

EINDVERSLAG

inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan

'Bedrijventerrein Roggel'

Inspraaktermijn

In het kader van de voor dit plan vastgelegde inspraakprocedure zijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening(en) inzake het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. De planstukken hebben daartoe van 12 september tot en met 9 oktober 2013, zowel digitaal als analoog, voor een ieder ter inzage gelegen. De openbare bekendmaking daarvan heeft plaatsgehad in het Leudal Nieuws en de Staatscourant van woensdag 11 september 2013.

Informatiebijeenkomst

Tijdens de inspraakperiode heeft een informatie-/inspraakbijeenkomst plaatsgevonden en wel op woensdag 2 oktober 2013 in het gemeentehuis in Heythuysen. Een ieder heeft daarbij de mogelijkheid gehad mondeling te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

Van de belangstellenden die tijdens de inloopavond aanwezig waren, hebben enkelen 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

In totaal zijn er 5 inspraakreacties ingediend. Hieronder volgt een (beknopte) weergave van de ingebrachte reacties met de standpuntbepaling hieromtrent van burgemeester en wethouders.

1. Reactie d.d. 8 oktober 2013 van de heer F. Beerens, aangaande de locatie Bevelantstraat 24 Roggel

- a) Verzocht wordt de kantoorruimte op het perceel aan te merken als kantoorruimte.
- b) Aangegeven wordt dat niet kan worden ingestemd met het vervallen van de mogelijkheid een nieuwe bedrijfswoning op te kunnen richten op het perceel, aangezien dit een waardeverminderend effect heeft voor de gronden.

Standpunt/conclusie:

- a) De bestaande c.q. vergunde kantoorruimte zal worden voorzien van de aanduiding 'kantoor', waarmee de bestaande rechten behouden blijven.
- b) Uitgangspunt van het bestemmingsplan (zoals ook vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 en het door de gemeenteraad op 19 april 2011 vastgestelde 'Kaderplan bestemmingsplannen bedrijventerreinen Leudal') is dat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan. Dit geldt ook voor niet gerealiseerde bestaande rechten. Uitsluitend bestaande (bedrijfs)woningen, dan wel reeds vergunde (bedrijfs)woningen worden in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd. Dit komt overeen met de regeling voor het al dan niet rechtstreeks toestaan van bedrijfswoningen, zoals deze was opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Roggel en Neer en is opgenomen in de vigerende beheersverordening 'Bedrijventerrein Roggel', waarin de regeling uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen. In juridisch-planologische zin blijft de regeling ten aanzien van het rechtstreeks toestaan van

bedrijfswoningen kortom ongewijzigd en is er dus geen sprake van het vervallen van de *rechtstreekse* juridisch-planologische mogelijkheid tot het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning. Wel is sprake van het vervallen van de vrijstellingsbevoegdheid tot het onder voorwaarden kunnen realiseren van maximaal 1 bedrijfswoning per perceel.

In de door inspreker aangehaalde koopakte is opgenomen dat, ingeval er op het bedrijfsperceel een bedrijfswoning wordt gebouwd, er een aanvullend bedrag aan de gemeente dient te worden betaald. De bepalingen in de koopakte zien niet op de toezegging tot het (planologisch) mogen/kunnen bouwen van een bedrijfswoning, maar uitsluitend op het gegeven dat (ingeval er daadwerkelijk een bedrijfswoning op het perceel wordt gebouwd) er extra kosten aan de gemeente dienen te worden voldaan. Of er (planologisch) ter plaatse een bedrijfswoning mag/kan worden gebouwd was ten tijde van de afgesloten koopakte geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Roggel en Neer en is op dit moment geregeld in de beheersverordening 'Bedrijventerrein Roggel'. Voor het mogen bouwen van een bedrijfswoning gold (en geldt) dat er door het college van burgemeester en wethouders een vrijstelling/afwijking moet worden verleend. Aan een dergelijke door het college te verlenen vrijstelling/afwijking zijn meerdere voorwaarden verbonden, waaraan door de aanvrager dient te worden voldaan. Het betreft dan onder andere het aantonen van de (bedrijfseconomische) noodzaak van de bedrijfswoning ten behoeve van de bedrijfsvoering, het garanderen van een goed woon- en leefklimaat binnen, et cetera. Tevens is de voorwaarde opgenomen dat een woning op een afstand van ten minste 200 meter van het bestaande categorie 4 bedrijf (lees: Romar Voss aan de Grote Laak 17) wordt opgericht. Hierbij dient te worden aangetekend dat de betreffende locatie binnen deze 200 meter zone is gelegen en de realisatie van een woning ter plaatse dus op basis van de voorwaarden in de vrijstellingsbevoegdheid niet is toegestaan. De planologische afweging op basis van de gestelde voorwaarden ten aanzien van het al dan niet kunnen realiseren van een bedrijfswoning, dient (onafhankelijk van de inhoud van de aanwezige koopakte) te allen tijde worden gemaakt.

