ook niet de mogelijkheid opgenomen een bedrijfswoning op te richten op de locatie.
- c. Aangezien geen nieuwe bedrijfswoning mag worden opgericht, is verplaatsing van de voorgevelrooilijn dan wel het bouwen buiten het hoofdbebouwingsvlak niet aan de orde.
- d. De bestaande rooilijn is overgenomen. Dit is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Vanwege de naastgelegen woonbebouwing is vanuit stedenbouwkundig en milieukundig oogpunt een verschuiving ongewenst.

St. Antoniusstraat 5a:

De genoemde locatie is gelegen op een bedrijventerrein. Het beleid is, gemeentelijk (vastgelegd in het Kaderplan) en provinciaal, dat er geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk worden gemaakt, noch door middel van een afwijking, noch rechtstreeks. Dit beleid is ook van toepassing voor de genoemde locatie. Derhalve wordt de mogelijkheid tot oprichten van een bedrijfswoning door middel van een afwijkingsbevoegdheid niet opgenomen in de planregels.

9. Zienswijze van Mundimat BV met betrekking tot het perceel Reijndersstraat 3

Namens Mundimat BV is door Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu dd. 24 oktober 2012 per fax een zienswijze ingebracht (geregistreerd onder no. IN2012/4963).

Verzocht wordt alsnog het vrijstellingsverzoek van 5 december 2009 met betrekking tot het toestaan van een 'bedrijfswoning' te honoreren en de aanwezigheid van de bedrijfswoning op te nemen in het vast te stellen plan.

Standpunt B&W

De in pandig gerealiseerde woning is vanaf 2006 in gebruik als bedrijfswoning. Vaststaat dat op 5 december 2009 een legaliseringverzoek is ingediend. Deze aanvraag heeft om niet verklaarbare redenen niet geleid tot besluitvorming.

De ruimtelijke effecten van de bedrijfswoning op de omgeving zijn dusdanig marginaal van aard, dat naar ons oordeel aan het verzoek om legalisering van de bestaande bedrijfswoning tegemoet kan worden gekomen. Wij vinden het niet opportuun om drie jaar na dato aanvraag alsnog een planologische procedure ten behoeve van vrijstellingverlening te doorlopen. Legalisering dient thans via het opnemen van de aanduiding "bedrijfswoning" op de verbeelding planologisch te worden vergund. Voorgesteld wordt het ontwerpplan dienovereenkomstig aan te passen.

10. Zienswijze van de heer J.H.H. Heinrichs met betrekking tot het kadastrale perceel gemeente Baexem, sectie E no. 1264, gelegen aan de St. Antoniusstraat

Namens de heer Heinrichs is door Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu dd. 24 oktober 2012 per fax een zienswijze ingebracht (geregistreerd onder no. IN2012/4964).

Gesteld wordt dat:

- a. de vigerende rechten niet goed zijn verwerkt op de verbeelding en dat de Maatschappelijke en Bedrijventerreinbestemming verruimd dienen te worden;
- b. de bouw van een kantoor op genoemd perceel ook in het nieuwe plan rechtstreeks mogelijk moet zijn;
- c. in het nieuwe bestemmingsplan een afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheid moet worden opgenomen ten behoeve van het realiseren van een bedrijfswoning

Standpunt B&W

- a. Het is correct dat in het vigerende bestemmingsplan "Partiële herziening – bestemmingsplan Salmenhofweg handelsterrein St. Antoniusstraat" de genoemde strook binnen de grenzen van het bedrijventerrein zijn gelegen. Echter deze strook heeft in het vigerende plan een groenbestemming. Aangezien in de feitelijke situatie de gronden agrarisch in gebruik zijn en deze ook kadastraal niet tot het bedrijventerrein behoren, zal de verbeelding en daarmee de plangrens niet worden aangepast.
- b. De locatie is het vigerende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Kleine bedrijven, klasse A'. De gronden als zodanig aangegeven zijn bestemd voor bedrijven, met uitzondering van detailhandel. Uitsluitend bestaande bedrijven (op het moment van ter inzage legging van het bestemmingsplan) zijn toegestaan. Nieuwe bedrijven of woningen zijn expliciet uitgesloten. Aangezien op basis van het geldende plan nieuwe bedrijven zijn uitgesloten, is op basis van het geldende bestemmingsplan de

oprichting van een kantoor niet aan de orde. De vestiging van solitaire kantoren is voorts op basis van het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk aangezien dit in strijd is met provinciaal en gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in het Kaderplan.

