

## Openbaar

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Opsteller</b>          | P.H.J. Maessen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Leidinggevende</b>     | Ruimte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Portefeuillehouder</b> | De heer drs. M. Graef (wethouder)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Join-nummer</b>        | BenW\2519                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Onderwerp</b>          | Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen - oostelijk terreindeel'                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Te nemen besluit</b>   | De raad voorstellen om het op 9 februari jl. vastgestelde bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen - oostelijk terreindeel' gewijzigd vast te stellen en daarin het perceel, kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, sectie C, nr. 4903, alsnog te bestemmen tot 'Wonen' als onderdeel van de woonbestemming op perceel Belenbroeklaan 65 |
| <b>Datum in B&amp;W</b>   | 4-5-2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## **1. Onderwerp**

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

## **2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat**

Op 9 februari 2021 heeft de 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.

## **3. Voorstel aan College**

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

Programma 4 Woon- werk- en leefklimaat, Collegedoelstelling Het woonklimaat in Leudal is aantrekkelijk en leefbaar

Voorgesteld wordt om de raad voor te stellen 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.

## **4. Argumenten**

### 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 stellen en daarin perceel 4903 alsnog te bestemmen tot 'Wonen'.

## **5. Risico's**

Buiten de normale procesrisico's ingeval van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zijn aan dit voorstel geen risico's verbonden.

## **6. Motivering geheim / kabinet**

6.1. Niet van toepassing

## **7. Juridisch kader**

Het juridisch kader van dit voorstel wordt gevormd door de Wet- en het Besluit ruimtelijke ordening.

## **8. Financiële samenvatting**

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

## **9. Overige integrale afstemming**

N.v.t.

## **10. Communicatie**

Openbaar:

☒ Actief:

- ☐ Informeren raad
- ☐ Ter inzage leggen voor
- ☐ Publiceren op Overheid.nl
- ☐ Plaatsen op gemeente info ViaLeudal
- ☐ Plaatsen op website
- ☐ Plaatsen op social media
- ☐ Versturen persbericht naar (lokale) media
- ☐ Plaatsen op intranet
- ☐ Overige communicatie

## **11. Bijlagen**

|    |                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Verbeelding gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen – oostelijk terreindeel' |
| 2. | Raadsvoorstel 20 april 2020                                                                                                     |
| 3. | Concept raadsbesluit gewijzigde vaststelling bestemmingsplan                                                                    |

## B&W besluit

Besluit betreffende voorstel **BenW - 2519**

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

Steller: Maessen, Pieter

B&W-vergadering: 4 mei 2021

Openbaarheid: Openbaar

### **Ambtelijk advies:**

De raad voorstellen om het op 9 februari jl. vastgestelde bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen - oostelijk terreindeel' gewijzigd vast te stellen en daarin het perceel, kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, sectie C, nr. 4903, alsnog te bestemmen tot 'Wonen' als onderdeel van de woonbestemming op perceel Belenbroeklaan 65

### **Collegebesluit:**

Conform advies