

## EINDVERSLAG

### Inspraakprocedure met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kelpen-Oler" van de gemeente Leudal

---

#### Inspraaktermijn

Ingevolge de inspraakprocedure van de gemeente Leudal en het besluit van het college van burgemeester en wethouders zijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening inzake het onderhavige bestemmingsplan kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Kelpen-Oler" heeft daartoe vanaf 27 september 2012 tot en met 10 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn uitgenodigd om op- of aanmerkingen schriftelijk aan het college van burgemeester en wethouders voor te leggen.

#### Informatiebijeenkomst

Er heeft een informatie-/inspraakbijeenkomst plaatsgevonden op 1 oktober 2012 in het gemeentehuis van Leudal te Heythuysen. Een ieder heeft daarbij de mogelijkheid gehad mondeling te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de inspraakavond van het voorontwerp bestemmingsplan waren 7 personen aanwezig. Enkel van hen hebben een mondelinge reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Deze mondelinge reacties zijn nadien ook per brief en/of e-mail bij de gemeente ingebracht.

#### Inspraakreacties

Gedurende bovengenoemde termijn zijn 3 reacties ingediend. Hieronder volgt een (beknopte) weergave van de ingebrachte reacties met de standpuntbepaling hieromtrent van burgemeester en wethouders.

1. Inspraakreactie d.d. 9 oktober 2012 van Reijnders Groenrecycling BV
  - a. Het bebouwingspercentage van het perceel bedraagt 80%. In het geldende bestemmingsplan is een maximaal bebouwingspercentage (voor hetzelfde bouwvlak) opgenomen van 100%. Verzocht wordt dit overeenkomstig het geldende bestemmingsplan aan te passen.
  - b. De geldende toegestane planologische- en milieucapaciteit bedraagt "groenrecycling en -compostering van >20.000 ton/jaar. Dit is niet overeenkomstig de lijst van bedrijfsactiviteiten.
  - c. Is het toegestaan om op de bedrijfskavel ingezamelde afvalstoffen te mogen overslaan, zoals dit bij andere (gemeentelijke) afvalinzameldepots geschiedt?
  - d. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt een maximale hoogte van 10 meter. Dit is teruggebracht naar 8 meter. Verzocht wordt dit aan te passen.
  - e. Hoe verhouden artikel 3.2.4 a (hoogte erfafscheidingen niet meer dan 2 meter) en artikel 4.2.2 (hoogte van bouwwerk geen gebouw zijnde maximaal 5 meter) zich tot de keerwand van 3 meter binnen de groenwal, zoals deze in het verleden is gerealiseerd op de bedrijfskavel?
  - f. Er zijn meerdere bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de bedrijfskavel gelegen, welke buiten het bouwvlak zijn gelegen. Overeenkomstig artikel 1.31 en 3.2.4 onder d, dienen bouwwerken geen gebouw zijnde binnen het bouwvlak te liggen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak gelaten. Verzocht wordt het bouwvlak voor betrokken percelen te vergroten.
  - g. In artikel 3.5 onder c staat dat de voorkomende activiteit op het bedrijfsperceel onder strijdig gebruik valt (overeenkomstig 3.1 onder h). Verzocht wordt om artikel 3.5 hier op aan te passen om strijdig gebruik te voorkomen.

- h. Overeenkomstig artikel 11.1.2 zijn ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarmee ontstaat dezelfde vraag zoals gesteld onder f. van deze inspraakreactie, maar dan specifiek gericht op ondergrondse bouwwerken. Verzocht wordt het bouwvlak voor betrokken percelen te vergroten.

Standpunt/conclusie:

- a. De bestemmingsplansystematiek van het nieuwe bestemmingsplan wijkt qua opzet af van de systematiek van het vigerende plan. In het vigerende plan is uitgegaan van een bebouwingspercentage dat betrekking heeft op het bouwvlak, in het nieuwe plan is sprake van een bebouwingspercentage dat betrekking heeft op het bouwperceel. Dit betekent dat andere percentages gelden. De nieuwe regeling levert echter qua bebouwingsmogelijkheden een verbetering op ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen. Het bebouwingspercentage wordt diensgevolge niet verhoogd, maar afgestemd op de huidige bouw mogelijkheden, in combinatie met beperkte uitbreidingsruimte.
  - b. Het betreffende bedrijf is specifiek aangeduid op de verbeelding aangezien de specifiek vergunde bedrijvigheid niet past binnen de rechtstreeks toegestane bedrijfscategorieën en ook niet is opgenomen in bij de regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten. Om verwarring te voorkomen worden de regels aangepast en wordt bij de bestemmingsomschrijving aangegeven dat sprake is van een groenrecycling- en composteringsbedrijf van > 20.000 ton/jaar.
  - c. Conform de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn vuilophaalbedrijven, straatreinigingsbedrijven e.d. toegestaan op het bedrijventerrein. Vuiloverslagstations zijn volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, categorie 4.2 bedrijven (SBI-2008 381). Dit type bedrijvigheid is niet toegestaan op het bedrijventerrein Kelpen-Oler en is ook niet opgenomen in de bij de regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten. Overslag van afvalstoffen is derhalve niet toegelaten, met uitzondering van groenafval, dit is immers inherent aan het groenrecyclingbedrijf.
  - d. De planregels en verbeelding worden aangepast conform de vigerende rechten.
  - e. De keerwand is gelegen binnen de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk tot maximaal 5 meter hoog. De keerwand voldoet aan deze regeling.
  - f. Het bouwvlak wordt aangepast, zodat in ieder geval de vigerende rechten gerespecteerd worden, maar ook uitbreidings- en flexibiliteitsruimte wordt geboden. Dit betekent automatisch dat de genoemde bouwwerken binnen het bouwvlak vallen. In verband met de vergroting van het bouwvlak wordt in het kader van een goede landschappelijke inpassing wel de groenzone aan de achterzijde van het perceel op de verbeelding doorgetrokken. Hierover zal met de inspreker in overleg worden getreden.
  - g. De planregels worden aangepast.
  - h. De bouwvlakken worden aangepast.
2. Inspraakreactie d.d. 1 oktober 2012 van Mundimat Bouwmaterialen BV
- a. De bouwgrens is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan te ver naar achteren gelegd. Verzocht wordt dit aan te passen.
  - b. Het bebouwingspercentage van het perceel bedraagt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 80%. Graag dit bestendigen in dit nieuwe bestemmingsplan.
  - c. In het nieuwe bestemmingsplan is geen opslag toegestaan aan de voorzijde van het perceel (voor de voorgevelrooilijn). Sinds de vestiging ter plaatse is er reeds sprake van opslag voor de voorgevelrooilijn. Dit wordt beschouwd als verworven recht. Dit dient vastgelegd te worden in het bestemmingsplan.