- c. De genoemde locatie is gelegen op een bedrijventerrein. Het beleid is, gemeentelijk (vastgelegd in het Kaderplan) en provinciaal, dat er geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk worden gemaakt, noch door middel van een afwijking, noch rechtstreeks. Dit beleid is ook van toepassing voor de genoemde locatie. Derhalve wordt de mogelijkheid tot oprichten van een bedrijfswoning door middel van een afwijkingsbevoegdheid niet opgenomen in de planregels.

11. Zienswijze van mevrouw M. Zeuren met betrekking tot de percelen Dorpstraat 2 en 2a

Namens mevrouw Zeuren is door Van den Schoor Bouwkundig Ontwerpburo BV per mailbericht 11 oktober 2012 een zienswijze ingebracht (geregistreerd onder no. IN2012/4970).

Gesteld wordt dat een gedeelte van de bestemming 'Groen' bij de bij de "Klokkeberg" is gegeven aan grond behorend bij de panden Dorpstraat 2 en 2a. Gevraagd is het plan aan te passen en door aan de tuinen van die panden de bestemming 'Wonen' te geven.

Standpunt B&W

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpplan, zodanig dat de bestemming 'Wonen' wordt gegeven aan het op onderstaande afbeelding rood gemarkeerde gebied. De tuinen van de percelen Dorpstraat 2 en 2a, maar ook Tramweg 2, krijgen daarmee de juiste bestemming.



Gemarkeerd perceel Dorpstraat bestemmen tot "Wonen"



12. Zienswijze van de W. van den Schoor met betrekking tot het perceel Gildelaan 7

Deze zienswijze is ingebracht bij mailbericht van 18 oktober 2012 (geregistreerd onder no. 4970). Gesteld wordt dat aan de voorzijde van Gildelaan 7 een strook is bestemd als Wonen, terwijl dit in gebruik is als straat. Verzocht wordt de bestemming aan te passen tot Verkeer.

Standpunt B&W

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpplan met dien verstande dat de verbeelding wordt aangepast. De strook grond wordt in overeenstemming met het feitelijk gebruik bestemd tot "Verkeer" (zie afbeeldingen hieronder).



Pand Gildelaan 7 te Baexem



Rood gemarkeerde strook te bestemmen tot "Verkeer"

13. Zienswijze van de N.E. Hurxkens met betrekking tot de percelen Rijksweg 3-5

Ingekomen d.d. 24 oktober 2012 (geregistreerd onder no. 4980)

- a. *In het voorontwerpplan is een gedeelte van het perceel de bedrijfsbestemming opgenomen. In het ontwerpplan is dit perceel echter weer, conform het vigerende bestemmingsplan, als Agrarisch bestemd. Verzocht wordt dit om te zetten naar Bedrijf in verband met het reeds 20 jaar in gebruik zijnde als autoherstelbedrijf.*
- b. *Voorts is in artikel 5.5.1. aangegeven dat sprake is van strijdig gebruik indien opslag voor de voorgevelrooilijn plaatsvindt. Verzocht wordt het stallen van auto's voor de voorgevelrooilijn mogelijk te blijven maken.*

Standpunt B&W

- a. De vigerende rechten worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Aangezien in het geldende bestemmingsplan de gronden een agrarische bestemming hebben, zal de agrarische bestemming ook in het nieuwe bestemmingsplan worden gehandhaafd. Voor het aangegeven gebruik is geen vergunning verleend.
- b. De stalling ten behoeve van verkoop wordt niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Omwille van uniforme regels binnen de gemeente Leudal, is hierop het generieke afwijkingskader van de standaardregels van toepassing. Dat betekent dat na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan opslag/stalling voor de voorgevelrooilijn alleen nog mogelijk is wanneer daarvoor een omgevingsvergunning wordt afgegeven.

Heythuysen, 14 november 2012

Overzicht ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Kern Baexem"

Krachtens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is ingaande 13 september 2012 tot en met 24 oktober 2012 ter inzage gelegd het ontwerp van het bestemmingsplan "Kern Baexem". De ten aanzien van het ontwerpplan ingebrachte zienswijzen en de daaruit voortvloeiende wijzigingen van het plan zijn verwoord in het "Zienswijzeverslag ontwerpbestemmingsplan kern Baexem".

