



Raadsbesluit

De gemeenteraad van gemeente Leudal

agendapunt 20

Gezien het bijgevoegde voorstel van burgemeester en wethouders dd. 28 mei 2013 (no. BW2013-328);

Overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heythuysen' ter inzage heeft gelegen van maandag 25 maart tot en met zondag 5 mei 2013;

dat gedurende voormelde termijn vier 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 als ook 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 ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Heythuysen', dat hier als herhaald en ingelast wordt beschouwd.
2. In te stemmen met de ambtshalve voorgestelde planaanpassingen, zoals verwoord in het bijgevoegd 'Overzicht ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Heythuysen';
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heythuysen', 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.BP13BtHeythuysen-VG01 en bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP13BtHeythuysen-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 25 juni 2013.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De griffier,

Drs. W.A.L.M. Cornelissen

De voorzitter,

A.H.M. Verhoeven MPM

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

datum 25 juni 2013

agendapunt 20

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heythuysen'
Portefuillehouder(s) drs. P.J.M. Vogels

Inhoudelijk voorstel

Bij brief van 13 maart 2013 bent u in kennis gesteld van het collegebesluit dd. 12 maart 2013 om het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Heythuysen ter inzage te leggen. De planstukken hebben zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen van maandag 25 maart tot en met zondag 5 mei 2013.

Tijdens de tervisieleggingstermijn zijn vier zienswijzen ingebracht. De zienswijzen en de standpunten daaromtrent van ons college zijn verwoord in het bijgevoegde 'Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Heythuysen', hetwelk hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd (zie bijlage 2). Het zienswijzenverslag wordt ook als bijlage van het vaststellingsbesluit toegevoegd aan de bestemmingsstukken 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 daarvan treft u aan in bijlage 3. Ook dit overzicht wordt ook als bijlage van het vaststellingsbesluit toegevoegd aan de bestemmingsstukken.

Bij dit voorstel zijn de analoge planstukken van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd (bijlage 1). Deze stukken zijn ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website via de link:

http://www.leudal.nl/index.php?mediumid=1&pagid=334&rubriek_id=2191&stukid=33999.

Het digitale ontwerpplan is raadpleegbaar op de landelijke voorziening RO-online via de link

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1640.BP13BtHeythuysen-ON01>

Na besluitvorming over het voorstel tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpplan worden de digitale dataset (met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP13BtHeythuysen-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 'Bedrijventerrein Heythuysen' 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 aantoonst dat hij/zij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich in overeenstemming met 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. Analoge planstukken
2. Zienswijzenverslag
3. Overzicht ambtshalve wijzigingen
4. Conceptraadsbesluit tot gewijzigde vaststelling

Heythuysen, 28 mei 2013

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De secretaris,

De burgemeester,



mr. A.J.A. Rikken



A.H.M. Verhoeven MPM



Zienswijzenverslag

ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heythuysen'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben met inachtneming van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingaande maandag 25 maart tot en met zondag 5 mei 2013 ter inzage gelegd het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heythuysen'.

De publicatie van deze tervisielegging heeft plaatsgehad in de Staatscourant en het Leudal Nieuws van woensdag 20 maart 2013. Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van tervisielegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te brengen. In totaal hebben burgemeester en wethouders vier 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 de heren H.A. Olieslagers en P.J. van Ee met betrekking tot de percelen Kloosterstraat 100 en 102

De zienswijze, gericht op zowel het bestemmingsplan 'Kern Heythuysen' als het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heythuysen', is gedateerd dd. 18 april 2013 en ontvangen op 23 april 2013 (geregistreerd onder no.'s IN2013-2192 & 2194)).

Verzocht wordt om de woningen Kloosterstraat 100 en 102 op te nemen in het kernplan respectievelijk te onttrekken uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heythuysen', om reden dat er geen functionele binding meer is van de woningen met het bedrijventerrein en ook niet meer zal komen. De huidige spanning tussen functie en bestemming wordt op die wijze weggenomen.

Standpunt B&W

In verband met de aanwezige bedrijvigheid in de directe omgeving van de genoemde woningen wordt vanwege het woon- en leefklimaat geen medewerking aan het verzoek verleend. De aanwezige bestaande bedrijvigheid ligt op een dusdanig korte afstand dat bij omzetting naar burgerwoningen geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien leidt omzetting van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen tot een beperking van de aanwezige bedrijvigheid. Een omzetting is alleen mogelijk wanneer dit integraal plaatsvindt via een afzonderlijke procedure, dit wil zeggen dat voor alle bedrijven gelegen binnen het gebied 'Kloosterstraat-Noorderbaan-Kloosterstraat' een omzetting naar wonen plaatsvindt. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen, aangezien dit op dit moment niet aan de orde is.

2. Zienswijze van de Provincie Limburg met betrekking tot het plangebied

De zienswijze is gedateerd op 1 mei 2013 en ontvangen dd. 2 mei 2013 (geregistreerd onder no. IN2013-2373).

Verzocht wordt de, tussen gemeente en Provincie gemaakte afspraken inzake de maximale kavelmaten op de bedrijventerreinen in Leudal, in het bestemmingsplan te verwerken. Dit conform de aan de zienswijze toegevoegde bijlage.

Standpunt B&W

De d.d. 19 april 2013 aan de Provincie toegezonden conceptregeling inzake de maximale kavelmaten wordt in de planregels verwerkt. De regeling is van toepassing op alle bedrijventerreinen in de gemeente Leudal, behoudens het bedrijventerrein Zevenellen.

