Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 1 juni 2021 **Agendapunt**

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen - oostelijk terreindeel'

Portefeuillehouder(s) De heer drs. M. Graef (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Op 9 februari 2021 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen – oostelijk terreindeel' met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP20BtHeythuysen-VG01 vastgesteld.

Doel van het bestemmingsplan is om te komen tot een transformatie van het oostelijke deel van het bedrijventerrein waarin het oostelijke deel van het bedrijventerrein niet meer wordt gezien als sec een bedrijventerrein maar als een gebied met functiemenging waarbinnen zowel bedrijven als burgerwoningen zijn toegestaan. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn dan ook de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan:

1. de bestemming 'Bedrijventerrein' is vervangen door:
    a. de bestemming 'Bedrijf' voor de gevestigde bedrijven;
    b. de bestemming 'Wonen' voor de (voormalige) bedrijfswoningen waarvan de eigenaren daarvan hebben verzocht om deze bestemming toe te kennen én waarbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
2. voor wat betreft de toegestane bedrijfstypen is niet meer gewerkt met de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' maar met de 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijven met functiemenging' uit die zelfde brochure en in de regels is bepaald dat uitsluitend bedrijven uit de categorieën A en B zijn toegestaan. Daarmee zijn dan ook bedrijven toegestaan die nu vallen onder de lichtste milieucategorie 1, maar op grond van het geldende bestemmingsplan niet zijn toegestaan;
3. er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om voor bedrijfswoningen waarbij nu (nog) geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, in een later stadium alsnog de bestemming te kunnen wijzigen burgerwoning, indien wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Perceel Belenbroeklaan 65

Een van de woningen waarvoor op verzoek van de eigenaar de bestemming is gewijzigd van bedrijfswoning naar de bestemming 'Wonen' is de woning aan de Belenbroeklaan 65 op het perceel, kadastraal bekend gemeente Heythuysen, sectie C, nr. 4150. Conform de systematiek voor alle bedrijfswoningen waarvan de bestemming is omgezet, is ook voor deze locatie het perceel waarvoor in het voorheen geldende bestemmingsplan de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen, omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

In het verzoek van de eigenaar om de bestemming te wijzigen, is echter óók gevraagd om niet alleen de grond met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen in 'Wonen', maar ook het perceel, kadastraal bekend gemeente Heythuysen, sectie C, nr. 4903. In de afweging over de vaststelling van het bestemmingsplan is dit verzoek ten onrechte niet meegenomen. Omdat de bebouwing op dit perceel één geheel vormt met de woning op perceel 4150 en níet hoort bij het bedrijf op het aangrenzende perceel op nr. 63-63a, bestaat er geen bezwaar tegen het alsnog bestemmen van dit perceel tot 'Wonen', als onderdeel van de woning op nr. 65.

De woning is inmiddels verkocht en de nieuwe eigenaren zijn er steeds van uit gegaan dat de bestemming conform verzoek zou worden gewijzigd en dat dus óók perceel 4903 zou worden bestemd tot 'Wonen'. Nu dit niet is gebeurd zijn er problemen ontstaan bij de eigendomsoverdracht in relatie tot de financiering. Het is wenselijk om dit zo snel mogelijk op te lossen. Om die reden stellen wij uw raad voor om het op 9 februari jl. vastgestelde bestemmingsplan opnieuw gewijzigd vast te stelen en daarin perceel 4903 alsnog te bestemmen tot 'Wonen'.

Voorstel

Wij stellen u voor om het op 9 februari 2021 door uw raad vastgestelde bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen – oostelijk terreindeel', gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:

1. De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP20BtHeythuysen-VG02 en de bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.1640.BP20BtHeythuysen-VG02.dxf;
2. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting.

Financiële paragraaf

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Communicatieparagraaf

Als uw raad besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen – oostelijk terreindeel' zal op de gebruikelijke wijze kennis worden gegeven van deze vaststelling en zal het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Raad van State. Beroep kan uitsluitend worden ingediend tegen het onderdeel van het bestemmingsplan dat gewijzigd wordt vastgesteld, derhalve uitsluitend tegen de bestemming 'Wonen' op perceel nr. 4903.

2. Bijlage(n)

1. Verbeelding gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen - oostelijk terreindeel'
2. Concept raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan
3. Collegebesluit
4. Collegeadvies

Heythuysen, 4 mei 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris, De burgemeester,

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