Daarnaast worden ambtshalve een aantal wijzigingen wenselijk en/of noodzakelijk geacht, zoals hieronder is vermeld.

1. Rode contouren – kwaliteitsmenu

De provincie Limburg heeft bij brief dd. 18 oktober 2012 (IN2012/4856 - bijlage 1) aangegeven geen aanleiding te zien tot het indienen van zienswijzen. Wel zijn wel opmerkingen geplaatst over de provinciale rode contour en het kwaliteitsmenu.

Conform eerdere toezegging in het periodiek overleg met de provincie worden de gevraagde aanpassingen worden in het vast te stellen bestemmingsplan doorgevoerd.

- ☐ In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een kaart met de rode contouren voor de kern Baexem opgenomen.
- ☐ De tekstpassage op pagina 5 van de toelichting wordt aangepast.
- ☐ In artikel 5.7. van de regels – wijzigingsbevoegdheid - wordt opgenomen dat het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing is.

2. Wijziging bestemmingen 'Verkeer' / 'Wonen' van enkele speellocaties in 'Groen'

- ☐ Speellocatie Dorpstraat: op verbeelding 'W' wijzigen in 'G'
- ☐ Speellocatie hoek Abdisstraat/Kapittelstraat: op verbeelding 'V' wijzigen in 'G'
- ☐ Speellocatie Baron de la Markstraat: op verbeelding 'W' wijzigen in 'G'
- ☐ Speellocatie Herenhof: op verbeelding 'V' wijzigen in 'G'

3. Toevoeging 2 woningen voormalige bibliotheek aan de Stationsstraat

- ☐ passage in ruimtelijke onderbouwing
- ☐ wijziging verbeelding: bestemming 'M' wordt 'W' met aanduiding dat twee woningen zijn toegestaan

4. Toevoeging wijzigingsbevoegdheid locatie Rijksweg 12-14 ('Witte Huis')

Door gemeente in eigendom verworven. Planontwikkeling in voorbereiding. Planologische invulling via wijzigingsbevoegdheid mogelijk maken (naar analogie van locatie Velter in de kern Hunsel).

5. Toevoeging aanduiding 'gestapeld' Dorpsstraat (naast locatie zienswijze

6. Aanpassing Dorpsstraat 7-9 conform inspraak

7. Regels: actualisering naar aanleiding van de nieuwe standaard regels:

- a. aan huis verbonden beroepen regeling aangepast
- b. afstand zijdelingse perceelsgrenzen bestemming 'bedrijf' en 'bedrijventerrein'
- c. mantelzorgregeling m.b.t. aangebouwde bijgebouwen versoepeld
- d. stalling t.b.v. verkoop voor de voorgevelrooilijn
- e. hoogte open opslag gemaximeerd op 4 meter (tenzij hoger aangeduid; afwijking mogelijk)
- f. enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen

Heythuysen, 9 november 2012

provincie limburg



De raad van de gemeente Leudal
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

Gemeente Leudal	
Ingekomen dd.	
19 OKT 2012	
Nr.:	2012-4856
Dossiernr.	
Bestemd voor	<i>Epifre</i>

Cluster/Bureau RON
E-mail pf.winkels@prvlimburg.nl
Ons kenmerk 2012/49739
Vpl. nummer
Bijlage(n) -

Behandeld P.F. Winkels
Telefoon 043-3897343
Faxnummer 043-3897977
Uw kenmerk -
Maastricht 18 oktober 2012

VERZONDEN 18 OKT. 2012

Onderwerp
Ontwerp-bestemmingsplan 'Baexem'

Geachte raad,

Uw elektronische kennisgeving inzake het bovenvermelde ontwerp-bestemmingsplan hebben wij op 6 september 2012 ontvangen. De beoordeling van het ontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Wel geeft deze aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Zoals reeds in het periodiek overleg d.d. 11 oktober 2012 met uw gemeente is afgesproken zal door uw gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog in de toelichting van het bestemmingsplan een kaart met de rode contouren worden opgenomen en zal de passage op pagina 5 van de toelichting, waarin wordt gesteld dat de provinciale contour uit 2005 is geactualiseerd aan de hand van afgeronde planologische procedures grenzend aan deze contour, worden aangepast. Voorts merken wij op dat in de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5.7 van de regels niet wordt vermeld dat het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing is.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

[Handwritten signature]
Drs. M.G.P.I. Arts,
waarnemend afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)