Deze zienswijze geeft dan ook aanleiding het ontwerpplan aan te passen. De planregels en de plantoelichting worden aangepast.

3. Zienswijze van Bergs Advies namens Bergs Holding BV met betrekking tot het perceel Leveroyseweg 9
De zienswijze is dd. 2 mei 2013 per fax ontvangen (geregistreerd onder no. IN2013-2356).
1. Verzocht wordt het gemaakte onderscheid inzake de maximaal toegestane milieucategorie ten opzichte van de omliggende bedrijven niet te maken en de toegekende maximale milieucategorie (2) te verwijderen en ook voor dit perceel categorie 2 en 3 toe te staan. Ingeval dit niet wordt gehonoreerd, wordt verzocht dit middels een wijzigingsbevoegdheid te doen.
 2. Daarnaast wordt verzocht om het toestaan van een vergelijkbare, maar niet in de Bedrijvenlijst opgenomen, bedrijfsactiviteit niet aan voorwaarden te verbinden, maar dit rechtstreeks toe te staan (artikel 3.6.1).
 3. De opgenomen aanduiding ten behoeve van 'kantoorvloeroppervlakte ten behoeve van agrarische dienstverlening' is te beperkend. Verzocht wordt de term 'agrarische' te verwijderen, omdat elke vorm van dienstverlening in deze dezelfde ruimtelijke, functionele en milieu-impact op de omgeving zal hebben.
 4. Kantoorruimten zijn uitsluitend toegestaan op de verdieping, hetgeen niet correspondeert met de bestaande situatie (kantoorruimten ook op de begane grond) en het geldende bestemmingsplan (geen beperking opgenomen ten aanzien van de locatie van de kantoorruimten). Verzocht wordt deze regeling te schrappen.
 5. De omvang van de bedrijfskavel bedraagt 11.159 m², waarmee de maximaal toegestane kavelmaat wordt overschreden (artikel 3.2.1, sub c). Verzocht wordt voor het perceel een specifieke aanduiding op te nemen inzake de kavelmaat.
 6. De aanwezige telecommunicatiemast is hoger dan de toegestane 10 meter voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 3.2.4 en artikel 3.1 onder r.). Verzocht wordt de regeling hierop aan te passen.
 7. De opgenomen Nadere eisen-regeling is op een aantal punten onduidelijk (welke gevallen, welke eisen en hoever de reikwijdte van het College loopt). De opgenomen regeling zorgt voor het ontstaan van rechtsonzekerheid en een subjectief afwegingskader bij elke (bouw)aanvraag. Verzocht wordt de regeling te verwijderen dan wel te specificeren.
 8. In het geldende bestemmingsplan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor een bouwhoogte van 10 meter. Verzocht wordt om deze in het nieuwe bestemmingsplan te behouden.
 9. Voor de voorgevelrooilijn vindt in het kader van de Boerenbond-functie vaker uitstalling van producten plaats. Dit gebruik valt volgens artikel 3.5.1, sub f. echter onder 'strijdig gebruik'. Aangezien dit onderdeel uitmaakt van de reguliere bedrijfsactiviteiten wordt verzocht de planologische regeling hierop aan te passen.
 10. De verkoop van gewasbeschermingsmiddelen en vuurwerk maken de Boerenbond tot een risicovolle inrichting, waarmee het artikel 3.5.1 sub b dan niet meer in overeenstemming is.
 11. In de praktijk vindt ter plaatse een hogere open opslag plaats dan 4 meter. In het geldende bestemmingsplan zijn hieraan echter geen restricties verbonden. Verzocht wordt voor de locatie een specifieke bepaling in deze op te nemen.
 12. Indien de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel tijdelijk worden stopgezet (hetgeen niet wordt verwacht), is het wenselijk dat deze dan in een later stadium weer kunnen worden opgestart. De, middels wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.2, geboden mogelijkheid om de specifieke vorm van

bedrijvigheid 'Boerenbond' van het perceel te verwijderen, kan echter worden ingezet door het College waardoor rechtsonzekerheid (wanneer wordt deze wijzigingsbevoegdheid toegepast) en een waardedaling van het perceel kan ontstaan. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen, dan wel niet van toepassing te laten zijn op onderhavig perceel.

Standpunt B&W

Ten aanzien van de gemaakte opmerkingen is het volgende overwogen:

