Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 5 november 2024 **Agendapunt**

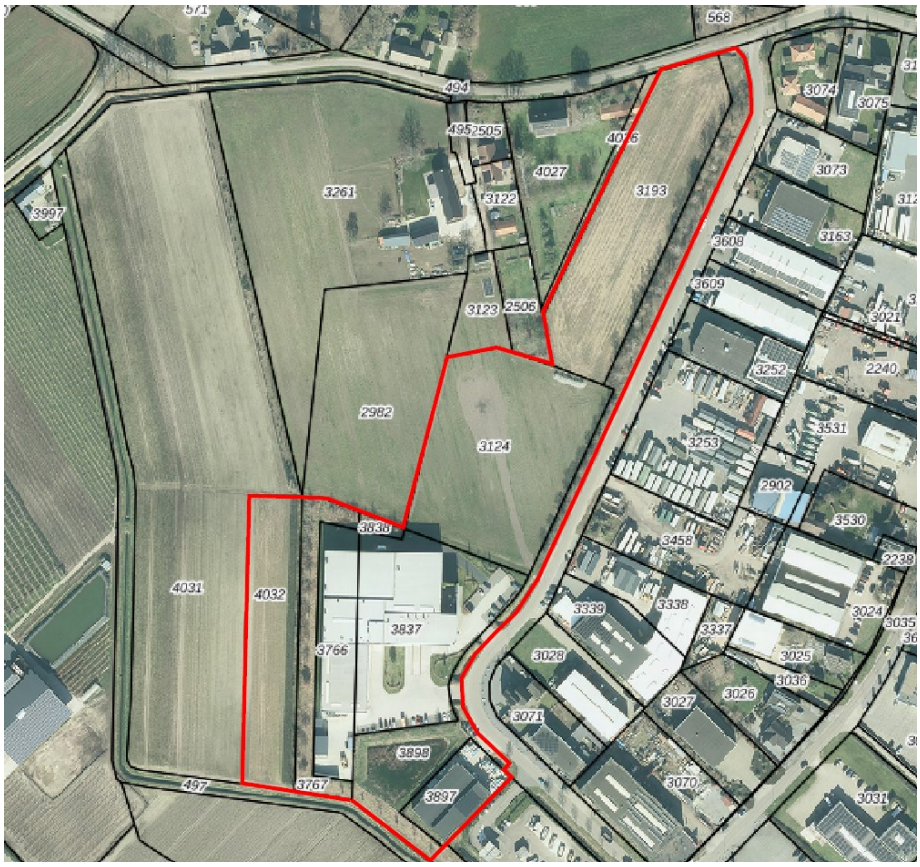
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023'
Portefeuillehouder(s) De heer drs. M. Graef (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Toepasselijk recht
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met betrekking tot het omgevingsplan is in artikel 4.6 tweede lid van de Invoeringswet Omgevingswet bepaald dat indien een ontwerp van een bestemmingsplan(wijziging) ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet het oude recht van toepassing blijft tot het besluit van kracht is.

Aanleiding
Twee bedrijven op het bedrijventerrein Roggel zijn voornemens om uit te breiden. Het betreft de Bergjes, een bedrijf voor caravans en chalets, en Romar-Voss, een bedrijf voor composietmaterialen.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken moet het bestaande bedrijventerrein worden uitgebreid. Het betreft de ontwikkeling van de gronden ten westen van de Bevelantstraat en de gronden aan de westzijde van Romar-Voss. Deze gronden zijn voor een deel in eigendom van de gemeente Leudal.



Afbeelding 1 – Plangebied

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Eenieder kan een zienswijze indienen tegen dit bestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend:

I. Zienswijze bewoners Blenkert 3 in Roggel d.d. 24 januari 2024, aangevuld op 19 februari 2024;
II. Zienswijze bewoners Bevelantstraat 27 in Roggel d.d. 25 januari 2024.

Gemeente leudal

Aanpassing ontwerp
Naar aanleiding van de zienswijzen heeft een gesprek plaatsgevonden met de indieners van de zienswijzen, de twee bedrijven en de gemeente Leudal. Tijdens dit gesprek is besproken wat de mogelijke aanpassingen zijn die voor alle betrokken partijen acceptabel zijn. Met name de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het noordelijke perceel zijn voor omwonenden niet acceptabel. Zij hebben aangegeven op welke punten zij voorstellen het plan aan te passen. De Bergjes heeft naar aanleiding van dit gesprek een nieuw voorstel gedaan. Zij geven aan dat niet alle voorgestelde wijzigingen voor hen haalbaar zijn. Er is dus geen duidelijke oplossing waarmee alle betrokken partijen tevreden zijn.

