

Raadsbesluit

De gemeenteraad van gemeente Leudal

Agendapunt 9

Gezien het voorstel het college d.d. 7 oktober 2014 nummer BW2104/499.

Overwegende dat:

- het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kern Neer' ter inzage heeft gelegen van maandag 2 juni 2014 tot en met zondag 13 juli 2014;
- gedurende voormelde termijn vijf zienswijzen over het ontwerpplan zijn ingebracht;
- deze zienswijzen zijn verwerkt in het bijgevoegde zienswijzenverslag, dat hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd;
- 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 Kern Neer', dat hier als herhaald en ingelast wordt beschouwd, alsmede in te stemmen met de daarin verwoorde ambtshalve voorgestelde planaanpassingen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, met inachtneming van de besluitpunt 1. gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
 - a. de bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP14KernNeer-VG01 en bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP14KernNeer-VG01.dxf;
 - b. de gewaarmerkte analoge planstukken bestaande uit de regels, verbeelding, toelichting, zienswijzenverslag.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van de gemeente Leudal, 11 november 2014.

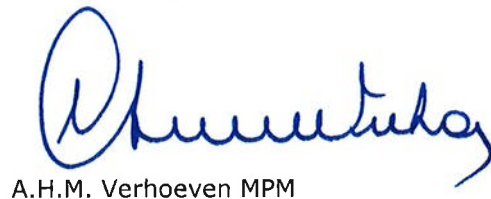
DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De griffier,



drs. W.A.L.M. Cornelissen

De voorzitter,



A.H.M. Verhoeven MPM

Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

Datum 11 november 2014

Agendapunt 9

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Kern Neer'
Portefeuillehouder(s) wethouder A.J.M. Walraven

Inhoudelijk voorstel

Bij brief van 27 mei 2014 bent u in kennis gesteld van het collegebesluit om het ontwerpbestemmingsplan Kern Neer ter inzage te leggen. De planstukken hebben zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen van maandag 2 juni 2014 tot en met zondag 13 juli 2014.

Tijdens de tervisieleggingstermijn is vier zienswijze ingebracht. Tevens is een niet beantwoorde inspraakreactie behandeld als zienswijze. De zienswijzen en de standpunten daaromtrent van ons college zijn verwoord in het bijgevoegde 'Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan kern Neer', hetwelk hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd (zie bijlage 1). Het zienswijzenverslag wordt ook als bijlage van het vaststellingsbesluit toegevoegd aan de bestemmingsplanstukken 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 wordt ook ambtshalve een aantal wijzigingen/aanpassingen van het ontwerpplan voorgesteld, welke eveneens zijn opgenomen in het zienswijzenverslag.

Bij dit voorstel zijn de analoge planstukken van het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer' gevoegd (bijlage 2). Het digitale ontwerpplan is voor uw raad te raadplegen via de interne GIS-viewer en voor een ieder raadpleegbaar op de landelijke voorziening RO-online:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-ro/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1640.BP14KernNeer-ON01>

Na besluitvorming over het voorstel tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpplan worden de digitale dataset (met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP14KernNeer-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 Neer' gewijzigd vast te stellen. Een concepraadsbesluit is bijgevoegd (bijlage 3).

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 overeenkomstig het genomen besluit aangepast, volgt een openbare kennisgeving van de tervisielegging daarvan in de Staatscourant en het Gemeenteblad Leudal.

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 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 wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin zijn aangebracht.

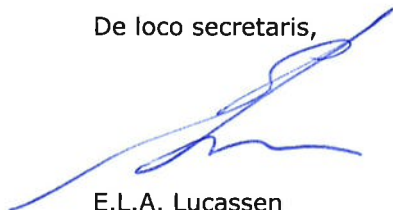
Bijlagen

1. Zienswijzenverslag
2. Analoge planstukken
3. Conceptraadsbesluit tot gewijzigde vaststelling

Heythuysen, 7 oktober 2014

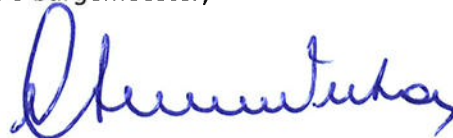
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

De loco secretaris,



E.L.A. Lucassen

De burgemeester,



A.H.M. Verhoeven

Zienswijzenverslag

Ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben met inachtneming van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kern Neer' ter inzage gelegd van maandag 2 juni 2014 tot en met zondag 13 juli 2014.

De publicatie van deze tervisielegging heeft plaatsgehad in de Staatscourant en het Gemeenteblad Leudal van woensdag 4 juni 2014. 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. Tevens is abusievelijk één inspraakreactie in de voorontwerpfase niet beantwoord. Deze inspraakreactie is tevens als zienswijze behandeld. De zienswijzen zijn als bijlage toegevoegd aan dit verslag.

De provincie Limburg heeft op 12 juni 2014 per e-mail aangegeven dat zij geen aanleiding ziet een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer'.

Hieronder volgt een (beknopte) weergave van de ingebrachte zienswijzen en het standpunt daarover van het college van burgemeester en wethouders.

1. Zienswijze van de heer Th. Halmans aangaande de locatie Engelmanstraat 22 te Neer
Betrokkene heeft op 27 maart 2014 een inspraakreactie ingediend (geregistreerd onder no. IN2014-2506), die abusievelijk niet is verwerkt in het ontwerpplan. Hem is toegezegd de inspraakreactie als zienswijze te behandelen.
Verzocht is de in 2005 verleende vrijstelling voor het vestigen van een Bed & Breakfast op te nemen in het bestemmingsplan voor Kern Neer. Tevens wordt verzocht de huidige detailhandelsmogelijkheden op de locatie in het nieuwe bestemmingsplan over te nemen.

Standpunt B&W

Beide verzoeken worden overgenomen. Zowel Bed & Breakfast als detailhandel worden voor de locatie mogelijk gemaakt. Detailhandel kan, in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, alleen op de begane grond plaatsvinden.

2. Zienswijze van de erven Kuijpers, aangaande de locatie Heldenseweg 13 te Neer
De zienswijze is gedateerd dd. 27 juni 2014 en ontvangen op 30 juni 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-8340). Verzocht wordt de agrarische bestemming op het perceel te wijzigingen in 'Wonen' en tevens voor de voormalige bedrijfswoning een directe bouwtitel op te nemen.

Standpunt B&W

Vanwege het feit dat de agrarische bedrijfsvoering reeds enige jaren is beëindigd, zal de bestemming worden omgezet naar 'Wonen'. Echter, in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Neer' is voor het agrarisch bouwblok slechts één bedrijfswoning mogelijk. Deze woning is, bij vergunning van 16-12-1991, reeds gerealiseerd. Bij omzetting naar de woonbestemming zal daarom in het onderhavige plan geen extra woning worden mogelijk gemaakt.

Toevoeging van een extra woning is een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen worden pas meegenomen indien deze planologisch afgerond zijn en hierover bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. Daar is in dit geval geen sprake van.

3. Zienswijze van Royal Haskoning DHV namens Alucol BV, aangaande de locatie Soerendonck 3 te Neer
De zienswijze is gedateerd dd. 1 juli 2014 en ontvangen op 7 juli 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-8928/8739).

- a) *Verzocht wordt de bestemming, conform huidige bestemmingsplan te verbreden naar categorie 3.2 bedrijven en niet enkel een anodiseerbedrijf mogelijk te maken.*
- b) *Verzocht wordt het verruimde bouwvlak dat door middel van een artikel 19 lid 2 WRO procedure is mogelijk gemaakt (13 mei 2008) positief te bestemmen. Tevens wordt verzocht te anticiperen op uitbreidingsplannen en het bebouwingspercentage te verhogen naar 100%.*
- c) *Verzocht wordt de maximale bouwhoogte van 8 meter mogelijk te maken, aangezien thans de nu aanwezige hoogten als maximum gelden en slechts een deel van het pand nu een hoogte van 8 meter heeft.*
- d) *Verzocht wordt om de bouw van schoorstenen hoger dan 1 meter direct mogelijk te maken. In het vigerende plan is hiervoor een vrijstellingskader opgenomen.*
- e) *Verzocht wordt de bepaling met betrekking tot minimale afstand van 2,5 meter uit de zijdelingse en achterperceelsgrenzen te verwijderen voor Alucol aangezien in de huidige situatie reeds op kortere afstand bebouwing aanwezig is.*
- f) *De bouwvlakken van de omliggende woningen zijn groter dan in het oude plan. Er is geen onderzoek gedaan naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verzocht wordt deze verruiming voor de woningen te schrappen.*
- g) *Opslag achter de voorgevelrooilijn is gelimiteerd tot 4 meter. Verzocht wordt dit aan te passen door het enerzijds te verwijderen of anderzijds te verruimen tot 8 meter.*
- h) *In het vigerende bestemmingsplan wordt een bedrijfswoning mogelijk gemaakt, in het onderhavige plan is deze mogelijkheid niet opgenomen. Verzocht wordt dit alsnog toe te kennen.*
- i) *Verzocht wordt de archeologische dubbelbestemming ter plaatse te verwijderen. Dit leidt tot hoge onderzoekskosten terwijl het terrein reeds verstoord is door de aanwezige bebouwing.*
- j) *Voor de bedrijfsbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Wonen, Kantoor en Maatschappelijk. Door deze wijzigingsbevoegdheden kunnen gevoelige bestemmingen in de nabijheid van Alucol worden gerealiseerd. De gevolgen hiervan zijn niet inzichtelijk gemaakt. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheden te verwijderen.*

Standpunt B&W

- a) In overeenstemming met het Kaderplan voor de bestemmingsplannen voor de kernen zal voor het bedrijventerrein Soerendonck de bestemming 'Bedrijventerrein' worden opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 2 en 3 toegelaten.
- b) Het bouwvlak wordt conform de vergunde situatie verruimd. Het bebouwingspercentage van 80% blijft gehandhaafd. Dit heeft namelijk niet op het bouwvlak maar op het bouwperceel betrekking. Met een bebouwingspercentage van 80% zijn er voldoende mogelijkheden voor realisatie van bedrijfsbebouwing, zonder dat dit ten koste gaat van de mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein.
- c) Het verzoek wordt ingewilligd.
- d) In overeenstemming met de huidige bestemmingsplanregeling zal een afwijkingskader voor de realisatie van hoge schoorstenen worden opgenomen. Het rechtstreeks toestaan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk.
- e) In de bedrijventerreinbestemming is een afwijkingskader opgenomen om op dichtere afstand dan 2,5 meter uit de zijdelingse en achterperceelsgrens te kunnen bouwen. Tevens is in het

bestemmingsplan reeds aangegeven (artikel 28, lid 3) dat bestaande maten als maximum c.q. minimum worden aangehouden voor zover legaal gerealiseerd.

- f) De diepte van de woningen grenzend aan het Alucol-terrein kan niet meer bedragen dan 15 meter. Dit is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Echter, in het vigerende plan kunnen in de achtertuinten geen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, behoudens vergunningsvrij. In het nieuwe bestemmingsplan is dit wel mogelijk. Omdat hiermee milieugevoelige ruimten kunnen worden opgericht, zal dit in het kader van een goed woon- en leefklimaat worden uitgesloten. De regels en verbeelding worden op dit punt aangepast.
- g) In de bedrijventerreinbestemming is een verruiming van de maximale opslaghoogte mogelijk indien dit reeds vergund is ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan. Is dit niet het geval, dan kan door middel van een afwijking een ruimere hoogte (tot 8 meter) worden gerealiseerd. Dit afwijkingskader biedt voldoende mogelijkheden voor opslag achter de voorgevelrooilijn, een aanpassing wordt derhalve niet doorgevoerd.
- h) In het kaderplan van de bestemmingsplannen voor de kernen én in het kaderplan voor de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen is aangegeven dat alleen gerealiseerde bedrijfswoningen positief worden bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt. Aan dit beleid wordt vastgehouden, derhalve wordt het verzoek niet ingewilligd.
- i) De archeologische dubbelbestemming is een doorvertaling van de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Hierin is aangegeven wat op basis van archeologisch onderzoek de archeologische verwachtingswaarden zijn voor de gemeente. Bescherming vindt, in uitwerking van het Verdrag van Malta, plaats in het bestemmingsplan. Als bij nieuwbouwplannen aangetoond kan worden dat de gronden dusdanig diep geroerd zijn dat de nieuwbouw geen verstoring van archeologische waarden oplevert, kan afgezien worden van een onderzoek. Dit is echter casuïstisch en afhankelijk van de concrete bouwplannen, nu en in de toekomst. Derhalve blijft de dubbelbestemming van kracht.
- j) Door omzetting van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Bedrijventerrein' komen de genoemde wijzigingsbevoegdheden te vervallen.

4. Zienswijze van Royal Haskoning DHV namens De Verwenbakker BV, aangaande de locatie Soerendonck 2 te Neer

De zienswijze is gedateerd dd. 7 juli 2014 en ontvangen op 8 juli 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-8847/8924).

- a) *Verzocht wordt de bestemming, conform huidige bestemmingsplan te verbreden naar categorie 3.2 bedrijven en niet enkel een broodfabriek mogelijk te maken.*
- b) *Verzocht wordt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met het vigerende bestemmingsplan.*
- c) *Verzocht wordt de maximale bouwhoogte van 8 meter mogelijk te maken, aangezien thans de nu aanwezige hoogten als maximum gelden en slechts een deel van het pand nu een hoogte van 8 meter heeft.*
- d) *Verzocht wordt de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet te limiteren op 3 meter aangezien in de huidige situatie silo's aanwezig zijn met grotere hoogte. Daarnaast is er een concreet initiatief tot realisatie van een silo van 16 meter. Verzocht wordt dit mogelijk te maken in het nieuwe plan.*
- e) *Verzocht wordt om de bouw van schoorstenen hoger dan 1 meter direct mogelijk te maken. In het vigerende plan is hiervoor een vrijstellingskader opgenomen.*
- f) *Verzocht wordt de bepaling met betrekking tot minimale afstand van 2,5 meter uit de zijdelingse en achterperceelsgrenzen te verwijderen voor De Verwenbakker aangezien in de huidige situatie reeds op kortere afstand bebouwing aanwezig is.*

- g) De bouwvlakken van de omliggende woningen zijn groter dan in het oude plan. Er is geen onderzoek gedaan naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verzocht wordt deze verruiming voor de woningen te schrappen.*
- h) Opslag achter de voorgevelrooilijn is gelimiteerd tot 4 meter. Verzocht wordt dit aan te passen door het enerzijds te verwijderen of anderzijds te verruimen tot 8 meter. Tevens dient opslag ook buiten het bouwvlak mogelijk te moeten worden gemaakt, omdat anders de huidige opslagmogelijkheden niet meer benut kunnen worden.*
- i) In het vigerende bestemmingsplan wordt een bedrijfswoning mogelijk gemaakt, in het onderhavige plan is deze mogelijkheid niet opgenomen. Verzocht wordt dit alsnog toe te kennen.*
- j) Verzocht wordt de archeologische dubbelbestemming ter plaatse te verwijderen. Dit leidt tot hoge onderzoekskosten terwijl het terrein reeds verstoord is door de aanwezige bebouwing.*
- k) Voor de bedrijfsbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Wonen, Kantoor en Maatschappelijk. Door deze wijzigingsbevoegdheden kunnen gevoelige bestemmingen in de nabijheid van De Verwenbakker worden gerealiseerd. De gevolgen hiervan zijn niet inzichtelijk gemaakt. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheden te verwijderen.*

Standpunt B&W

- a) In overeenstemming met het Kaderplan voor de bestemmingsplannen voor de kernen zal voor het bedrijventerrein Soerendonck de bestemming 'Bedrijventerrein' worden opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 2 en 3 toegelaten.
- b) Het bouwvlak wordt conform de vergunde situatie verruimd.
- c) Het verzoek wordt ingewilligd.
- d) In de bedrijventerreinbestemming is een maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken opgenomen van 10 meter. De realisatie van de silo van 16 meter hoogte is hierbinnen niet mogelijk. De verruiming van de bouwhoogtes ten behoeve van de silo van 16 meter hoog heeft een dusdanige impact op de omgeving dat hiervoor een separate afweging dient plaats te vinden. Derhalve wordt dit niet rechtstreeks in het onderhavige plan mogelijk gemaakt.
- e) In overeenstemming met de huidige bestemmingsplanregeling zal een afwijkingskader voor de realisatie van hoge schoorstenen worden opgenomen. Het rechtstreeks toestaan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk.
- f) In de bedrijventerreinbestemming is een afwijkingskader opgenomen om op dichtere afstand dan 2,5 meter uit de zijdelingse en achterperceelsgrens te kunnen bouwen. Tevens is in het bestemmingsplan reeds aangegeven (artikel 28, lid 3) dat bestaande maten als maximum c.q. minimum worden aangehouden voor zover legaal gerealiseerd.
- g) De diepte van de woningen grenzend aan het Verwenbakker-terrein kan niet meer bedragen dan 15 meter. Dit is een beperkte verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, waar sprake is van een diepte van 12 meter. Daarnaast kunnen binnen de 'achtertuinbestemming' ook bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Deze bijbehorende bouwwerken kunnen ook in het nieuwe bestemmingsplan, binnen het bouwvlak worden opgericht. Daarmee is er geen significante wijziging in het woon- en leefklimaat voor de woningen grenzend aan De Verwenbakker. Aanpassing van de bouwvlakken is daarmee niet aan de orde.
- h) In de bedrijventerreinbestemming is een verruiming van de maximale opslaghoogte mogelijk indien dit reeds vergund is ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan. Is dit niet het geval, dan kan door middel van een afwijking een ruimere hoogte (tot 8 meter) worden gerealiseerd. Dit afwijkingskader biedt voldoende mogelijkheden voor opslag achter de voorgevelrooilijn, een aanpassing wordt derhalve niet doorgevoerd. Toestaan van opslag buiten het bouwvlak is vanuit stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk. Door de verruiming van het bouwvlak (zie b) is de noodzaak hiertoe ook niet meer aanwezig.

- i) In het kaderplan van de bestemmingsplannen voor de kernen én in het kaderplan voor de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen is aangegeven dat alleen gerealiseerde bedrijfswoningen positief worden bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt. Aan dit beleid wordt vastgehouden, derhalve wordt het verzoek niet ingewilligd.
- j) De archeologische dubbelbestemming is een doorvertaling van de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Hierin is aangegeven wat op basis van archeologisch onderzoek de archeologische verwachtingswaarden zijn voor de gemeente. Bescherming vindt, in uitwerking van het Verdrag van Malta, plaats in het bestemmingsplan. Als bij nieuwbouwplannen aangetoond kan worden dat de gronden dusdanig diep geroerd zijn dat de nieuwbouw geen verstoring van archeologische waarden oplevert, kan afgezien worden van een onderzoek. Dit is echter casuïstisch en afhankelijk van de concrete bouwplannen, nu en in de toekomst. Derhalve blijft de dubbelbestemming van kracht.
- k) Door omzetting van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Bedrijventerrein' komen de genoemde wijzigingsbevoegdheden te vervallen.

5. Zienswijze van de heer J.A.M. Stemkens aangaande de bestemming 'Wonen – uit te werken'

De zienswijze is gedateerd dd. 1 juli 2014 en ontvangen op 4 juli 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-8656).

- a) *In de toelichting is een maximumaantal van 37 woningen genoemd, terwijl op de verbeelding 21 woningen zijn aangegeven. Verzocht wordt de toelichting aan te passen.*
- b) *De maximale goot- en bouwhoogte zijn te hoog ten opzichte van de huidige bebouwing. Verzocht wordt dit terug te brengen naar een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 6 meter.*
- c) *De bouw- en goothoogtes dienen gemeten te worden van het huidige maaiveld.*
- d) *Gevraagd wordt of het herontwikkelplan aan de omwonenden ter inspraak wordt voorgelegd.*

Standpunt B&W

- a) De toelichting wordt aangepast
- b) De woningen aan de Hoogstraat en de Steeg hebben goot- en bouwhoogten variërend van 1 laag met kap tot 2 lagen met kap. Vanuit dit oogpunt is het in zijn algemeenheid terugbrengen van de toegestane bouwhoogten in het uitwerkingsgebied niet noodzakelijk en wenselijk. Bij het opstellen van het uitwerkingsplan en bijbehorende verkaveling zal rekening worden gehouden met het stedenbouwkundig beeld. Dit is ook als voorwaarde opgenomen.
- c) De hoogtes worden conform de standaard bestemmingsregeling gemeten vanaf peil.
- d) Om woningbouw ter plaatse mogelijk te maken, dient een uitwerkingsplan opgesteld te worden. Dit uitwerkingsplan zal de wettelijke procedure dienen te doorlopen, wat betekent dat het in ieder geval 6 weken ter inzage wordt gelegd zodat eenieder hier zienswijzen tegen kan indienen.

Ambtshalve aanpassingen

- Op verzoek van de eigenaar wordt op de locatie Engelmanstraat 37 de bestemming Detailhandel met bedrijfswoning gewijzigd in de bestemming Wonen met aanduiding 'detailhandel'.
- Op verzoek van Rijkswaterstaat wordt een tekstuele aanpassing doorgevoerd in de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterweg'
- De mogelijkheden binnen de waterbestemming rond de jachthaven Hanssum worden in lijn gebracht met de vigerende mogelijkheden van het bestemmingsplan Hanssum.

- Ondergeschikte layout-technische en tekstuele aanpassingen in de regels, toelichting en verbeelding
- Verwerking gemeentelijk reststrokenbeleid
- Aanpassing feitelijke onjuistheden op de verbeelding

CONCLUSIE:

De ingebrachte zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geven aanleiding het ontwerpplan op de hierboven genoemde onderdelen aan te passen. De raad zal worden voorgesteld het ontwerpplan dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen.

Heythuysen, 24 september 2014

Jack Wolter

Van: Jack Wolter
Verzonden: maandag 26 mei 2014 11:50
Aan: 'paul.gerards@bro.nl'
CC: Hen Kanders; Marina Nelissen
Onderwerp: Inspraak kern Neer - niet behandelde inspraakreactie :-(
Bijlagen: 00004931.PDF

Hoi Paul,

Bijgaande reactie is niet meegenomen in het ontwerpplan kern Neer ®.
Dat komt door de benaming van het onderwerp en gelijklopende registratie in Decos:
de zoekactie 'kern Neer' laat die inspraakreactie dan niet zien.
Moeten we rechtzetten in de VG-versie.
De indiener (dhr. Halmans) is/wordt dit toegezegd.

Met vriendelijke groet,
Jack Wolter
Beleidsmedewerker ROV (DURP-coördinator)
t: 0475-859000
m: 06-11600341



Spaar papier – is het echt nodig dat u deze e-mail afdrukt?

*Te behandelen
als zienswijze*

B&Weth.
27 MARCH 2014
MUCO

College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Leudal,
Postbus 3008,
6093 ZG Heythuysen

Betreft: **Inspraak voorontwerpbestemmingsplannen Kern en Bedrijventerreinen NEER.**

Neer, 27 maart 2014

Geacht College,

Hiermede maak ik gebruik van mijn inspraakrecht met betrekking tot het aangeboden voorontwerpbestemmingsplan Kern en bedrijventerreinen Neer. Het gaat hier om een actualisatie van het bestaande plan, wat weer een conserverende werking zal hebben voor een periode van 10 jaar.

Ik moet echter tegen een onderdeel van het voorliggende voorontwerp bezwaar aan tekenen voor het bestemmingsplan "NEER KOM" met name voor zover het betreft het perceel kadastraal destijds (in 2005) bekend als gemeente Neer, sectie L, nr. 294 plaatselijk bekend Engelmanstraat 22;

Op 13 december 2005 heeft het college van B&W van de toenmalige gemeente Roggel en Neer op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend ten behoeve van de vestiging van een bed & breakfast aan de Engelmanstraat 22 te Neer.

De overwegingen van het college waren destijds:

Overwegende,

dat de aanvraag betrekking heeft op het vestigen van een logiesgelegenheid in de vorm van een Bed & Breakfast;

dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan omdat het betreffende pand de bestemming Woondoeleinden 2 heeft met de differentiatie dat er tevens detailhandel is toegestaan;

dat recreatie en toerisme een belangrijk speerpunt zijn van het gemeentelijk beleid;

dat er in onze gemeente nog geen logiesmogelijkheid in deze vorm aanwezig is;

dat het wenselijk is dat een logiesvoorziening wordt gevestigd in het centrum;

dat de locatie Engelmanstraat 22 gunstig is gelegen ten opzichte van diverse wandel- en fietsroutes;

dat de realisatie van een voorziening in de vorm van een Bed & Breakfast een positieve bijdrage kan leveren aan de toeristische ontwikkelingen in de regio;

dat de aanvraag behoort tot een geval als bedoeld in artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, te weten een wijziging in het gebruik van opstallen in de bebouwde kom, mits het aantal woningen gelijk blijft en het gebruik niet meer omvat dan een bruto-vloeroppervlak van 1500 m², waarvoor vrijstelling van het bestemmingsplan kan worden verleend;

dat het ontwerp-besluit overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht vanaf 20 oktober 2005 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat er geen zienswijzen zijn ingediend ten aanzien van dit plan;

dat het college van mening is dat er geen beletsel is voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag;

gelet op de desbetreffende artikelen van de WRO,

besluiten:

1. vrijstelling te verlenen van de betreffende voorschriften van het bestemmingsplan "Neer Kom" ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project, een en ander conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gearmerkte bescheiden;
2. dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden, van deze vrijstelling gebruikt moet zijn gemaakt.

Roggel, 13 december 2005

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ROGDEL EN NEER,

In het nu voorliggende voorontwerp wordt nu aangegeven dat er alleen de bestemming "wonen" op dit pand komt. Dit houdt in dat hiermede de differentiatie "detailhandel" en de vrijstelling "bed&breakfast" zou komen te vervallen.

De overwegingen van het college van destijds teruglezend geven mij als reactie dat deze nog niets aan kracht hebben ingeboet.

Vanaf 2006 hebben wij nu onze "Bed&Breakfast" gehad, het wijzigen van het bestemmingsplan zoals nu wordt voorgesteld zou kunnen betekenen dat ik ons bedrijf zou moeten sluiten. Ik neem aan dat zulks niet de bedoeling van uw college is, dit zou namelijk een totale breuk met het in het verleden gevoerde beleid t.a.v het toerisme zijn.

Gelet op bovenstaande verzoek ik u met mijn bezwaar casu quo zienswijze t.a.v van het voorontwerpbestemmingsplan Kern Neer rekening te houden en het plan dienovereenkomstig aan te passen, met dienverstande dat de huidige status als "Bed & Breakfast en (met) differentiatie detailhandel" behouden blijft voor het pand Engelmanstraat 22 te Neer.

Hoogachtend,


Th Halmans
Engelmanstraat 22
6086 BC Neer

Aan het College van Burgemeester en Wethouders

Van de gemeente Leudal,

Leudalplein 1,

6093 HE Heythuysen. Neer, 27 juni 2014.

t.a.v. de heer Jacques Stoop, beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting

Gemeente Leudal	
Ingekomen dd.	
30 JUN 2014	
Nr.:	0340
Dossiernr.	
stemd voor	

betreft: zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Neer', plan Heldenseweg 13.

Geacht College,

Hierbij dien ik een zienswijze in op het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Neer', gemeente Leudal. Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Heldenseweg 13 te Neer, dat momenteel een agrarische bestemming heeft.

Hier stond tot voor kort een bedrijfswoning van de voormalige boerderij. Deze woning is recent gesloopt in verband met bouwvalligheid. De woning was al jaren niet meer als agrarische bedrijfswoning in gebruik.

Reden waarom ik me tot uw college wend om te vragen de 'agrarische' bestemming van dit perceel te wijzigen in 'wonen' opdat ik ter plaatse een woningbouwmogelijkheid verkrijg.

Een en ander heb ik op 11 juni jl. mondeling toegelicht bij uw beleidsmedewerker Jacques Stoop van ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting.

Ik hoop dat u hier gunstig op wilt besluiten.

Hoogachtend,

Met vriendelijke groet,

Erven Kuijpers,

P.T. Kuijpers



H.C.M. Peeters-Kuijpers



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

AANGETEKEND VERSTUREN

Gemeente Leudal
t a.v. De leden van de gemeenteraad
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

HaskoningDHV Nederland B.V.
Industry, Energy & Mining
Laan 1914 nr. 35
3818 EX Amersfoort
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort
T (088) 348 20 00
F (088) 348 28 01
E info@rhdhv.com
W www.royalhaskoningdhv.com

Amersfoort, 1 juli 2014

uw kenmerk : -
ons kenmerk : MD-AF20140781/P&CI
dossier : 9V0108--00-2-1
project : Advisering Alucol
betreft : Zienswijze bestemmingsplan Kern Neer
behandeld door : Harold van den Os
telefoon, e-mail : 06 46 24 19 94, harold.van.den.os@rhdhv.com
classificatie : Openbaar

Geachte leden van de gemeenteraad,

Van maandag 2 juni 2014 tot en met zondag 13 juli 2014 ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer' (ontwerpbestemmingsplan) ter inzage. Alucol B.V. (hierna Alucol), gevestigd aan de Soerendonck 3 in Neer, is gelegen binnen het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan. Hierbij maakt Alucol¹ haar zienswijze kenbaar op het ontwerpbestemmingsplan, aangezien Alucol zich niet kan verenigen met het gehele ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu voorligt. Alleen al niet, omdat de gebruiks- en bouw mogelijkheden binnen dit ontwerpbestemmingsplan een verslechtering zijn ten opzichte van het huidige planologische kader. Bovendien sluiten deze niet aan op de bedrijfsactiviteiten van Alucol. Het bedrijf wordt hiermee aanzienlijk en onevenredig in haar uitbreidingsmogelijkheden en huidige en toekomstige bedrijfsvoering beperkt om welke reden het ontwerpbestemmingsplan in deze vorm niet in stand kan blijven. Wij verzoeken u daarom om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen op basis van deze zienswijze.

Onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geven wij hieronder puntsgewijs weer.

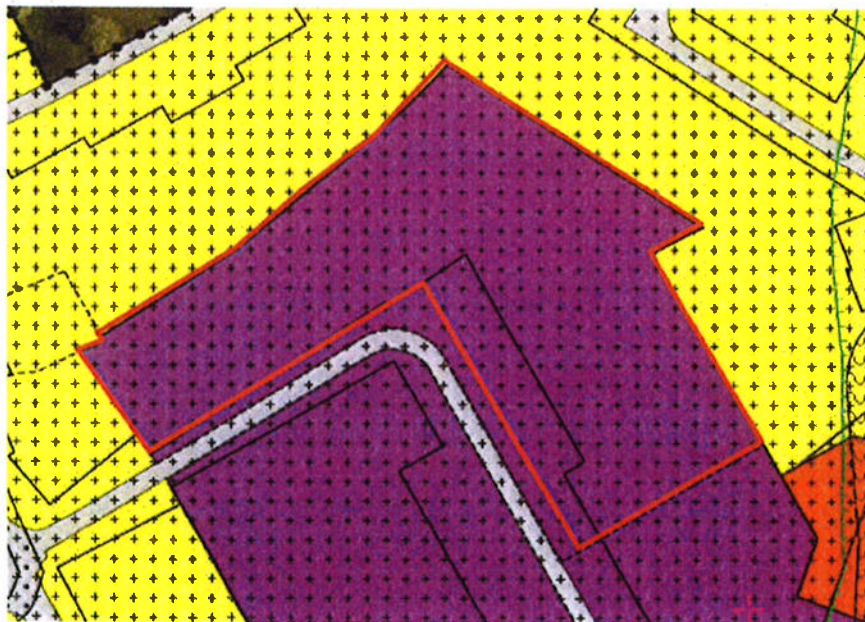
Beperking milieucategorie

Voor Alucol is een maatbestemming opgenomen door het bedrijf aan te duiden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- anodiseerbedrijf'. Hierdoor kan zich alleen een anodiseerbedrijf vestigen in het gebied. Dit is een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van de Beheersverordening waarin de bestemmingsplannen 'Hanssum' en 'Hanssum, 2° partiële herziening' als vigerend planologisch kader worden aangeduid. Binnen dit kader is aangegeven dat 'industrie' mogelijk is in dit gebied. Hoewel er wel een afwijkingmogelijkheid is opgenomen voor bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn, kunnen dergelijke gelijkwaardige bedrijven zich niet direct vestigen op basis van de planregels. Dit is een aanzienlijke, ongemotiveerde verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie en leidt tot economische schade. Wij verzoeken u daarom om voor het perceel van Alucol milieucategorie 3.2 op te nemen, zodat niet alleen de vestiging van Alucol mogelijk is, maar ook de vestiging van industriële bedrijven direct mogelijk is.

¹ Een machtiging om namens Alucol BV op te treden is toegevoegd als bijlage

Bebouwingsmogelijkheden

Alucol heeft in mei 2008 een bouwvergunning verkregen voor de uitbreiding van haar bedrijf (zie bijlage 2). Voor deze bouwvergunning is een vrijstellingsprocedure (artikel 19 lid 2 WRO) doorlopen om een bebouwingspercentage van 80% te kunnen verwezenlijken. Deze vrijstelling is verleend op 13 mei 2008. Hoewel het maximale bebouwingspercentage in het ontwerpbestemmingsplan is overgenomen, is het bouwvlak gewijzigd ten opzichte van het bouwvlak in de bestemmingsplannen 'Hanssum' en 'Hanssum 2^e partiële herziening. Hierdoor is het bebouwingspercentage en het bouwvlak niet in overeenstemming met de huidige situatie en wordt Alucol onevenredig in haar bestaande rechten aangetast. Daarnaast heeft Alucol concrete uitbreidingsplannen die reeds kenbaar zijn gemaakt bij de aanvraag van de bouwvergunning in 2008. Deze uitbreidingsplannen zijn omschreven in de notitie in bijlage 3. Alucol wil deze plannen op termijn uitvoeren, binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan, maar het bebouwingspercentage van 80% is hiervoor niet toereikend. Gelet hierop verzoekt Alucol u het bebouwingspercentage te wijzigen in 100% en het bouwvlak aan te passen zoals in onderstaande afbeelding met een rode lijn is aangegeven conform het vigerende planologisch kader.



Naast het bouwvlak bieden ook de planregels voor de bouwhoogte onvoldoende ruimte. Binnen het vigerende planologische kader is een bouwhoogte van 8 meter mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de huidige bouwhoogte als maximale hoogte voorgeschreven. Hiermee wordt het bedrijf in haar (uitbreidings)mogelijkheden beperkt, aangezien maar een gedeelte van het gebouw een bouwhoogte heeft van circa 8 meter en er geen enkele stedenbouwkundig, juridisch of planologisch argument is om een gedeelte van het gebouw een bouwhoogte van 8 meter toe te kennen en een ander gedeelte niet. Alucol zou daarom een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen willen zien als aanduiding in de verbeelding van het bestemmingsplan zodat voor het gehele bestaande gebouw alsmede een eventuele uitbreiding daarvan een bouwhoogte van 8 meter mogelijk is.

In het vigerende planologisch kader bestond de mogelijkheid om middels een afwijkingsbevoegdheid (destijds vrijstelling) de bouw van schoorstenen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan kent deze mogelijkheid niet en geeft aan dat schoorstenen (ondergeschikte bouwdelen) slechts 1 meter hoger mogen worden dan de voorgeschreven bouwhoogte. Alucol kan zich hiermee niet verenigen. Door deze beperkte bouwhoogte wordt Alucol beperkt in de plaatsing van nieuwe installaties en kunnen onvoldoende maatregelen genomen worden om eventuele overlast voor de omgeving te voorkomen door een eventuele verhoging van de schoorsteen. Gelet hierop verzoekt Alucol om ruimere mogelijkheden voor het plaatsen van schoorstenen die hoger zijn dan 1 meter boven de voorgeschreven bouwhoogte, zonder hiervoor gebruik hoeven te maken van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden.

In artikel 4.2.1 lid g van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is een minimale afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen voorgeschreven. In de huidige situatie staat de bedrijfsbebouwing van Alucol op verschillende plekken al op een kortere afstand zodat in feite een deel van de bedrijfsbebouwing wordt wegbestemd zonder dat hiervoor een valide reden is! Dit kan niet de bedoeling zijn en is bovendien in strijd met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat legale bouwwerken als zodanig dienen te worden bestemd.² Bovendien beperkt deze bepaling de uitbreidingsmogelijkheden. Wij verzoeken u daarom om deze planregel te verwijderen uit het bestemmingsplan, althans het daartoe te leiden dat Alucol niet wordt beperkt door deze planregel.

Woningen rondom Alucol

Het bouwvlak van de woningen welke gelegen zijn rondom Alucol is aanzienlijk vergroot tot tegen de perceelgrens van Aluco. In de planregels zijn wel voorschriften opgenomen om woningen binnen 15 meter van de voorgevelrooilijn te plaatsen, maar hierdoor is niet uitgesloten dat woningen dicht bij Alucol worden gerealiseerd. De verruiming van de planologische mogelijkheden ten behoeve van de woningen rondom Alucol, vereist dat onderzocht wordt of voor de te realiseren woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.³ Reeds omdat dit niet is gebeurd en omdat een verruiming van de planologische mogelijkheden voor de woningen een beperking zal betekenen van de huidige bedrijfsvoering van Alucol, alsmede een beperking van haar uitbreidingsmogelijkheden, dienen de verruiming van de planologische mogelijkheden voor de woningen te worden geschrapt.

Opslagmogelijkheden

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat opslag en ook uitstalling van goederen en materialen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens niet zijn toegestaan. Voor opslag achter de naar de weg gekeerde bouwgrens (binnen het bouwvlak) bedraagt de maximale opslaghoogte 4 meter. Hiermee kunnen de opslagmogelijkheden die in de huidige situatie worden benut niet meer worden gebruikt, wat betekent dat de onder het ontwerpbestemmingsplan geboden opslagmogelijkheden niet toereikend zijn om in de feitelijke behoefte te voorzien.

Gelet hierop dienen, gezien het legaliteits- en rechtszekerheidsbeginsel, de planregels die de huidige opslag beperken te worden verwijderd uit het ontwerpbestemmingsplan, danwel dient in de verbeelding aan te worden gegeven dat opslag tot 8 meter hoogte mogelijk is.

² Zie bijv. ABRvS 26-09-2012, 201107635/1/T1/R3, r.o. 6.3.

³ Zie bijv. ABRvS 28-05-2014, 201309499/1/R3 en 201304326/1/R1, r.o. 17.5.

Bedrijfswoning

Binnen het vigerende planologische kader was het mogelijk om een bedrijfswoning te plaatsen bij het bedrijf. Deze mogelijkheid is in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen, waardoor er in die mate economische schade voor Alucol ontstaat dat deze mogelijkheid dient te worden behouden. Alucol is ook niet gebleken van enige omstandigheid op grond waarvan het schrappen van deze mogelijkheid uit enigerlei oogpunt noodzakelijk zou zijn, terwijl anderzijds vast staat dat Alucol hierdoor onevenredig wordt benadeeld. Wij verzoeken u daarom om de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning op te nemen in het bestemmingsplan.

Archeologische bescherming

Over het perceel van Alucol is de dubbelbestemming 'Archeologische-waarde 5' gelegen. Deze dubbelbestemming leidt tot een onderzoeksplicht bij bouwwerkzaamheden en daardoor tot extra kosten voor Alucol. Aangezien het perceel in de huidige situatie grotendeels bebouwd is, is de huidige ondergrond geroerd en is het niet langer aannemelijk dat de verwachte archeologische waarden zullen worden aangetroffen. De kans dat archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn is daardoor minimaal. Bovendien rust op het gemeentebestuur de plicht zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in het gebied alvorens bij het plan bestemmingen kunnen worden aangewezen en concrete bouwregels voor die bestemmingen kunnen worden vastgesteld.⁴ Alucol acht het dan ook in strijd met het evenredigheidsbeginsel om op haar perceel toch bovengenoemde dubbelbestemmingen te leggen met de daaruit voortvloeiende verplichtingen voor Alucol. Door het alsnog opleggen van deze verplichtingen worden de bedrijfsbelangen van Alucol onevenredig geschaad in verhouding tot de bescherming van het gestelde archeologische belang en wordt Alucol onevenredig in haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering beperkt. Bovendien wijst Alucol op vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State waaruit blijkt dat een gebrek aan kennis bij het bevoegd gezag, als waarvan in dit geval ook sprake, over de mate van versterking door het grondgebruik leidt tot een vernietiging vanwege strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.⁵ Gelet hierop dient deze dubbelbestemming van het perceel van Alucol te worden verwijderd.

Wijzigingsbevoegdheid

Het ontwerpbestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7) waarmee de bestemming 'Bedrijf' kan worden omgezet in de bestemming 'Kantoor', 'Maatschappelijk' of 'Wonen'. Middels deze wijzigingsbevoegdheid kunnen in de nabijheid van Alucol gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd welke de huidige bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van Alucol kunnen beperken. Wanneer een wijzigingsbevoegdheid een bestemming mogelijk maakt die de bedrijfsbelangen raakt, dient aan het plan voldoende onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de nieuwe bestemming op de bedrijfsbelangen ten grondslag te liggen.⁶ De voorwaarde dat belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig mogen worden aangetast kan aan deze onderzoeksplicht niet afdoen.⁷ Reeds omdat voornoemd onderzoek niet heeft plaatsgevonden dienen deze wijzigingsbevoegdheden te worden geschrapt.

Tot Slot

Alucol hoopt u hiermee voldoende inzicht te hebben gegeven in de bezwaren van Alucol ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer' is een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van het huidige planologische kader en sluit niet aan op de bedrijfsactiviteiten van Alucol. Wij verzoeken u daarom om onze verzoeken te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan.

⁴ Zie ABRvS 09-12-2009, 200801932/1/R1, r.o. 2.32.5. e.v. en ABRvS 02-10-2013, 201300554/1/R3, r.o. 3.3.

⁵ ABRvS 22-02-2012, 201003351/1/T1/R4, r.o. 2.8.2.3. en 2.8.2.4.

⁶ Zie ABRvS 20-12-2006, 200508487/1, r.o. 2.51 en ABRvS 12-02-2014, 201309151/1/R6, r.o. 6.3.

⁷ Zie bijv. ABRvS 28-05-2014, 201309499/1/R3 en 201304326/1/R1, r.o. 17.5.

0707201491085736014



Alucol is bereid haar zienswijze toe te lichten en hoopt hiervoor een uitnodiging te mogen ontvangen.

Tot slot behoudt Alucol zich het recht voor deze zienswijze nader aan te vullen.

Met vriendelijke groet,

Namens Alucol BV,
HaskoningDHV Nederland B.V.



Harold van den Os
Adviseur Vergunningen

Bijlage 1: Machtiging

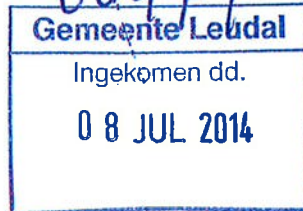
Bijlage 2: Bouwvergunning 14 mei 2008

Bijlage 3: Notitie uitbreidingsplannen

AANGETEKEND

Gemeente Leudal
t.a.v. De leden van de gemeenteraad
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

HaskoningDHV Nederland B.V.
Industry, Energy & Mining
Laan 1914 nr. 35
3818 EX Amersfoort
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort
T (088) 348 20 00
F (088) 348 28 01
E info@rhdhv.com
W www.royalhaskoningdhv.com



Amersfoort, 7 juli 2014

uw kenmerk : -
ons kenmerk : MD-AF20140705
dossier : 9V0108--00-2-1/L0016
project : Advisering Verwenbakker
betreft : Zienswijze bestemmingsplan Kern Neer
behandeld door : Harold van den Os
telefoon, e-mail : 06 46 24 19 94, harold.van.den.os@rhdhv.com
classificatie : Openbaar

Geachte leden van de gemeenteraad,

Van maandag 2 juni 2014 tot en met zondag 13 juli 2014 ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer' (ontwerpbestemmingsplan) ter inzage. De Verwenbakker B.V. (De Verwenbakker), gevestigd aan de Soerendonck 2 in Neer, is gelegen binnen het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan. Hierbij maakt De Verwenbakker¹ haar zienswijze kenbaar op het ontwerpbestemmingsplan, aangezien De Verwenbakker zich niet kan verenigen met het gehele ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu voorligt. Alleen al niet, omdat de gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen dit ontwerpbestemmingsplan een verslechtering zijn ten opzichte van het huidige planologische kader. Bovendien sluiten deze niet aan op de bedrijfsactiviteiten van De Verwenbakker. Het bedrijf wordt hiermee aanzienlijk en onevenredig in haar uitbreidingsmogelijkheden en huidige en toekomstige bedrijfsvoering beperkt om welke reden het ontwerpbestemmingsplan in deze vorm niet in stand kan blijven. Wij verzoeken u daarom om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen op basis van deze zienswijze.

Onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geven wij hieronder puntsgewijs weer.

Beperking milieucategorie

Voor De Verwenbakker is een maatbestemming opgenomen door het bedrijf aan te duiden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- broodfabriek'. Hierdoor kan zich alleen een broodfabriek vestigen in het gebied. Dit is een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van de Beheersverordening waarin het bestemmingsplan 'Hanssum' als vigerend planologisch kader is aangeduid. Binnen dit kader is aangegeven dat 'industrie' mogelijk is in dit gebied.

Hoewel er wel een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn, kunnen dergelijke gelijkwaardige bedrijven zich niet direct vestigen op basis van de planregels. Dit is een aanzienlijke, ongemotiveerde verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie en leidt tot economische schade. Wij verzoeken u daarom om voor het perceel van De Verwenbakker milieucategorie 3.2 op te nemen, zodat niet alleen de vestiging van De Verwenbakker mogelijk is, maar ook de vestiging van gelijkwaardige bedrijven direct mogelijk is.

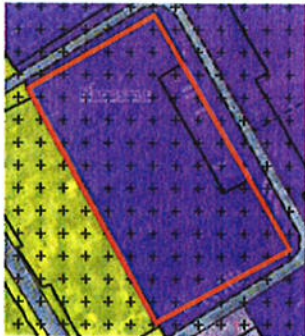
¹ Een machtiging om namens De Verwenbakker op te treden is bijgevoegd als **Bijlage 1**.

Bebouwingmogelijkheden

Hoewel het maximale bebouwingspercentage is toegenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is het bouwvlak verkleind ten opzichte van het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Hanssum'. Hierdoor wordt De Verwenbakker onevenredig in haar bestaande rechten aangetast. De Verwenbakker heeft concrete uitbreidingsplannen welke uitgebreid zijn omschreven in een notitie welke als bijlage 2 bij deze zienswijze is gevoegd. Deze uitbreidingsplannen vinden plaats binnen de planperiode van het ontwerpbestemmingsplan en zijn bekend bij de gemeente. Er heeft regelmatig overleg plaatsgevonden over deze uitbreidingsplannen en in de brieven van 9 december 2011 en 8 maart 2012 zijn deze plannen nog eens kenbaar gemaakt. Deze correspondentie is opgenomen in bijlage 3.

In deze correspondentie is ook aangedrongen om de gevolgen van het Masterplan 'Maasfront Hanssum' (vastgesteld op 1 november 2011) in beeld te brengen. De gemeente heeft echter verzuimd om te onderzoeken wat de gevolgen van dit plan zijn voor de huidige bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkelingen voor De Verwenbakker. Hoewel er meerdere malen is verzocht om De Verwenbakker te betrekken in planontwikkeling, heeft de gemeente Leudal tot op heden geen pogingen ondernomen om De Verwenbakker te betrekken in het planvormingsproces.

Gelet op de concrete uitbreidingsplannen binnen de planperiode en de negatieve effecten op de huidige en toekomstige bedrijfsvoering, verzoekt De Verwenbakker u het bouwvlak aan te passen zoals in onderstaande afbeelding met een rode lijn is aangegeven conform het oude bestemmingsplan 'Hanssum'.



Naast het bouwvlak bieden ook de planregels voor de bouwhoogte onvoldoende ruimte. Binnen het vigerende planologische kader is een bouwhoogte van 8 meter mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de huidige bouwhoogte als maximale hoogte voorgeschreven. Hiermee wordt het bedrijf in haar (uitbreidings)mogelijkheden beperkt, aangezien maar een gedeelte van het gebouw een bouwhoogte heeft van 8 meter en er geen enkele stedenbouwkundig, juridisch of planologisch argument is om een gedeelte van het gebouw een bouwhoogte van 8 meter toe te kennen en een ander gedeelte niet. De Verwenbakker zou daarom een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen willen zien als aanduiding in de verbeelding van het bestemmingsplan zodat voor het gehele bestaande gebouw alsmede een eventuele uitbreiding daarvan een bouwhoogte van 8 meter mogelijk is.

Verder is in het ontwerpbestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 3 meter opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Dit komt niet overeen met de hoogte van de huidige bouwwerken. In de huidige situatie staan er diverse silo's die deze maximale bouwhoogte overschrijden. Daarnaast zijn er concrete plannen om binnen de planperiode een silo te plaatsen van 16 meter hoog. Deze plannen zijn nader omschreven in de notitie in bijlage 2. Het beperken van de hoogte van bouwwerken leidt tot beperkingen in de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Wij verzoeken u daarom om de bouw van dergelijke silo's mogelijk te maken in het bestemmingsplan.



In het vigerende planologisch kader bestond de mogelijkheid om middels een afwijkingsbevoegdheid (destijds vrijstelling) de bouw van schoorstenen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan kent deze mogelijkheid niet en geeft aan dat schoorstenen (ondergeschikte bouwdelen) slechts 1 meter hoger mogen worden dan de voorgeschreven bouwhoogte. De Verwenbakker kan zich hiermee niet verenigen. Door deze beperkte bouwhoogte wordt De Verwenbakker beperkt in de plaatsing van nieuwe installaties en kunnen onvoldoende maatregelen genomen worden om eventuele overlast voor de omgeving te voorkomen door een eventuele verhoging van de schoorsteen. Gelet hierop verzoekt De Verwenbakker om ruimere mogelijkheden voor het plaatsen van schoorstenen die hoger zijn dan 1 meter boven de voorgeschreven bouwhoogte, zonder hiervoor gebruik hoeven te maken van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden.

In artikel 4.2.1 lid g van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is een minimale afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen voorgeschreven. In de huidige situatie staat de bedrijfsbebouwing van De Verwenbakker al op een kortere afstand zodat in feite een deel van de bedrijfsbebouwing wordt wegbestemd zonder dat hiervoor een valide reden is! Dit kan niet de bedoeling zijn en is bovendien in strijd met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat legale bouwwerken als zodanig dienen te worden bestemd.² Bovendien beperkt deze bepaling de uitbreidingsmogelijkheden, omdat het voor de hand ligt om deze lijn door te trekken. Wij verzoeken u daarom om deze planregel te verwijderen uit het bestemmingsplan, althans het daartoe te leiden dat De Verwenbakker niet wordt beperkt door deze planregel.

Woningen rondom De Verwenbakker

Het bouwvlak van de woningen welke gelegen zijn rondom De Verwenbakker is aanzienlijk vergroot tot tegen de perceelsgrens van De Verwenbakker. In de planregels zijn wel voorschriften opgenomen om woningen binnen 15 meter van de voorgevelrooilijn te plaatsen, maar hierdoor is niet uitgesloten dat woningen dichterbij De Verwenbakker worden gerealiseerd. De verruiming van de planologische mogelijkheden ten behoeve van de woningen rondom de Verwenbakker, vereist dat onderzocht wordt of voor de te realiseren woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.³ Reeds omdat dit niet is gebeurd en omdat een verruiming van de planologische mogelijkheden voor de woningen een beperking zal betekenen van de huidige bedrijfsvoering van De Verwenbakker alsmede een beperking van haar uitbreidingsmogelijkheden dienen de verruiming van de planologische mogelijkheden voor de woningen te worden geschrapt.

Opslagmogelijkheden

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat opslag en ook uitstalling van goederen en materialen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens niet zijn toegestaan. Voor opslag achter de naar de weg gekeerde bouwgrens (binnen het bouwvlak) bedraagt de maximale opslaghoogte 4 meter. Hiermee kunnen de opslagmogelijkheden die in de huidige situatie worden benut niet meer worden gebruikt, hetgeen betekent dat de onder het ontwerpbestemmingsplan geboden opslagmogelijkheden niet toereikend zijn om in de feitelijke behoefte te voorzien. Daarnaast vereist de verzekering dat opslag minimaal op een afstand van 10 meter van het bedrijfsgebouw moet plaatsvinden. De beperking ten aanzien van de opslagmogelijkheden leiden daardoor tot een situatie waarbinnen het niet meer mogelijk is om goederen efficiënt op te slaan. Door de verslechtering van de opslagmogelijkheden ondervindt De Verwenbakker economische schade. Gelet hierop dienen, gezien het legaliteits- en rechtszekerheidsbeginsel, de planregels die de huidige opslag beperken te worden verwijderd uit het ontwerpbestemmingsplan, danwel dient in de verbeelding aan te worden gegeven dat opslag tot 8 meter hoogte mogelijk is niet meer wordt beperkt tot binnen het bouwvlak.

² Zie bijv. ABRvS 26-09-2012, 201107635/1/T1/R3, r.o. 6.3.

³ Zie bijv. ABRvS 28-05-2014, 201309499/1/R3 en 201304326/1/R1, r.o. 17.5.

Bedrijfswoning

Binnen het vigerende planologische kader was het mogelijk om een bedrijfswoning te plaatsen bij het bedrijf. Deze mogelijkheid is in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen, waardoor er in die mate economische schade voor De Verwenbakker ontstaat dat deze mogelijkheid dient te worden behouden. De Verwenbakker is ook niet gebleken van enige omstandigheid op grond waarvan het schrappen van deze mogelijkheid uit enigerlei oogpunt noodzakelijk zou zijn, terwijl anderzijds vast staat dat De Verwenbakker hierdoor onevenredig wordt benadeeld. Wij verzoeken u daarom om de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning op te nemen in het bestemmingsplan.

Archeologische bescherming

Over het perceel van De Verwenbakker is de dubbelbestemming 'Archeologische-waarde 5' gelegen. Deze dubbelbestemming leidt tot een onderzoeksplicht bij bouwwerkzaamheden en daardoor tot extra kosten voor De Verwenbakker. Aangezien het perceel in de huidige situatie grotendeels bebouwd is, is de huidige ondergrond geroerd en is het niet langer aannemelijk dat de verwachte archeologische waarden zullen worden aangetroffen. De kans dat archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn is daardoor minimaal. Bovendien rust op het gemeentebestuur de plicht zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in het gebied alvorens bij het plan bestemmingen kunnen worden aangewezen en concrete bouwregels voor die bestemmingen kunnen worden vastgesteld.⁴ De Verwenbakker acht het dan ook in strijd met het evenredigheidsbeginsel om op haar perceel toch bovengenoemde dubbelbestemmingen te leggen met de daaruit voortvloeiende verplichtingen voor De Verwenbakker. Door het alsnog opleggen van deze verplichtingen worden de bedrijfsbelangen van de Verwenbakker onevenredig geschaad in verhouding tot de bescherming van het gestelde archeologische belang en wordt De Verwenbakker onevenredig in haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering beperkt. Bovendien wijst de Verwenbakker op vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State waaruit blijkt dat een gebrek aan kennis bij het bevoegd gezag, als waarvan in dit geval ook sprake, over de mate van verstoring door het grondgebruik leidt tot een vernietiging vanwege strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.⁵ Gelet hierop dient deze dubbelbestemming van het perceel van De Verwenbakker te worden verwijderd.

Wijzigingsbevoegdheid

Het ontwerpbestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7) waarmee de bestemming 'Bedrijf' kan worden omgezet in de bestemming 'Kantoor', 'Maatschappelijk' of 'Wonen'. Middels deze wijzigingsbevoegdheid kunnen in de nabijheid van De Verwenbakker gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd welke de huidige bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van De Verwenbakker kunnen beperken. Dit terwijl De Verwenbakker meerdere keren per brief heeft aangegeven dat de realisatie van meer gevoelige objecten leidt tot een beperking van de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van De Verwenbakker (zie bijlage 3).

Wanneer een wijzigingsbevoegdheid een bestemming mogelijk maakt die de bedrijfsbelangen raakt, dient aan het plan voldoende onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de nieuwe bestemming op de bedrijfsbelangen ten grondslag te liggen.⁶ De voorwaarde dat belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig mogen worden aangetast kan aan deze onderzoeksplicht niet afdoen.⁷ Reeds omdat voornoemd onderzoek niet heeft plaatsgevonden dienen deze wijzigingsbevoegdheden te worden geschrapt.

⁴ Zie ABRvS 09-12-2009, 200801932/1/R1, r.o. 2.32.5. e.v. en ABRvS 02-10-2013, 201300554/1/R3, r.o. 3.3.

⁵ ABRvS 22-02-2012, 201003351/1/T1/R4, r.o. 2.8.2.3. en 2.8.2.4.

⁶ Zie ABRvS 20-12-2006, 200508487/1, r.o. 2.51 en ABRvS 12-02-2014, 201309151/1/R6, r.o. 6.3.

⁷ Zie bijv. ABRvS 28-05-2014, 201309499/1/R3 en 201304326/1/R1, r.o. 17.5.



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Tot Slot

De Verwenbakker hoopt u hiermee voldoende inzicht te hebben gegeven in de bezwaren van De Verwenbakker ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer' is een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van het huidige planologische kader en sluit niet aan op de bedrijfsactiviteiten van de Verwenbakker. Wij verzoeken u daarom om onze verzoeken te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan.

De Verwenbakker is bereid haar zienswijze toe te lichten en hoopt hiervoor een uitnodiging te mogen ontvangen.

Tot slot behoudt De Verwenbakker zich het recht voor deze zienswijze nader aan te vullen.

Met vriendelijke groet,
Namens De Verwenbakker,
HaskoningDHV B.V.

Harold van den Os
Adviseur Vergunningen

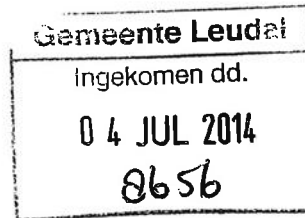
Bijlage 1: Machtiging

Bijlage 2: Notitie ontwikkelingen De Verwenbakker

Bijlage 3: Correspondentie met de gemeente Leudal

- Brief 9 December 2011
- Brief 8 Maart 2012

Gemeenteraad Leudal
Postbus 3008
6093 ZG Heythuysen



Neer, 1 juli 2014

Betreft: Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Kern Neer


Geachte heer/mevrouw,

Hierbij mijn zienswijze aangaande het Ontwerp bestemmingsplan Kern Neer:

- Conform het verslag van de inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan wordt het te realiseren aantal woningen binnen de bestemming *Wonen – Uit te werken*, teruggebracht van 37 naar 21 vanwege een kleiner oppervlak van het herontwikkelingsplan. In de toelichting bij het Ontwerp bestemmingsplan Kern Neer staan echter nog steeds 37 woningen vermeld.
- De maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven als respectievelijk 7 en 10 m. Dit is veel te hoog ten opzichte van alle nu aanwezige bebouwing rondom het gebied en past ook landschappelijk gezien niet in het open karakter van het gebied. Aangezien het hier een natuurlijke laagte betreft kan met een veel geringere bouwhoogte de openheid bewaard worden. Dit sluit ook beter bij het plan seniorenwoningen (gelijkvloerse laagbouw) te realiseren, waar in het verleden sprake van was en die een veel lager goot- en bouwhoogte benodigen van respectievelijk 3 en 6 m.
- De bouw- en goothoogte dient overigens gemeten te worden vanaf het huidige maaiveld.
- Ik ga er vanuit dat het uitgewerkte herontwikkelingsplan voor besluitvorming nog aan alle omwonenden voorgelegd wordt en dat hier de mogelijkheid voor inspraak op bestaat.

Ik vertrouw erop u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet



J.A.M. Stemkens
Napoleonsweg 51
6086 AC NEER