1. Uitgangspunt in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan is onder andere dat geldende rechten op basis van de vigerende bestemmingsplannen worden bestendigd. Zie hiervoor ook de vastgestelde gemeentelijke Kaderplan Bedrijventerreinen Leudal, waarin de ruimtelijk-functionele uitgangspunten zijn vastgelegd voor de bedrijventerreinen in de gemeente Leudal. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heythuysen' geeft hiervan de vertaling. In het geldende bestemmingsplan is voor de locatie maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Dit was (en is) met name ingegeven door de nabijheid van omliggende woningen. Bij het toekennen van de toegestane milieucategorie, dient rekening te worden gehouden met het woon- en leefklimaat in deze bestaande woningen. De gevraagde mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid te kunnen voorzien in een hogere milieucategorie (3) is reeds opgenomen in de planregels, onder 3.6.1 b.
2. Om te kunnen bepalen of een bedrijfsactiviteit vergelijkbaar is met de volgens de Bedrijvenlijst ter plaatse toegestane milieucategorie, dient van gemeentezijde ondermeer een milieutoets te worden gedaan, c.q. dient de gemeente de beoogde activiteit ter plaatse te accorderen. Derhalve is hier gekozen voor een afwijkingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 3.6.1 a.
3. Het verruimen van de aard van de kantooractiviteiten zou kunnen betekenen dat ter plaatse een solitaire kantoorvestiging op het bedrijventerrein ontstaat. Dit is in strijd met het provinciaal beleid terzake, alsook met de uitgangspunten uit de vastgestelde Kaderplan Bedrijventerreinen Leudal. De bestaande situatie is overeenkomstig bestemd.
4. Deze constatering is juist. De planregels zullen hierop worden aangepast.
5. De uitgangspunten ten aanzien van de toegestane maximale kavelmaten zijn in overleg met de Provincie Limburg aangepast. Verwezen wordt naar het standpunt onder zienswijze 2 van dit zienswijzenverslag. De planregels zullen hierop worden aangepast.
6. Deze constatering is juist. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
7. De opgenomen regeling is naar onze mening voor het grootste deel voldoende concreet en eenduidig.
8. In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in Leudal is overwogen dat het, op basis van de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit en de bestaande situatie op de lokale bedrijventerreinen (behoudens Ittervoort en Zevenellen), niet wenselijk is om een grotere bouwhoogte dan 8 meter toe te staan. Enkel waar op basis van bestaande rechten een hogere bouwhoogte is toegelaten, is dit als zodanig aangeduid op de verbeelding. Daarnaast geldt een algemene afwijkingsmogelijkheid van 10%. De Geldende specifieke vrijstellingsmogelijkheden voor een grotere bouwhoogte dan 8 meter, zijn dan ook komen te vervallen.
9. Deze constatering is juist. De planregels zullen hierop in die zin worden aangepast, dat uitstalling voor de voorgevelrooilijn, *maar binnen het bouwvlak*, zal worden toegestaan.
10. Ten behoeve van een juiste planologisch-juridische regeling is nagegaan welke afstanden in acht moeten worden gehouden bij een opslag van consumentenvuurwerk tot 10.000 kg. Indien 10.000 kg of minder aan consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, gelden de milieuregels uit het Activiteitenbesluit naast de regels van het Vuurwerkbesluit. Dat besluit blijft onverkort van toepassing. Indien meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk (vuurwerk bestemd voor particulier gebruik) wordt opgeslagen dan is er een omgevingsvergunning nodig. In dit geval gelden derhalve

het Activiteitenbesluit en het Vuurwerkbesluit. Op basis van het Activiteitenbesluit zijn geen afstandseisen voor consumentenvuurwerk van toepassing. Op basis van het Vuurwerkbesluit geldt dat het vrijwaringgebied in dit geval is gelegen binnen de inrichtingsgrens en er dan ook geen risico-contour behoeft te worden opgenomen op de verbeelding. Ook voor de opslag van gewasbeschermingsmiddelen tot 10.000 kg, gelden geen veiligheidsafstanden.

11. In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in Leudal is overwogen dat het, op basis van de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit en de bestaande situatie op de lokale bedrijventerreinen, niet wenselijk is om open opslag toe te staan met een grotere hoogte dan 4 meter. In het bestemmingsplan is echter een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om open opslag onder voorwaarden toe te staan tot een hoogte van 8 meter.
12. De bedoelde wijzigingsbevoegdheid zal uitsluitend in bijzondere situaties door de gemeente worden aangewend. Alsdan dient hier te allen tijde een wijzigingsplan voor opgesteld te worden door de gemeente. Aan het opstellen van een dergelijk wijzigingsplan is een separate planologische procedure verbonden, die het voor eenieder mogelijk maakt om te reageren op de voorgenomen wijziging.

Deze zienswijze geeft aanleiding het ontwerpplan op onderdelen aan te passen. De planregels, plantoelichting en verbeelding worden dienovereenkomstig aangepast.

4. Zienswijze van Alfa Accountants en Adviseurs met betrekking tot het perceel Leveroyseweg 3

De zienswijze is dd. 2 mei 2013 per fax ontvangen (geregistreerd onder no. IN2013-2392).

Verzocht wordt dat de bestaande zelfstandige kantoorruimte behouden blijft.

Daarnaast wordt verzocht om op beide kadastrale percelen M785 en M832 een aanduiding voor zelfstandige kantoorfunctie of kantoorgerelateerde functie op te nemen om zo te voorkomen dat het achterterrein niet voor kantoor(gerelateerde)-doeleinden kan worden gebruikt.

Tevens wordt verzocht de bestaande bouwvergunningen op beide percelen te kunnen behouden, hetgeen wordt gemist in de plantoelichting en ook de uitbreidingsruimte bij de bestaande bebouwing te kunnen benutten.

Standpunt B&W

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

Op basis van de in het verleden doorlopen vrijstellingsprocedure (ex artikel 19 oude WRO), is het bestaande solitaire kantoor geregeld. Binnen de op de verbeelding aangegeven functie-aanduiding is het mogelijk om kantooractiviteiten uit te oefenen, met dien verstande dat in de planregels is opgenomen dat het bestaande aantal vierkante meters kantoor niet mag worden overschreden.

Het aangrenzende achterliggende kadastrale perceel, is niet betrokken geweest binnen voornoemde verleende vrijstelling/bouwvergunning en daar zijn derhalve de rechten uit het geldende bestemmingsplan overgenomen (met in achtneming van het ruimtelijk beleid dat in de vastgestelde Kaderplan Bedrijventerreinen Leudal is opgenomen).