In het verlengde van het voorgaande is ten aanzien van de, in de geldende beheersverordening 'Bedrijventerrein Roggel' opgenomen, vrijstelling/afwijking voor het bouwen van bedrijfswoningen in beleidsmatig opzicht een heroverweging gemaakt in het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Roggel. Deze heroverweging is in lijn met het provinciaal beleid overigens gemeentebreed en ten aanzien van alle bedrijventerreinen in de gemeente doorgevoerd en is vastgelegd in het algemene ruimtelijk beleid voor bedrijventerreinen, dat is vastgelegd in het op 19 april 2011 vastgestelde 'Kaderplan bestemmingsplannen bedrijventerreinen Leudal'. De belangrijkste inhoudelijke overwegingen ten aanzien van het niet (meer) toestaan van nieuwe bedrijfswoningen zijn gelegen in het feit dat de bedrijfseconomische noodzaak van een bedrijfswoning in ruimtelijke zin in de praktijk slechts bij hoge uitzondering kan worden aangetoond.

2. Reactie d.d. 8 oktober 2013 van de gezamenlijke ondernemers bedrijventerrein Roggel.

- a. Gevraagd wordt waarom de gemeente nu pas naar buiten treedt met het voorontwerpbestemmingsplan, terwijl de betrokken bedrijven reeds enkele weken of maanden geleden door enkele adviesbureaus zijn benaderd over de wijzigingen.
- b. Aangegeven wordt dat er met betrekking tot de rooilijnen meerdere varianten zijn in de tekeningen. Gevraagd wordt welke de juiste is.
- c. Gevraagd wordt waarom Romar Voss gestimuleerd wordt zich op een andere locatie op het bedrijventerrein te vestigen, terwijl dit bedrijf een veel hogere milieucategorie heeft dan de zittende bedrijven met milieucategorie 2 en 3. De bedrijventerreinen in Haalen en Ittervoort zijn volgens insprekers meer geschikt voor de vestiging van dit bedrijf.

- d. Gevraagd wordt hoe het mogelijk is dat er recent nog drie woningbouwkavels zijn aangegeven in een straal van minder dan 500 meter van het bedrijf Romar Voss. Gezien de milieucategorie van dit bedrijf, zou dit niet toegelaten zijn volgens insprekers. Gevraagd wordt of hier financiële belangen van de gemeente hebben meegespeeld in deze afweging.
- e. Verzocht wordt de mogelijkheid om nieuwe bedrijfswoningen op te richten, conform de geldende rechten over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat, indien dit niet gebeurt, een planschadeclaim wordt overwogen. Het voornemen beperkt de ondernemers in hun mogelijkheden.
- f. Verzocht wordt detailhandel wel toe te staan, indien dit ondergeschikt is aan de overige bedrijfsactiviteiten. Dit past in de huidige activiteiten die momenteel plaatsvinden op het bedrijventerrein.
- g. Gevraagd wordt om informatie waarom door de gemeente wordt toegestaan dat bedrijven die eigenlijk alleen op bedrijventerreinen thuishoren zich vestigen buiten het bedrijventerrein.
- h. Insprekers zijn van mening dat veiligheid en onderhoud op het bedrijventerrein voor de gemeente geen prioriteit heeft.
- i. De gemeente wordt verzocht voor 9 november 2013 te reageren op de inspraakreactie, zodat een standpunt kan worden bepaald door de insprekers, voordat er een definitieve versie van het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
- j. Insprekers nemen het standpunt in dat de gemeente niet controlerend en handhavend optreedt op het bedrijventerrein.
- k. Vermeld wordt dat op industrieterrein Laak mogelijk arbeidsplaatsen verloren gaan als gevolg van het gemeentelijk beleid.

Standpunt/conclusie:

- a. Vanwege de voorbereidings- en wettelijke doorlooptijden is het niet haalbaar gebleken om voor alle kernen en bedrijventerreinen voor 1 juli 2013 te beschikken over een actueel bestemmingsplan. Om toch over een actueel planologisch-juridisch regime te beschikken, heeft de gemeente Leudal onder andere voor het bedrijventerrein Roggel daarom eerst een beheersverordening vastgesteld. Na de vaststelling van de beheersverordeningen voor diverse kernen en bedrijventerreinen is vervolgens gestart met het opstellen van bestemmingsplannen, waaronder nu het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Roggel. Op basis van welke inhoudelijke bestemmingsplaninformatie de diverse bedrijven benaderd zijn, is dan ook onduidelijk. Van gemeentezijde is de enige en inhoudelijk juiste versie van het voorontwerp bestemmingsplan naar buiten gebracht en in de thans lopende inspraakprocedure aan eenieder voorgelegd. Andere (eventueel concept-)versies zijn door de gemeente niet formeel in omloop gebracht en hadden/hebben dan ook geen enkele status.
- b. De rooilijn is aan de wegzijde weergegeven middels de aanduiding 'bouwvlak'. Bebouwing mag binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Er is geen sprake van meerdere varianten. Ingeval bedoeld wordt dat er meerdere versies van (de verbeelding van) het bestemmingsplan in omloop zouden zijn, dan wordt verwezen naar de beantwoording van punt a van deze inspraakreactie.
- c. Voor wat betreft de mogelijke verplaatsing van Romar Voss geldt dat dit traject reeds in 2008 in gang is gezet, op basis van een destijds door Romar Voss zelf bij de gemeente ingediende aanvraag voor verplaatsing. De ingediende aanvraag is beoordeeld op basis van het op dat moment geldende beleid, waarbij in de toen vigerende structuurvisie sprake was van een zoekgebied voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 augustus 2008 dan ook verklaard bereid te zijn medewerking te verlenen aan dit initiatief, omdat het passend was binnen de op dat moment geldende beleidskaders. Dit was voor alle duidelijkheid nog voor de inwerkingtreding van de huidige structuurvisie en het

kaderplan bedrijventerreinen, welke momenteel als belangrijke toetsingskaders gelden. De bereidheid om medewerking te verlenen aan de verplaatsing was mede gebaseerd op het feit dat de toekomstige locatie vanuit milieutechnisch oogpunt geschikter is dan de huidige locatie. Daarnaast heeft ook de provincie Limburg aangegeven akkoord te zijn met de beoogde maatwerkoplossing.

- d. Voor de betreffende woningen is destijds een afzonderlijke juridisch-planologische procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is aangetoond dat deze woningen geen belemmering vormen voor de omliggende bedrijvigheid. Tevens is beargumenteerd dat bij de woningen sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij dient overigens nog te worden aangetekend dat voor het bedrijf Romar Voss geen afstandseis geldt van 500 meter, maar van 200 meter.
- e. Verwezen wordt naar het standpunt op reactie 1, onder b.
- f. Ingevolge de regels en conform het vastgestelde ruimtelijke beleid uit het Kaderplan Bedrijventerrein is ondergeschikte detailhandel niet rechtstreeks toegestaan, maar wel productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen), waarvan de totale verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van de totale bedrijfsoppervlakte tot een maximum van 500 m². Indien en voor zover in de huidige situatie sprake is van vergunde en dus legale detailhandel, dan zal deze positief worden bestemd;
- g. Het beleid ten aanzien van solitaire locaties buiten bedrijventerreinen staat los van de actualisering van het bestemmingsplan voor Bedrijventerrein Roggel. De beleidslijn is dat bedrijven die op een bedrijventerrein thuishoren ook op een bedrijventerrein gevestigd worden. Daarnaast geldt dat elke aanvraag afzonderlijk wordt beoordeeld. Er kunnen zich dan ook specifieke gevallen voordoen, waarbij ook buiten de bedrijventerreinen bedrijvigheid gevestigd wordt. In de Structuurvisie Leudal is ten aanzien van grootschalige bedrijfsmatige ontwikkelingen het volgende opgenomen: Initiatieven vanuit de markt die een bijdrage leveren aan de economie en werkgelegenheid worden waar mogelijk gefaciliteerd. Bij de beoordeling van initiatieven zal de gemeente Leudal de volgende criteria hanteren:
 - ontwikkeling vindt primair plaats op bestaande bedrijventerreinen of op nieuwe te ontwikkelen bedrijventerreinen, aansluitend op bestaande terreinen.
 - een nieuwe solitaire bedrijfslocatie zal door de gemeente alleen in overweging worden genomen indien:
 - o door de aard en/of zijn specifieke bijdrage van het initiatief aan de regionale economie vestiging in de gemeente Leudal een zeer belangrijke meerwaarde biedt,
 - o vestiging op, of grenzend aan een bestaand terrein in de gemeente Leudal of haar directe omgeving niet mogelijk is,
 - o het mogelijk is een locatie te realiseren die goed bereikbaar is via het hoofdwegennet en niet leidt tot extra verkeersstromen via de kernen, en landschappelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is en inpasbaar is in de karakteristiek van Leudal.

In het kaderplan is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen opgenomen dat deze uitsluitend in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen indien realisatie van het project binnen de planperiode van het bestemmingsplan zal plaatsvinden, benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en het bouwplan een definitieve status heeft in verband met de op te nemen passende bestemmingsregeling.

- h. Veiligheid en onderhoud zijn geen aspecten die direct middels een bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Indien er vanuit de ondernemers opmerkingen zijn ten aanzien van de

veiligheid en onderhoud op het bedrijventerrein, dan gaat de gemeente graag met de ondernemers in overleg om te bezien in hoeverre verbeteringen mogelijk en haalbaar zijn.

- i. Het inspraakverslag met daarin de beantwoording van de inspraakreacties, zal worden toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan. Voor eenieder bestaat vervolgens nog de mogelijkheid om naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Volledigheidshalve krijgen alle insprekers persoonlijk bericht naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie.
- j. Controle en handhaving staan feitelijk los van het traject voor de actualisatie van het bestemmingsplan. Voor eventuele opmerkingen ten aanzien van controle en handhaving kan afzonderlijk met de gemeente in overleg worden getreden.
- k. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarbij echter wel rekening dient te worden gehouden met de huidige beleidsinzichten. Het is uitdrukkelijk niet de wens of de bedoeling van de gemeente om ondernemers in hun mogelijkheden te beperken en een negatieve invloed uit te oefenen op de werkgelegenheid. De gemeente wenst binnen de beleidskaders de ondernemers juist ruimte te bieden voor het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten. Daarom is bijvoorbeeld besloten om de bebouwingsmogelijkheden te verruimen door een ruimer bebouwingspercentage in het bestemmingsplan op te nemen, waardoor een efficiënter gebruik van de bedrijfspercelen mogelijk wordt.

3. Reactie d.d. 8 oktober 2013 van Aelmans, namens de Bergjes Chalets en Caravans BV en dhr. J.J.C. van den Berg, aangaande de locatie Bevelantstraat 12 Roggel

- a) Aangegeven wordt dat niet kan worden ingestemd met het vervallen van de mogelijkheid een nieuwe bedrijfswoning op te kunnen richten op het perceel. Insprekers zijn van mening forse schade te lijden als gevolg van het niet opnemen van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b) Opgemerkt wordt dat de bedrijfsactiviteiten (zowel groothandel als detailhandel) in chalets en (sta)caravans niet goed is opgenomen in de bestemmingsomschrijving dan wel de lijst van bedrijfsactiviteiten. Er wordt dan ook verzocht in de bestemmingsomschrijving op te nemen dat de activiteiten ter plaatse van het gehele perceel zijn toegestaan.

Standpunt/conclusie:

- a) Verwezen wordt naar het standpunt op reactie 1, onder b.
- b) Groothandel in (sta)caravans en chalets is rechtstreeks toegestaan op basis van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Detailhandel in (sta)caravans is reeds rechtstreeks toegestaan. In de bestemmingsomschrijving is ten aanzien van caravans opgenomen dat detailhandel in ABC-goederen rechtstreeks is toegestaan. Detailhandel in chalets en stacaravans is eveneens rechtstreeks toegestaan en valt onder de detailhandel in grove bouwmaterialen. Een aanpassing van de regeling in het bestemmingsplan is derhalve niet noodzakelijk. Om misverstanden hierover te voorkomen, worden chalets en stacaravans echter toegevoegd aan de begripsbepaling van detailhandel in grove bouwmaterialen.

4. Reactie d.d. 8 oktober 2013 van Aelmans, namens de Bergjes Beheer BV, de Bergjes Chalets en Caravans BV en dhr. J.J.C. van den Berg, aangaande de locatie Bevelantstraat 6 Roggel

- a) Aangegeven wordt dat niet kan worden ingestemd met het vervallen van de mogelijkheid een nieuwe bedrijfswoning op te kunnen richten op het perceel. Insprekers zijn van mening forse schade te lijden als gevolg van het niet opnemen van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b) Opgemerkt wordt dat de bedrijfsactiviteiten (zowel groothandel als detailhandel) in chalets en (sta)caravans en de vervaardiging en stalling van chalets en caravans niet goed is opgenomen in de bestemmingsomschrijving dan wel de lijst van bedrijfsactiviteiten. Er wordt dan ook

verzocht in de bestemmingsomschrijving op te nemen dat de activiteiten ter plaatse van het gehele perceel zijn toegestaan.

Standpunt/conclusie:

- a) Verwezen wordt naar het standpunt op reactie 1, onder b.
- b) In de inspraakreactie is sprake van een tegenstrijdigheid. In eerste instantie wordt aangegeven dat op het perceel Bevelantstraat 6 de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de vervaardiging van chalets en caravans alsook de stalling van chalets en caravans. Later in de inspraakreactie wordt verzocht de bedrijfsactiviteiten, vervaardiging van chalets en caravans en bijbehorende voorzieningen en de handel (zowel groothandel als detailhandel) in chalets en (sta)caravans ter plaatse toe te staan en correct op te nemen in het bestemmingsplan. Voor wat betreft detailhandel en groothandel in chalets en (sta)caravans wordt verwezen naar het standpunt op reactie 3, onder b.
Voor de vervaardiging van caravans geldt dat dit formeel als categorie 4.1 bedrijvigheid wordt aangemerkt. De betreffende activiteit zal dan ook specifiek aangeduid worden op de verbeelding.

5. Reactie d.d. 9 oktober 2013 van Aelmans, namens Th. Bartels Beheer BV, aangaande de locatie Vrijkenstraat 5 Roggel

- a) Aangegeven wordt dat niet kan worden ingestemd met het vervallen van de mogelijkheid een nieuwe bedrijfswoning op te kunnen richten op het perceel. Insprekers zijn van mening forse schade te lijden als gevolg van het niet opnemen van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Standpunt/conclusie:

- a) Verwezen wordt naar het standpunt op reactie 1, onder b.

Vooroverlegreacties

In totaal is er één vooroverlegreactie ingediend. Hieronder volgt een (beknopte) weergave van de ingebrachte reactie met de standpuntbepaling hieromtrent van burgemeester en wethouders.

1. Vooroverlegreactie d.d. 19 september 2013 van Waterschapsbedrijf Limburg

- a. Het waterschapsbedrijf geeft aan geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Roggel'.

Standpunt/conclusie:

- a. De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Ambtelijke wijzigingen

Naast de mutaties naar aanleiding van de inspraakreacties worden onderstaande ambtelijke wijzigingen/aanvullingen in het ontwerpplan verwerkt:

- Voor de bedrijfsactiviteiten op de percelen Bevelantstraat 22, Vrijkenstraat 19 en Grote Laak 25 wordt een specifieke aanduiding opgenomen.
- In de regels en toelichting worden enkele ondergeschikte redactionele aanpassingen doorgevoerd.

Heythuysen, 31 oktober 2013.