Standpunt/conclusie:

- a. De verbeelding wordt aangepast.

- b. Op het bedrijventerrein Kelpen-Oler geldt in het vigerende plan een bebouwingspercentage van 70% per bouwperceel. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit verruimd naar 80%.
  - c. Bestaand gebruik mag onder het overgangsrecht worden voortgezet. Op basis van de vastgestelde beleidsuitgangspunten uit het "Kaderplan Bedrijventerreinen" van de gemeente Leudal (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. april 2011), wordt opslag voor de voorgevelrooilijn echter niet positief bestemd.
3. Inspraakreactie dd. 1 oktober 2012 van de heer E. Wijen
- a. De speelvoorziening gelegen op de hoek van de Ellerweg is inmiddels verwijderd en kan daarmee van de verbeelding worden geschrapt.
  - b. Ter plaatse van de genoemde locatie onder a., wordt verzocht om de voorgevelrooilijn door te trekken, nu de speelvoorziening is komen te vervallen.

Standpunt/conclusie:

- a. De verbeelding en regels worden aangepast.
- b. Het doortrekken van de voorgevelrooilijn wordt in principe niet bezwaarlijk geacht. De aanpassing van de rooilijn vindt evenwel dusdanig plaats dat sprake is van een goede verkeerkundige en stedenbouwkundige situatie ter plaatse. Dit betekent dat de rooilijn ter plaatse enkele meters terug wordt gelegd.

### **Vooroverlegreacties**

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn 3 reacties ingediend. Hieronder volgt een (beknopte) weergave van de ingebrachte reacties met de standpuntbepaling hieromtrent van burgemeester en wethouders.

1. Vooroverlegreactie d.d. 5 oktober 2012 van Rijkswaterstaat  
Het voorontwerp bestemmingsplan geeft Rijkswaterstaat geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt/conclusie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Vooroverlegreactie d.d. 25 september 2012 van Waterschap Peel en Maasvallei
- a. Een deel van de Kelperschoollossing is niet opgenomen op de verbeelding. Een deel van de beschermingszone van de Berkven reikt tot in het plangebied. Verzocht wordt de verbeelding hierop aan te passen.
  - b. Verzocht wordt een ontheffingsbevoegdheid op te nemen in de planregels ten behoeve van activiteiten conform de algemene regels van de Keur. Hiertoe is een voorbeeld meegezonden.

Standpunt/conclusie:

- a. De verbeelding wordt aangepast.
- b. De planregels worden aangepast conform de uitgangspunten van het Waterschap.

3. Vooroverlegreactie d.d. 12 oktober 2012 van provincie Limburg
- a. De provincie Limburg maakt bezwaar tegen het toelaten van bedrijven met een perceelsoppervlakte tot 10.000 m<sup>2</sup> en/of bedrijven met een herkomst van buiten de regio en stelt dat lokale bedrijventerreinen bedoeld zijn voor de opvang van de eigen behoefte binnen de gemeente, of hooguit van naburige gemeenten. Bedrijven groter dan 5.000 m<sup>2</sup> horen in principe thuis op een regionaal bedrijventerrein. Verzocht wordt in overleg te treden om gezamenlijk te

komen tot een gezamenlijk gedragen gedragslijn ten aanzien van het vestigen van bovengenoemde bedrijvigheid.

Standpunt/conclusie:

- a. Het gevraagde overleg zal worden ingepland, naar aanleiding van het overleg zullen eventuele wijzigingen in de plansystematiek worden doorgevoerd.

**Interne controle voorontwerpplan**

Het voorontwerpbestemmingsplan is gecontroleerd door het ambtelijk apparaat. Dit leidt tot enkele kleine wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan:

- De aanduiding voor de woning aan de Ellerweg 18 wordt gewijzigd in bedrijfswoning;
- De maximale hoogte voor open opslag wordt begrensd op 8 meter;
- De planregels worden op enkele ondergeschikte onderdelen geactualiseerd in het kader van de meest recente versie van de gemeentelijke standaardregels. Een specifieke wijziging betreft verder de toevoeging van detailhandel in grove bouwmaterialen en vergelijkbare producten, niet zijnde een tuincentrum of bouwmarkt.

Heythuysen, 16 oktober 2012.