Heythuysen, 28 mei 2013

Aan de Gemeente Raadsleden der gemeente Leudal
Leudalplain 1
6093 HE Heythuysen

Gemeente Leudal	
Ingekomen dd.	
23 APR 2013	
Nr.:	2013-2192
Dossiernr.	
Bestemd voor	Griffie

Heythuysen, 18 april 2013

Ingekomen stuk	24
Raadsvergadering dd	21-5-13
☐ voor kennisgeving aannemen	
☐ ter afhandeling college	

**Betreft: Zienswijze mbt Ontwerpbestemmingsplan Kern Heythuysen en
Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Heythuysen**

Geachte Leden van de Raad,

Hierbij dienen ondergetekenden, conform de thans openstaande procedure een zienswijze in met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan Kern Heythuysen en het Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Heythuysen. De inhoud van de zienswijze is weliswaar gelijk maar raakt deze beide ontwerpbestemmingsplannen.

Ons verzoek is dat onze woningen aan de Kloosterstraat 102 en 100 te Heythuysen worden onttrokken aan het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Heythuysen en worden opgenomen in en dus toegevoegd aan het Bestemmingsplan Kern Heythuysen.

Wij voeren daartoe de volgende argumenten en overwegingen aan.

De woningen hebben geen functionele binding meer met de naastgelegen bedrijven en zullen deze ook niet meer krijgen. Dat betekent dat feitelijk sprake is van burgerwoningen. Om die reden is opname in het Bestemmingsplan Heythuysen uit oogpunt van ruimtelijke ordening logisch. Functie en bestemming zijn dan weer met elkaar in overeenstemming hetgeen thans niet het geval is. Opname in het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Heythuysen laat de huidige spanning tussen functie en bestemming voortbestaan. Actualisatie van bestemmingsplannen is het geschikte moment en juist ook bedoeld om feitelijke situaties in bestemmingsplannen vast te leggen.

Wij voeren tevens aan dat de directe omgeving van de woningen een woonomgeving betreft die ook als zodanig is bestemd en die eveneens als woonbestemming in het Ontwerpbestemmingsplan Kern Heythuysen is opgenomen.

Verder wil ik (H.A. Olislaegers) graag herinneren aan het onderhoud dat ik had met toenmalig wethouder en locoburgemeester de heer Walraven in welk gesprek dit verzoek eveneens expliciet aan de orde is geweest. De heer Walraven toonde begrip en stelde voor c.q. gaf mij in overweging om te wachten met de formele aanvraag aangezien een herziening en actualisatie van de bestemmingsplannen aanstaande was en de daartoe noodzakelijke procedure het geschikte moment zou vormen om de door mij gewenste wijziging te effectueren. Dat moment is thans aangebroken om welke reden ik verzoek en hierbij tevens de heer P.J. van Ee, om thans de beide voormelde ontwerpbestemmingsplannen te wijzigen zoals gevraagd.

Wellicht ten overvloede willen wij onder uw aandacht brengen dat in onze omgeving reeds eerder sprake is geweest van loskoppeling van bedrijf en bedrijfswoning op basis van het feit dat de betreffende woning geen binding meer had met het aangrenzende bedrijf. Ons verzoek betekent dus in feite voortzetting van een reeds bestaande praktijk.

Wij vertrouwen er gaarne op dat ons verzoek thans formeel in de beide bestemmingsplannen kan worden verwerkt.

Hoogachtend,

H.A. Ollslaegers

P.J. van Ee

cc. College van B & W

H.A. Ollslaegers
P.J. van Ee

Kloosterstraat 102
Kloosterstraat 100

6093 CZ Heythuysen
6093 CZ Heythuysen



Ingekomen stuk	55 D
Raadsvergadering dd	21-5-13
☐ voor kennisgeving aannemen	
☐ ter afhandeling college	
☐	

De raad van de gemeente Leudal
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

Gemeente Leudal	
Ingekomen dd.	
02 MEI 2013	
Nr.:	2013-2373
Dossiernr.	
Bestemd voor	Geffie

Cluster/Bureau RON
E-mail pf.winkels@prvlimburg.nl
Ons kenmerk 2013/25446
Vpl. nummer
Bijlage(n) 1

Behandeld P.F. Winkels
Telefoon (043) 389 73 43
Faxnummer (043) 389 79 77
Uw kenmerk -
Maastricht 1 mei 2013

VERZONDEN 1 MEI 2013

Onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Haelen' en 'Bedrijventerrein Heythuysen'

Geachte raad,

Uw elektronische kennisgeving inzake de bovenvermelde ontwerp-bestemmingsplannen hebben wij op 14 maart 2013 ontvangen.

Naar aanleiding van de voorontwerp-bestemmingsplannen zijn door ons opmerkingen gemaakt met betrekking tot de toegelaten kavelgrootte op de bedrijventerreinen en hebben wij uw gemeente gevraagd om met ons in overleg te treden om te komen tot een gezamenlijk gedragen gedragslijn.

Het bovengenoemde ambtelijke overleg heeft op 4 april 2013 plaatsgevonden. Dit overleg heeft geresulteerd in het opstellen van de bijgevoegde aangepaste concept-regeling die wij op 19 april jongstleden van uw gemeente hebben ontvangen.

Op 25 maart 2013 en derhalve vóór het bovengenoemde overleg heeft uw gemeente de ontwerp-bestemmingsplannen ter inzage gelegd, de tijdens het overleg gemaakte afspraken zijn derhalve nog niet in de ontwerp-bestemmingsplannen verwerkt. Aangezien de regels van de ontwerpplannen bij recht toestaan dat de kavelmaat maximaal 10.000 m² mag bedragen en de regels bovendien de mogelijkheid bieden dat middels een omgevingsvergunning een grotere maximale kavelmaat kan worden toegestaan dan 10.000 m² zien wij ons – nu de gemaakte afspraken nog niet in het plan zijn verwerkt- genooddacht om hiertegen zienswijzen naar voren te brengen.



Wij verzoeken u onze zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen conform de met ons gemaakte afspraken en conform de bijgevoegde aangepaste concept-regeling.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

drs. M.G.P.I. Arts,
waarnemend afdelingshoofd
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Kavelmaten bedrijventerreinen Leudal

In de regels van de diverse bedrijventerreinen worden de onderstaande teksten opgenomen, met dien verstande dat de regeling voor de maximale kavelmaten niet zal gelden voor Zevenellen aangezien dat terrein geen lokaal bedrijventerrein is, maar een regionaal terrein waarvoor geen maximale kavelmaat geldt.

De onderstaande definitie wordt toegevoegd aan artikel 1, 'Begrippen'.

1.61 Lokaal bedrijf

Een bedrijf met een qua herkomst, afzetmarkt en/of werknemers overwegend lokale binding met de gemeente Leudal en/of de omliggende landelijke gemeenten.

De onderstaande regeling t.a.v. maximale kavelmaten wordt op alle bedrijventerrein van toepassing verklaard in de bestemming 'Bedrijventerrein', met uitzondering van het terrein Zevenellen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen, gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwperceel mag worden bebouwd tot maximaal het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.
- c. De maximale kavelmaat bedraagt 5.000 m², met uitzondering van bedrijven waarvan de bedrijfskavel op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan reeds groter is dan 5.000 m². Voor deze bedrijven geldt het oppervlak op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan als maximum.
- d. De bouw- en goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een andere goot- en/of bouwhoogte is aangegeven.
- e. De afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.6 Hogere maximale kavelmaat

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c. en een grotere maximale kavelmaat worden toegestaan tot maximaal 10.000 m², mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- d. het bij voorkeur de oprichting, uitbreiding en/of verplaatsing van een lokaal bedrijf betreft.

In de toelichting wordt de volgende tekst bij gemeentelijk beleid 'Kaderplan bedrijventerreinen' opgenomen:

In afwijking van het kaderplan is tussen de gemeente Leudal en de provincie Limburg ten aanzien van de toegelaten kavelgroottes afgesproken dat de maximale kavelmaat 5.000 m² bedraagt, met uitzondering van bedrijven waarvan de bedrijfskavel op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan reeds groter is dan 5.000 m². Voor deze bedrijven geldt het oppervlak op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan als maximum.

Middels een afwijkingsbevoegdheid met een toetsbaar afwijkingskader kan een maximale kavelmaat van 10.000 m² worden toegestaan. Grotere kavels zijn in principe niet toegestaan en kunnen hooguit via een maatwerkoplossing (separate planologische procedure) in overleg met de provincie Limburg gerealiseerd worden. Deze afspraken gelden ook voor het plangebied aangezien hier sprake is van een lokaal bedrijventerrein. *(deze laatste zinsnede geldt niet voor Zevenellen)*

Bergs Advies B.V.

Dorpstraat 55
6095 AG Baaxem

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl

Rabobank 14.42.17.414
K.v.K. Roermond nr. 12065400
BTW nr. NL817604844B01

Ingekomen stuk

Raadsvergadering dd 21-5-13
voor kennisgeving aannemen
handeling college

BERGS
ADVIES

03 MEI 2013

Nr.:

2356

Dossiernr.

Aan de Gemeenteraad
van de gemeente Leudal
Postbus 3008
6093 ZG Heythuysen

Datum: 2 mei 2013
Betreft: Zienswijze bestemmingsplan "Bedrijventerrein
Heythuysen" - Leveroyseweg 9 te Heythuysen

Behandeld door: E.P.W. van Geldorp
Kenmerk: EvG0722013

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u namens Bergs Holding B.V., gevestigd Hooghveld 12 te Heythuysen, een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Heythuysen" voor de locatie Leveroyseweg 9 te Heythuysen, zoals dit vanaf 25 maart tot en met 5 mei 2013 voor een ieder ter inzage ligt.

Op de locatie is een vestiging van de Boerenbond aanwezig, tevens bezit het pand een oppervlakte kantoorruimtes en bijbehorende voorzieningen/ gebouwen. De locatie is kadastrale bekend als gemeente Heythuysen, sectie M, nummers 639 en 872.

Toegestane bedrijfscategorieën

Onderscheid percelen

Voor de locatie Leveroyseweg 9 is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, met daarbij onder andere de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 2'. In artikel 3.1 sub b. is te lezen dat op deze locatie uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten zoals vermeld in milieucategorie 2 uitgeoefend mogen worden. Dit in tegenstelling tot de algemene regeling, waar zowel bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 als uit categorie 3 zijn toegestaan.

Door het beperken van de toegestane activiteiten tot milieucategorie 2 worden de mogelijkheden van het perceel beknot. Dit zorgt voor een belemmering van het gebruik, ten opzichte van direct aangrenzende percelen en andere gronden op het bedrijventerrein.

In de toelichting van het bestemmingsplan § 4.2.2 is opgenomen dat binnen de bestemming in principe bedrijven van categorie 2 en 3 zijn toegestaan. Hierbij wordt aangegeven dat voor delen de specifieke aanduiding 'categorie 2' is opgenomen. De motivering van het al dan niet aanwijzen van percelen voor deze categorie ontbreekt. Ons is dan ook onduidelijk waar deze beperking van mogelijkheden op gebaseerd is.

Daarbij is het gemeengoed dat bedrijven van de milieucategorieën 1 en 2 worden geaccepteerd binnen de woonomgeving. Deze bedrijven hebben immers slechts een zeer beperkte milieu-impact. Op de locatie is sprake van een bedrijventerrein, specifiek ontwikkeld voor het huisvesten van bedrijfsactiviteiten in diverse milieucategorieën. Het terrein ligt geïsoleerd van het woongebied en de kern, en heeft als doelstelling bedrijven te vestigen die binnen het woongebied niet (meer) passen. Vandaar dat het verwonderlijk is dat een prominente en qua omvang aanzienlijke locatie op het terrein slechts uitsluitend bestemd is voor bedrijven uit milieucategorie 2.

Verzocht wordt dit onderscheid niet te maken.

Afwijkingsbevoegdheid 3.6.1

In artikel 3.6.1 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven toe te laten die naar aard en invloed gelijkwaardig zijn aan de type bedrijven uit de tabel, maar niet in deze tabel zijn opgenomen. In principe wordt een dergelijke aanpak door ons toegejuicht, aangezien het niet mogelijk is om op voorhand een geheel volledige lijst op te nemen.

Verzocht wordt echter geen extra voorwaarden te verbinden aan vestiging van een vergelijkbaar bedrijf en dit rechtstreeks, zonder afwijkingsbevoegdheid, toe te laten. Verzocht wordt dan ook de passage uit artikel 3.6.1 toe te voegen aan de bepaling in artikel 3.1 onder a en de regeling in artikel 3.6.1 te verwijderen.

Hogere categorie mogelijk maken middels afwijking

Wij gaan er van uit dat u, op grond van het beschrevene onder het eerste punt 'Onderscheid percelen', de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' heroverweegt en verwijderd.

Mocht u niet voornemens zijn deze aanpassing door te voeren dan verzoeken wij u in artikel 3.6 een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor vestiging van een bedrijf van een andere milieucategorie dan opgenomen. Meer specifiek wordt verzocht voor de locatie Leveroyseweg 9 de mogelijkheid te bieden ter plaatse ook bedrijven van milieucategorie 3 te huisvesten, eventueel na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

Kantoor-activiteiten

Typering

Voor de locatie Leveroyseweg 9 is eveneens de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – boerenbond' opgenomen. In artikel 3.1 sub j. is verwoord welke activiteiten ter plaatse mogen plaatsvinden. Hierbij is onder andere opgenomen 'kantoorvloeroppervlakte ten behoeve van agrarische dienstverlening'. Ons is onduidelijk waarom hier specifiek wordt uitgegaan van 'agrarische dienstverlening'. De impact van agrarische dienstverlening lijkt ons gelijk aan de impact van overige dienstverlening. Aangezien de oppervlakte vastligt is geen sprake van een afwijkend aantal verkeersbewegingen. Ook qua parkeren is er geen sprake van een verschillende impact tussen kantoorvloeroppervlakte ten behoeve van agrarische dienstverlening of overige dienstverlening. Het aantal verkeersbewegingen en noodzakelijke parkeerplaatsen wordt met name bepaald door de oppervlakte bedrijfsgebouwen. Overige milieuaspecten zijn bij dit type activiteiten niet aan de orde.

Daarbij is in de huidige markt nauwelijks nog sprake van kantoorfuncties die direct en uitsluitend aan de agrarische sector gelieerd zijn. Makelaars die in het verleden gespecialiseerd waren in agrarisch onroerend goed hebben hun werkveld verbreed naar woningen (al dan niet in het buitengebied) en/of andere bedrijfstypen. Ditzelfde geldt voor accountants en andere adviseurs.

Verzocht wordt de specificatie 'agrarisch' te verwijderen, zodat vanuit de kantoren dienstverlening kan plaatsvinden.

Locatie

In het plan is bepaald dat kantoorfuncties ten behoeve van de agrarische dienstverlening uitsluitend mogen plaatsvinden op de verdieping. Ter plaatse zijn echter ook op de benedenverdieping kantoorruimtes aanwezig en in gebruik. Het geldend bestemmingsplan "Bedrijventerrein Heythuysen-West" legt geen beperking op aan de locatie waar de kantoren aanwezig mogelijk zijn. Verzocht wordt dan ook de opgenomen regeling omtrent de locatie van de kantoren te verwijderen.

Maximale kavelmaat

In artikel 3.2.1 sub c. is opgenomen dat de maximale kavelmaat 10.000 m² mag bedragen. Artikel 8.3 biedt een regeling voor afwijkende maatvoering, maar dit is uitsluitend van toepassing op bestaande bouwwerken, en ziet dus niet op onbebouwde gronden.

De omvang van de kavel Leveroyseweg 9 bedraagt 1,11 ha (11.159 m²) waarmee de bestaande situatie de maximale maatvoering overschrijdt. Vanuit het verleden is altijd sprake geweest van een kavel van deze omvang. Deze maatvoering is niet opgenomen in het geldend bestemmingsplan "Bedrijventerrein Heythuysen-West". Verzocht wordt voor de locatie een uitzondering op te nemen, zodat de huidige situatie ook correct in het bestemmingsplan wordt doorvertaald.

Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In artikel 3.2.4 zijn de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Blijkens deze regels wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter voor deze voorzieningen. Op het perceel is een zendmast aanwezig (zie ook de aanduiding op de verbeelding en regeling in artikel 3.1.r). Deze telecommunicatiemast is hoger dan 10 meter. Verzocht wordt de hoogte van de mast correct te regelen in het plan.

Nadere eisen

In artikel 3.3 is een 'Nadere eisen' regeling opgenomen. Deze regel biedt het college de mogelijkheid om bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen aanvullende eisen te stellen, in lijn met hetgeen in de 'Nadere eisen' regeling is opgenomen.

Blijkens jurisprudentie mag een 'nadere eisen-regeling' niet als algemene regel fungeren en is deze bevoegdheid beperkt tot eisen die aansluiten bij in het bestemmingsplan zelf reeds gestelde regels. Daarnaast dient voldoende duidelijk te zijn in welke gevallen en onder welke omstandigheden het college van burgemeester en wethouders gebruik kan maken van zijn bevoegdheid.

Voorwaarde voor een nadere eisen regeling is dat deze goed herkenbaar en goed toetsbaar moet zijn en daartoe objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve criteria moet bevatten, zodat rechtszekerheid ontstaat voor gemeente en burgers over de reikwijdte en mogelijke gevolgen van toepassing.

Ons inziens is de opgenomen regeling op een aantal onderdelen strijdig met bovenbeschreven voorwaarden voor de nadere eisen-regeling.

Onduidelijk is in welke gevallen het college van Burgemeester en wethouders zal overgaan tot het stellen van nadere eisen. Eveneens is onduidelijk welke eisen het zal betreffen en hoever de invloed van het college kan gaan. Zo is de bepaling 'ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving' niet duidelijk en objectief begrensd. De opgenomen regeling zorgt voor het ontstaan van rechtsonzekerheid en een subjectief afwegingskader bij elke (bouw)aanvraag.

Verzocht wordt de regeling te verwijderen, dan wel dusdanig te specificeren dat een regeling ontstaat die voldoende rechtszekerheid biedt.

Afwijken van de bouwregels

De maximale bouwhoogte voor het perceel is begrensd op 8 meter. Deze maat is in overeenstemming met de maatvoering in het geldend plan. Verschil hierbij is dat in het geldend plan

"Bedrijventerrein Heythuysen-West" in artikel 5, lid 2, sub B, onder 4 een afwijkingsbevoegdheid (destijds vrijstellingsbevoegdheid) is opgenomen ten behoeve van verhoging van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen naar 10 meter. Verzocht wordt deze mogelijkheid voor een afwijkende bouwhoogte eveneens op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan "Bedrijventerrein Heythuysen". Op deze manier wordt de flexibiliteit behouden.

Gebruiksregels

Opslag en uitstalling

In artikel 3.5.1 sub f is bepaald dat (permanente) opslag alsook uitstalling ten behoeve van verkoop van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn als strijdig gebruik wordt bestempeld. Op de locatie Leveroyseweg 9 is een vestiging van de Boerenbond gevestigd. Ten behoeve van de verkoop van deze winkelketen komt het regelmatig voor dat producten, zoals tuinplantjes of potgrond, voor de voorgevel worden uitgesteld. Gezien dit bestaande gebruik wordt verzocht (ook) voor de locatie Leveroyseweg 9, die is aangeduid als 'specifieke vorm van detailhandel – boerenbond', een uitzondering op te nemen.

Risicovolle inrichting

In de specifieke gebruiksregels (artikel 3.5.1sub i) is opgenomen dat risicovolle inrichtingen worden beschouwd als strijdig gebruik. Hiervan wordt een uitzondering gemaakt voor een tankstation, alwaar brandbare stoffen aanwezig zijn.

Op de locatie van Leveroyseweg 9 vindt verkoop van gewasbeschermingsmiddelen en, in het seizoen, verkoop van vuurwerk plaats. Eén en ander is ook opgenomen in de bestemmingsomschrijving (zie artikel 3.1 sub j). Beide activiteiten hebben een impact op de externe veiligheid.

Gezien de activiteiten ter plaatse wordt verzocht ook voor deze locatie een specifieke regeling op te nemen.

Opslaghoogte

In artikel 3.5.2 is bepaald dat de maximale hoogte van open opslag achter de voorgevelrooilijn 4 meter bedraagt. Met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.6.5 kan deze maat verruimd worden naar 8 meter. In het geldend plan is geen maximale hoogtemaat opgenomen. Op het perceel Leveroyseweg 9 vindt regelmatig opslag van volumineuze goederen achter de voorgevelrooilijn plaats, waarbij de totale hoogte meer dan 4 meter bedraagt. Gezien dit feitelijk gebruik wordt verzocht voor het perceel een specifieke regeling op te nemen.

Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 3.7.2 van het ontwerp bestemmingsplan maakt het mogelijk specifieke aanduidingen, zoals de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – boerenbond', te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar niet plaatsvindt en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Op de locatie Leveroyseweg 9 is reeds lange tijd een boerenbondwinkel met de daarbij behorende voorzieningen en kantoorfaciliteiten gevestigd. Naar verwachting zal er geen sprake zijn van (tijdelijke) leegstand van het pand. Zou deze situatie zich echter wel voordoen, dan is het ongewenst dat de huidige gebruiksmogelijkheden komen te vervallen. Ter plaatse is sprake van een zichtlocatie met aanzienlijke bedrijfs- en winkeloppervlakte. Indien de activiteiten onverhoopt tijdelijk gestaakt worden, is het wenselijk dat het gebruik in de toekomst altijd weer opnieuw opgestart kan worden.

Daarnaast zorgt de voorgestelde regeling voor rechtsonzekerheid (wanneer kiest het college van Burgemeester en wethouders er voor om deze bevoegdheid toe te passen) en waardedaling van de

betreffende gronden. Met de regeling wordt immers de intentie uitgesproken dat het betreffende gebruik op termijn beëindigd kan worden.

De regeling in artikel 3.7.2 is dan ook ongewenst. Verzocht wordt deze te verwijderen, dan wel deze niet van toepassing te laten zijn op de activiteiten zoals opgenomen onder 3.1 sub j.

Verzoek

Wij verzoeken u namens Bergh Holding B.V., gevestigd Hooghveld 12 te Heythuysen, om deze zienswijze voor de locatie Leveroyseweg 9 te Heythuysen gegrond te verklaren en het plan met in achtneming van deze aanpassingen vast te stellen.

Met vriendelijke groet,



ing. E.F.W. (Ester) van Geldorp
Bedrijfsadviseur



accountants en
adviseurs

Gemeente Leudal	
Ingekomen dd.	
06 MEI 2013	
Nr.:	2013-2392
Dossiernr.	
Bestemd voor	Griffie

Aan de Gemeenteraad van Leudal
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

Leveroyseweg 3 [6093 NE]
Postbus 3052, 6093 ZH Heythuysen
Telefoon 088 2532150
heythuysen@alfa.nl
Fax 088 2532151
www.alfa.nl

Behandeld door
Franklin Warlich,
fwarlich@alfa.nl

Kenmerk
FW/13467671

Datum
3 mei 2013

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Heythuysen

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij maak ik van de gelegenheid gebruik om onze zienswijze naar voren te brengen.

Kort gezegd komt dat op het volgende neer.

Inleiding

In principe is vestiging van eigenstandige kantoren niet meer toegestaan. Echter, bestaande bedrijven worden gehandhaafd. Voorts lezen wij dat er sprake is van inwaartse zonering met inachtneming van geldende rechten.

Visie

Wij verzoeken u – ter behoud van rechten - uitdrukkelijk vast te leggen dat de bestaande zelfstandige kantoorruimte blijft toegestaan.

Daarnaast verzoeken wij toe te staan dat op onzer beider percelen (M785 en M832) naast de bestemming bedrijventerrein ook de bestemming kantoorruimte wordt aangegeven c.q. de functie uitdrukkelijk d.w.z. door middel van een specifieke aanduiding op de plankaart in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Het perceel M832 (achterzijde bestaand kantoor) zou anders in de toekomst wellicht niet aangewend kunnen worden voor een kantoorgerelateerde functie c.q. aangewend kunnen worden voor kantoorfunctie.

De bestaande vergunningen op zowel perceel M785 en M832 (bouwvergunning) wensen wij te behouden. Wij zien dit niet in de toelichting op het plan expliciet terug.

Tevens willen wij het recht voorbehouden om uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bebouwing te kunnen benutten. Het perceel M785 bijv. is immers slechts gedeeltelijk bebouwd. Vergroting van bebouwde oppervlakte wensen wij als mogelijkheid open te houden.

Directie
mr. F. Warlich AA/FB

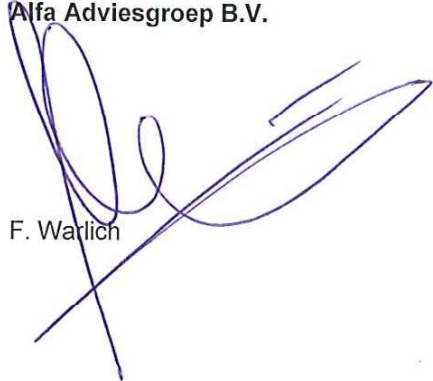
Accountancy
drs. R.Ph. Guns AA

Fiscaal
J.A.P. Hermans FB/FPF

Vriendelijk verzoeken wij u met onze visie rekening te houden,

Hoogachtend,
Alfa Accountants en Adviseurs en
Alfa Adviesgroep B.V.

F. Warlich

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the printed name F. Warlich.

Overzicht ambtshalve wijzigingen

ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Heythuysen”

Krachtens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is ingaande maandag 25 maart tot en met zondag 5 mei 2013 ter inzage gelegd het ontwerp van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Heythuysen”. De ten aanzien van het ontwerpplan ingebrachte zienswijzen en de daaruit voortvloeiende wijzigingen van het plan zijn verwoord in het “Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Heythuysen”.

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

1. Aanpassing afwijkingsregeling beroep- en bedrijf aan huis in verband met het toestaan van bedrijven die niet op de bedrijvenlijst staan, maar naar aard en omvang wel vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd op de lijst.
2. Toepassing standaardregels:
Op ondergeschikte onderdelen worden de regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Heythuysen in overeenstemming gebracht met de standaardregels, zoals deze ook toegepast worden voor de overige bedrijventerreinen in de gemeente Leudal.
3. Redactionele en lay-outtechnische aanpassingen en aanvullingen van ondergeschikte aard.

Heythuysen, 28 mei 2013