De gemeente Leudal is de initiatiefnemer en voert regie over de planvorming voor de uitbreiding van het bedrijventerrein conform de eerdere besluitvorming. Desondanks is duidelijk dat de eindgebruikers de Bergjes en Romar-Voss zijn. Vanwege de uniformiteit sluit het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023', wat bouw- en gebruiksregels betreft, aan op het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Roggel'. Hierdoor maakt het bestemmingsplan meer mogelijk dan alleen de bedrijfsuitoefeningen van de twee betrokken bedrijven. Daarmee biedt het bestemmingsplan flexibiliteit. Het is onwenselijk dat in de toekomst een situatie ontstaat waarin het omgevingsplan moet worden gewijzigd, in het geval zich een nieuw bedrijf op de betreffende gronden vestigt.

Desondanks is gekeken naar mogelijkheden om de bezwaren van omwonenden te verminderen. Het voorliggende plan bevat diverse aanpassingen die voortkomen uit de zienswijzen en is voor de Bergjes haalbaar.

In bijgevoegde nota van zienswijzen is de beantwoording van deze zienswijzen opgenomen. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen ten opzichte van het ontwerp:
- Noordelijke punt plangebied bestemd als groen en verwerkt in landschappelijk inpassingsplan;
- bebouwingsvrije strook tussen bedrijfskavel Bergjes en Romar-Voss op G3124 is verwijderd, deze is verplaatst naar de versmalling in het midden tussen noordelijk en zuidelijk deel;
- Maximale bouwhoogte op noordelijk deel van perceel is verlaagd van 9 naar 8 meter;
- Bebouwingspercentage noordelijk deel perceel is verlaagd van 80% naar 50%;
- Bebouwingspercentage zuidelijk deel perceel is verlaagd van 80% naar 70%;
- Milieucategorieën noordelijk perceel verdeeld in max. cat 2 (deel noordzijde) en in maximaal cat. 3.1 (deel zuidzijde en het gehele zuidelijke perceel);
- Inritten verlegd naar het zuiden;
- Gewijzigde landschappelijke inpassing;
- Lijst van bedrijfsactiviteiten ingeperkt.

Kostenverhaal en kwaliteitsbijdrage
Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt waarmee kosten worden verhaald, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met beide bedrijven is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal verzekerd is. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

In deze anterieure overeenkomst zijn ook andere zaken overeengekomen. Er is sprake van de uitbreiding van een bedrijventerrein. Op grond van de Nota kwaliteit is een kwaliteitsbijdrage van €5 per m² verschuldigd.

Grondverkoop
Een deel van de gronden in het plangebied is in eigendom van de gemeente Leudal. In de anterieure overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over de verkoop van deze gronden. Er zijn nog geen koopovereenkomsten getekend.

Conclusie
Uw raad kan het bestemmingsplan uitsluitend vaststellen als sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het is voldoende aannemelijk dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat uw raad het bestemmingsplan vast kan stellen.

Voorstel
Wij stellen u voor om:
1. de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023' vast te stellen en daarmee in te stemmen met daarin opgenomen de standpuntbepaling naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen;
2. het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig:
    a. de bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP23BtRoggel-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP23BtRoggel-dxf;
    b. de gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit regels, verbeelding en toelichting;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening:

Financiële paragraaf
Middels een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Ook de kwaliteitsbijdrage in het kader van de Nota kwaliteit is verzekerd.

De financiële consequenties van dit voorstel zijn reeds opgenomen in BW 4266 van 18-07-2023.
De exploitatie- en kwaliteitsbijdragen van € 134.994 uit de getekende anterieure overeenkomsten zijn reeds in 2023 ontvangen en financieel verwerkt (de Bergjes €104.672, Jowi €30.322).

Inkoopparagraaf
n.v.t.

Personele paragraaf
n.v.t.

Communicatieparagraaf
Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze kennis worden gegeven van deze vaststelling. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode bestaat de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)
1. Planstukken bestemmingsplan
    a. Verbeelding;
    b. Regels;
    c. Bijlagen bij de regels;
    d. Toelichting;
    e. Bijlagen bij de toelichting (incl. nota van zienswijzen);
2. Raadsbesluit
3. Anterieure overeenkomsten
4. Besluit van college van B&W d.d. 1 oktober 2024

Heythuysen, 1 oktober 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger