

Concept

Zienswijzeverslag ontwerp bestemmingsplan "Maasfront te Hanssum"

1. Inleiding

1.1 Ter inzage legging

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerp bestemmingsplan "Maasfront te Hanssum" ter inzage gelegd van donderdag 21 september 2017 tot en met 1 november 2017.

De publicatie van deze tervisielegging heeft plaatsgehad in de Staatscourant, het gemeenteblad en in 1 Leudal.

Tevens was het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website [www. Ruimtelijke plannen.nl](http://www.Ruimtelijke.plannen.nl).

Een analoge versie kon bij de publieksbalie van het gemeentehuis ingezien worden.

Iedereen is in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van tervisielegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te brengen.

In totaal zijn er ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 4 zienswijzen ingediend bij de raad.

Daarnaast heeft de provincie Limburg per e-mail van 17 oktober 2017 aangegeven, dat zij het plan heeft beoordeeld op de provinciale belangen en geen aanleiding ziet om ten aanzien van dit plan een zienswijze in te dienen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingekomen zienswijze(n).

Hoofdstuk 3 bevat de inhoudelijke samenvatting van de zienswijze(n) en de inhoudelijke reactie hierop.

2. Overzicht zienswijze

1. Zienswijze van Royal HaskoningDHV namens BWB-Alucol, Soerendonck 3, 6086 BW Neer d.d. 30 oktober 2017, ingekomen 1 november 2017.
2. Zienswijze van Royal HaskoningDHV namens de Verwenbakker B.V. Soerendonck 2, 6086 BW Neer d.d. 30 oktober 2017, ingekomen 2 november 2017.
3. Zienswijze van Watersportvereniging "Hanssum" d.d. 29 oktober 2017, ingekomen 30 oktober 2017.
4. Zienswijze van Tijssen & Saes advocaten en belastingkundigen namens V.O.F. Boothuis de Troost d.d. 31 oktober 2017, ingekomen 2 november 2017.

3. Inhoudelijke behandeling

3.1 Zienswijze 1 van BWB-Aluacol.

a. samenvatting

Ten tijde van de ter visielegging van het Ontwerp bestemmingsplan was de besluitvorming ten aanzien van het reparatieplan "Kern Neer" nog niet afgerond. Op het moment van indiening van de zienswijze was niet duidelijk of in het reparatieplan "Kern Neer" rekening werd gehouden met de opmerkingen die waren ingediend met betrekking tot het bestemmingsplan "Kern Neer".

Daarnaast wordt aangegeven, dat de activiteiten van BWB-Aluacol niet op de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn verwerkt.

Bij brief van 23 februari 2018 heeft BWB-Aluacol de zienswijzen met uitzondering van de opname in de lijst van bedrijfsactiviteiten ingetrokken.

a. standpunt

In de plantoelichting is opgenomen dat BWB-Aluacol de mogelijkheid krijgt om de bestaande bedrijfsactiviteiten op het aansluitende terrein te realiseren. De constatering van reclamant is terecht. De activiteiten worden opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten. Het gebied sluit aan op het plangebied van het Reparatieplan Kern Neer waarin het bedrijf BWB-Aluacol voor het grootste gedeelte is gelegen. De daarin opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten wordt in dit bestemmingsplan opgenomen. De activiteiten van Aluacol passen hier binnen. Hiermee vindt ook afstemming tussen de beide plannen plaats.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De lijst van bedrijfsactiviteiten wordt aangepast.

De Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die in het Reparatieplan Kern Neer is opgenomen wordt opgenomen

3.2 Zienswijze 2 van de Verwenbakker B.V.

a. samenvatting

Ten tijde van de ter visielegging van het Ontwerp bestemmingsplan was de besluitvorming ten aanzien van het reparatieplan "Kern Neer" nog niet afgerond. Op het moment van indiening van de zienswijze was niet duidelijk of in het reparatieplan "Kern Neer" rekening werd gehouden met de opmerkingen die waren ingediend met betrekking tot het bestemmingsplan "Kern Neer".

Reclamant wordt hierdoor genoodzaakt ook zienswijze in te dienen ten aanzien van het ontwerp plan Maasfront.

a. standpunt

Het reparatieplan "Kern Neer" is inmiddels vastgesteld. Dit plan is thans geheel onherroepelijk in werking. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

b. samenvatting

Het ontwerp plan houdt onvoldoende rekening met de bedrijfsvoering van De Verwenbakker.

Het onderzoek naar de milieuhygiënische belemmeringen is ontoereikend om vast te stellen dat de bedrijfsvoering niet in het gedrang komt. Er is onvoldoende zicht op een goed woon-en leefklimaat voor de nieuwe bewoners.

De geluid- en geurbelasting zijn onvoldoende in beeld gebracht.

b. standpunt

In verband met de gesignaleerde geur- en geluidsaspecten zijn nog nadere onderzoeken uitgevoerd. Dit aanvullende geuronderzoek t.b.v. het plan Maasfront te Hanssum d.d. 9 februari 2018 en het aanvullend geluidonderzoek milieuhygiënische belemmeringen bij bouwplan Maasfront te Hanssum d.d. 9 februari 2018 zullen als bijlage aan de toelichting worden toegevoegd. De onderzoeken zijn ter kennis gebracht van de Verwenbakker.

Met de onderzoeken wordt nader inzicht gegeven in de geur- en geluidsaspecten vanwege de bedrijfsactiviteiten in relatie tot de beoogde ontwikkeling .

Uit het geluidonderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ter plaatse van het plan Maasfront ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt (50 dB(A) in de dag, 39 dB(A) in de avond en 39 dB(A) in de nacht). Dit betekent een overschrijding ten opzichte van de waarden zoals die door de gemeente Leudal zijn vastgelegd in maatwerkvoorschriften voor De Verwenbakker tot maximaal 5 dB(A). Deze maatwerkvoorschriften zijn het resultaat van een overgangssituatie gebaseerd op een in het verleden verleende milieuvergunning voor bestaande objecten. Het plan Maasfront betreft een nieuwe situatie.

Wij beschouwen de omgeving van De Verwenbakker als een gemengd gebied en achten die hogere waarden in het kader van het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor het plan Maasfront acceptabel.

De waarden zoals die tot uiting komen in het geluidonderzoek zijn in overeenstemming met het gemeentelijk geluidbeleid zoals vastgelegd in de beleidsnota gebiedsgericht geluidbeleid.

Uit het geuronderzoek is gebleken dat de geurbelasting ter plaatse van het plan Maasfront 12,5 ouE/m³ bedraagt. Ter plaatse van de bestaande woonbebouwing wordt in die onderzoeken een blootstelling van ten hoogste 8 ouE/m³ berekend. Op basis van het Activiteitenbesluit geldt er geen kwantitatieve geurnorm voor De Verwenbakker. In lijn met het rapport achten wij dat bij een berekende geurbelasting van ten hoogste 12,5 ouE/m³ voor het plan Maasfront een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Zolang door De Verwenbakker in verband met het plan Maasfront aan die waarden wordt voldaan zal de gemeente van De Verwenbakker geen aanvullend onderzoek, aanvullende maatregelen verlangen en maatwerkvoorschriften opleggen.

Uit deze onderzoeken en het eerder uitgevoerde onderzoek naar de milieuhygiënische belemmeringen bij het plan Maasfront d.d. 31 oktober 2016 blijkt, dat de gewenste ontwikkeling passend is in het gebied.

Voor de nieuwe bestemmingen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

De uitgevoerde nadere onderzoeken worden aan de toelichting toegevoegd en daar waar nodig wordt de toelichting aangevuld wat betreft deze onderzoeken.

c. samenvatting

Er is onduidelijkheid over de verhouding tussen de planregels voor het bouwen binnen de bestemming Wonen met bepalingen uit het Beeldkwaliteitsplan Viteliaterrein Hanssum.

c. standpunt

Aan het maasfront te Neer vinden verscheidene planontwikkelingen plaats. Een van deze ontwikkelingen betreft de herontwikkeling van het bedrijfsterrein van Vitelia en omgeving. Met deze planontwikkeling wordt invulling gegeven aan het indertijd opgestelde Masterplan Maasfront Hanssum.

Het plangebied betreft een bijzondere locatie waarbij de ruimtelijke kwaliteit zeer zeker van belang is. Ten einde de nadere kaders te bepalen voor de ontwikkeling van deze bijzondere locatie is een

stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze visie is afgestemd met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Initiatiefnemer is bij de opstelling van deze visie betrokken geweest.

De ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, worden geregeld in het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zijn deze gebaseerd op het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplanregels te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte - overgang openbaar - privé) in het plangebied.

Het beeldkwaliteitsplan gaat in op zaken als sfeer en kleuren materiaalgebruik.

Het vormt een kader om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen.

Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de beoordeling van bouwplannen en als beheersinstrument voor de waarborging en instandhouding van de beoogde kwaliteit en wordt als zodanig als onderdeel van het welstandsbeleid door de raad vastgesteld.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

In de Regels worden de bepalingen vanuit het beeldkwaliteitsplan niet gerangschikt bij het onderdeel bouwregels maar worden deze verplaatst naar de nadere eisen regeling.

