

**Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen  
bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein  
Heythuysen – oostelijk terreindeel'**

## Inhoud

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1. Ontwerp bestemmingsplan .....	3
<b>2. Ambtshalve wijzigingen</b> .....	<b>4</b>
2.1. Wijziging bestemming Kloosterstraat 90 en wijzigingsvoorwaarden woning binnen invloedsfeer hondenkennel Kloosterstraat 88 .....	4
2.2. Wijziging bestemming Arenbos 1, 4 en 7 en Leveroyseweg 1 .....	4
2.3. Vervallen algemene afwijkingsregels voor kamerbewoning .....	5
<b>3. Gevolgen voor bestemmingsplan</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Conclusie</b> .....	<b>6</b>

# 1. Inleiding

## 1.1. Ontwerp bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft met ingang van 15 oktober 2020 tot en met 25 november 2020 het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Heythuysen – oostelijk terreindeel' ter inzage gelegen.

Het (ontwerp) bestemmingsplan bevat een nieuwe regeling voor het oostelijke deel van het bedrijventerrein Heythuysen, waarin de bestemming 'Bedrijventerrein' is vervangen door de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' en binnen de bestemming 'Bedrijf' bedrijven zijn toegestaan uit de categorieën A en B volgens de 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijven met functiemenging'.

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor die woningen waarvan de eigenaren daarvan hebben verzocht om die bestemming toe te kennen én ten aanzien waarvan kan worden onderbouwd dat daarin sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de woningen ten aanzien waarvan op voorhand (nog) geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd is in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'Bedrijfswoning' opgenomen met daaraan gekoppeld een wijzigingsbevoegdheid ge om de bestemming in een later stadium alsnog te kunnen wijzigen naar 'Wonen' zodra alsnog kan worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gedurende de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel bevat deze notitie een ambtshalve wijziging.

Daar waar naar aanleiding van zienswijzen en/of ambtshalve een gewijzigde vaststelling wordt voorgesteld, betreft dit wijziging van de verbeelding en/of van de planregels. Daar waar sprake is van wijzigingen in de toelichting en/of in de daarbij behorende en/of daaraan toegevoegde onderzoeksrapportages, is geen sprake van een gewijzigde vaststelling, aangezien de toelichting die volgens art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening bij een bestemmingsplan hoort te worden gevoegd, geen onderdeel van het bestemmingsplan is (zie uitspraak AbRS van 9 november 2011 (nummer 201002780/1/R1).

Deze uitspraak betekent dat de gemeenteraad wijzigingen in de toelichting bij het plan ook niet uitdrukkelijk in de publicatie na de vaststelling hoeft op te nemen. Immers, wijzigingen in de toelichting bij het bestemmingsplan betekenen nog niet, dat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld

## 2. Ambtshalve wijzigingen

Ambtelijk is geconstateerd dat de planstukken op de volgende punten/onderwerpen aanpassing behoeven:

### 2.1. Wijziging bestemming Kloosterstraat 90 en wijzigingsvoorwaarden woning binnen invloedssfeer hondenkennel Kloosterstraat 88

Twee bestaande bedrijfswoningen aan de Kloosterstraat 90 en aan de Kloosterstraat 88 zijn gelegen binnen de invloedssfeer van de hondenkennel aan de Kloosterstraat 88. Daarmee is op voorhand niet zonder meer te motiveren dat in die woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor die woningen is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan om de bestemming van de bedrijfswoningen ook in een later stadium nog te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hondenkennel' gelijktijdig wordt verwijderd.

Deze laatste voorwaarde is te beperkend van aard. Indien middels akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat in de woningen ondanks de aanwezigheid van de hondenkennel toch sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is het niet noodzakelijk om de functieaanduiding voor de hondenkennel te schrappen. Dit kan worden ondervangen door aan de voorwaarde van het verwijderen van die specifieke functieaanduiding toe te voegen 'danwel indien anderszins kan worden aangetoond dat in de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat'.

Daarnaast is van belang dat de eigenaar van de woning Kloosterstraat 90 inmiddels een akoestisch rapport<sup>1</sup> heeft ingediend waaruit blijkt dat in zijn woning -ondanks de aanwezige hondenkennel- toch sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De rapportage was echter te laat ingediend om de wijziging van de bestemming van de woning Kloosterstraat 90 naar 'Wonen' nog mee te kunnen nemen in het ontwerp bestemmingsplan. Nu voldoende is aangetoond dat ook in de woning Kloosterstraat 90 sprake is van een goed woon- en leefklimaat, kan de bestemming van deze woning alsnog worden omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

De rapportage van genoemd akoestisch onderzoek zal als bijlage worden toegevoegd aan de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

#### Conclusie:

1. Aan artikel 3, sublid 3.7.1 onder k. van de regels dient te worden toegevoegd 'danwel indien anderszins kan worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat';
2. De bestemming van de huidige bedrijfswoning aan de Kloosterstraat 90, kan alsnog worden omgezet in de bestemming 'Wonen'.

### 2.2. Wijziging bestemming Arenbos 1, 4 en 7 en Leveroyseweg 1

Zoals onder 2.1 reeds is aangegeven is voor de woningen ten aanzien waarvan op voorhand (nog) geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'Bedrijfswoning' opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan met daaraan gekoppeld een wijzigingsbevoegdheid voor ons college om de bestemming in een later stadium alsnog te kunnen wijzigen naar 'Wonen' zodra alsnog kan worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Vijf bestaande bedrijfswoningen aan de Leveroyseweg 1 en aan de Arenbos 1, 3, 4 en 7 zijn gelegen binnen de invloedssfeer van het landbouw- en tuinmechanisatiebedrijf en detailhandel in

---

<sup>1</sup> Akoestisch onderzoek omgevingslawaai Kloosterstraat 90 te Heythuysen, Tritium Advies d.d. 21 oktober 2020, kenmerk (2006/096/RV-01, versie A)

tuinbenodigdheden aan de westzijde van de Arenbos. Voor die woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan om de bestemming van de bedrijfswoning ook in een later stadium nog te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits middels verkeerskundige onderbouwing wordt aangetoond dat de verkeersaantrekkende werking van het landbouwmechanisatiebedrijf en de detailhandel in tuinbenodigdheden geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat in de betreffende woningen.

De eigenaar van voornoemd bedrijf heeft inmiddels een verkeeronderzoek<sup>2</sup> laten uitvoeren waaruit blijkt dat de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf gelijk kan worden gesteld met de lagere categorieën (B) uit de brochure Bedrijven en milieuzonering. Er is derhalve gemotiveerd aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de lagere categorie B voor wat betreft verkeersaantrekkende werking. De ontvangen rapportage zal als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Ook deze rapportage was echter te laat ingediend om de wijziging van de bestemming van de woningen Leveroyseweg 1 en Arenbos 1, 4 en 7 naar 'Wonen' nog mee te kunnen nemen in het ontwerp bestemmingsplan. Nu voldoende is aangetoond dat ook in deze woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, kan de bestemming van deze woning alsnog worden omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

De eigenaar van de woning Arenbos 3 heeft in het kader van een uitgevoerde inventarisatie vooraf niet verzocht om de bestemming te wijzigen. Voor deze woning kan derhalve de bestemming als bedrijfswoning gehandhaafd blijven.

#### Conclusie:

De bestemming van de huidige bedrijfswoningen aan de Leveroyseweg 1 en Arenbos 1, 4 en 7, kan alsnog worden omgezet in de bestemming 'Wonen'.

### **2.3.Vervallen algemene afwijkingsregels voor kamerbewoning**

Op 11 februari 2020 heeft de raad van Leudal nieuwe uitgangspunten vastgesteld met betrekking tot de huisvesting van internationale werknemers. Op basis hiervan is het beleidskader opgesteld met betrekking tot de huisvesting van internationale werknemers en andere kamerbewoners. Aan de hand van dit nieuwe beleid kunnen initiatieven worden ontwikkeld, getoetst en gerealiseerd. Het beleidskader zal separaat door de gemeenteraad worden vastgesteld en dient als zelfstandig toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning of verzoeken tot herziening van bestemmingsplan(nen).

Om het vastgestelde beleidskader te implementeren in de geldende bestemmingsplannen is op 26 oktober 2020 het ontwerp bestemmingsplan 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal' ter inzage gelegd. Dat paraplubestemmingsplan heeft tot doel de bestaande afwijkingsregels van de vigerende bestemmingsplannen, met betrekking tot de huisvesting van internationale werknemers en andere kamerbewoners te laten vervallen, in zowel de kernen als het buitengebied (in de vigerende bestemmingsplannen van de bedrijventerreinen zijn géén afwijkingsmogelijkheden opgenomen). Deze vigerende bestemmingsplannen bevatten namelijk binnenplanse afwijkingsbepalingen die het mogelijk maken – binnen de voorwaarden van die bepaling(en) en mits ruimtelijk aanvaardbaar – huisvesting voor internationale werknemers én andere kamerbewoners te vergunnen en te (laten) realiseren, ook als die in strijd zijn met het nieuwe beleidskader. De aanpassing van de bestaande bestemmingsplannen is dan ook noodzakelijk om te voorkomen dat plannen, in strijd met het nieuwe beleidskader, alsnog

---

<sup>2</sup> 'Verkeerskundig onderzoek Lemmen Tuin en Park, Arenbos 4 te Heythuysen', Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV d.d. 18 november 2020, rapport nr. M202560.002/GPO

gerealiseerd kunnen worden. Middels een buitenplanse afwijking kan aan initiatieven, die voldoen aan de beleidsnota, worden meegewerkt.

In het onderhavige ontwerp bestemmingsplan is de afwijkingsbevoegdheid voor kamerbewoningen opgenomen overeenkomstig de regeling daarvoor in het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'. Nu middels het voornoemde paraplubestemmingsplan het voornemen bestaat om die afwijkingsbevoegdheid te schrappen, dient deze ook niet opgenomen te worden in het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie:

Artikel 11.5 van de regels dient te worden geschrapt.

### **3. Gevolgen voor bestemmingsplan**

**Ambtshalve wijzigingen.**

Ambtshalve bestaat er aanleiding de volgende aanpassingen aan te brengen:

1. Aan artikel 3, sublid 3.7.1 onder k. van de regels toe te voegen 'danwel indien anderszins kan worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat';
2. De huidige bedrijfswoningen aan de Kloosterstraat 90, Leveroyseweg 1 en Arenbos 1, 4 en 7, te bestemmen tot 'Wonen'.
3. Artikel 11.5 van de regels dient te worden geschrapt.

### **4. Conclusie**

Het bestemmingsplan voorziet –mede met inachtneming van de standpuntbepaling naar aanleiding van de ambtshalve voorgestelde wijziging- in een goede ruimtelijke ordening en is nodig voor een actuele juridisch-planologische regeling waarin voor het oostelijke deel van het bedrijventerrein wordt uitgegaan van een gewijzigde visie op dit deelgebied waarin geen sprake meer is van een bedrijventerrein, maar van een gebied met functiemenging, waarbinnen zowel bedrijvigheid als wonen (uitsluitend in bestaande woningen) voorkomen.