Binnen de bestemming "Wonen" en "Horeca" (regels en verbeelding) wordt een bouwaanduiding opgenomen, afgestemd op het beeldkwaliteitsplan, zodat de gelede bebouwing wordt geregeld.

3.3 Zienswijze 3 van de Watersportvereniging "Hanssum"

a. samenvatting

De ingediende reactie heeft betrekking op de parkeersituatie in het gebied. Naar aanleiding van nader overleg is de zienswijze reactie bij brief van 8 maart 2018, ingekomen 14 maart 2018 ingetrokken

a. standpunt

Verdere behandeling is niet meer aan de orde. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

Conclusie

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.4 Zienswijze van V.O.F. Boothuis de Troost

a. samenvatting

De geplande nieuwbouw sluit niet aan en past niet in de omgeving.

a. standpunt

In verband met de planuitwerking ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Hiermee worden de ruimtelijke kaders gegeven voor invulling van het gebied. Dit beeldkwaliteitsplan is afgestemd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

In het plan wordt ook een duidelijke koppeling gelegd met de herinrichting van het Maasfront.

Het appartementengebouw én de nieuwe horeca vormen een ensemble dat uiting geeft aan het

gewenste bebouwingsaccent aan de Maas. In zijn verschijning wordt het een expressief op zichzelf staand ensemble, dat zich nadrukkelijk presenteert naar de Maas

Door de terugliggende situering van beide gebouwen ten opzichte van het bebouwingslint, wordt de bijzondere ligging verder benadrukt.

De uitvoering van de openbare ruimte in het verlengde van de herinrichting van het Maasfront versterkt dit.

De beoogde nieuwbouw is afgestemd op het beeldkwaliteitsplan waarmee de commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft ingestemd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

b. samenvatting

Vanwege de geplande horecavoorziening wordt hinder verwacht in de zin van privacy geur en geluid.

b. standpunt

In de onderzoeken, die in het kader van het bestemmingsplan zijn opgesteld is onderzocht of de wijziging van de bedrijfsbestemming naar Wonen en Horeca acceptabel is. De daarin gemaakte afweging geeft aan dat er geen belemmeringen zijn om de gewenste bestemmingen tot stand te brengen.

Als reclamant meent hierdoor dan schade te leiden kan hij hiervoor een verzoek indienen om tegemoetkoming in planschade.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

c. samenvatting

Het planontwerp gaat onvoldoende in op de situering van de geplande voorzieningen nabij de bestaande bedrijven in het gebied.

c. standpunt

Ter aanvulling op de reeds uitgevoerde onderzoeken zijn nog aanvullende geluid- en geuronderzoeken verricht. Daarin wordt geconcludeerd, dat de voorgestane planontwikkeling in relatie tot de aangrenzende bedrijvigheid uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening mogelijk is. De planontwikkeling houdt juist een verbetering in ten opzichte van de huidige bestemming waar bedrijvigheid op kortere afstand ten opzichte van de locatie van reclamant ontwikkeld kan worden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

d. samenvatting

Reclamant is van mening, dat op grond van de onderzoeksresultaten niet gesteld kan worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

d. standpunt

Naar aanleiding van het onderzoeksrapport naar de milieuhygiënische belemmeringen bij het plan Maasfront d.d. 31 oktober 2016 is de bebouwingmogelijkheid aangepast. Vanaf de horecabestemming tot aan het bouwvlak wordt de richtafstand van 10 meter gerespecteerd zodat sprake is van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in de betreffende rapportage. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt dit nog nadrukkelijk naar voren gebracht. Het betreffende onderzoek laat zien dat in de bestaande situatie sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat. Tevens wordt beargumenteerd dat bij een toekomstige doorgroei van de bedrijfsactiviteiten bestaande woningen maatgevend zijn zodat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen gewaarborgd is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

e. samenvatting

Reclamant verwacht dat de geplande nieuwe parkeermogelijkheden onvoldoende zijn om de parkeervraag in het gebied op te vangen.

e. standpunt

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de parkeeraspecten. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte rekening houdend met de gebruikelijke beleidskaders. In het plan is opgenomen, dat voor de woningbouw en horeca op eigen terrein voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid. De aanleg van de parkeervoorzieningen is bedoeld voor de verplaatsing van de parkeermogelijkheden aan de loswal nabij de jachthaven. Dat gebied is buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen. Bij de verdere planontwikkeling van dat gebied zal er rekening mee worden gehouden om het gebied in voorkomende situaties als overloopparkerterrein in te zetten om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.