

Van: Wim Cornelissen

Verzonden: maandag 17 mei 2021 20:52

Aan: Huub van Helden

CC: Commissie Fysiek; Michel Graef

Onderwerp: Reactie wethouder M. Graef 17mei21 nav vragen CDA 3mei21 bespreking in Cie FK 18mei21 van 'Collegemededeling 30mrt21 bouw bedrijfsgebouw etc. voormalige locatie 'Witte Huis', Rijksweg / Tramweg te Baexem' / Join-raadsvragenboek 2021-101

Beste Huub,

Op jouw voorspraak tijdens het agendapunt 'ingekomen stukken' van de raadsvergadering van 20apr21 heeft de gemeenteraad besloten om het volgende stuk voor bespreking voor te dragen in de vergadering van de commissie fysiek van morgenavond 18mei21:

'Collegemededeling 30mrt21 bouw bedrijfsgebouw + 1 woning (alsmede vervallen 3 woningbouwtitels) voormalige locatie 'Witte Huis', Rijksweg / Tramweg te Baexem'.

Op 3mei21 heb je jouw motivering voor die commissiebespreking aangereikt, bestaande uit een drietal vragen namelijk:

1. Draagvlak bij lokale bevolking die het initiatief uit de pers verneemt?
2. Verkeersveiligheid; moet je een showroom die aandacht afleidt, want daarom wil ondernemer A2carstore aan zo'n drukke verkeersweg bouwen?
3. Hoe zit het bestemmingsplan-technisch in elkaar?

Vanavond heeft de raadsgriffie namens wethouder M. Graef z'n reactie op die drie vragen ontvangen.

Die reactie staat hieronder omkaderd weergegeven.

Ter kennisname.

Groeten,

Wim.

Reactie wethouder M. Graef 17mei21:

1. Het collegeadvies en besluit is door De Limburger opgevraagd en de krant heeft hier een artikel aan gewijd. Het is niet te voorkomen dat dergelijke besluiten kenbaar worden, voordat de gemeente of de initiatiefnemer de omgeving heeft kunnen informeren. Of alles moet onder geheimhouding behandeld worden in het college en dit is niet wenselijk (gelet op de openbaarheid van het bestuur). In dit specifieke geval kunnen we pas naar de omgeving communiceren, als er verdere (contractuele) afspraken gemaakt zijn met de potentiële koper. Daar zijn we momenteel mee bezig en als blijkt dat het plan doorgang kan vinden, dan zal de buurt, via een omgevingsdialoog geïnformeerd worden.

2. Het plan is beoordeeld door de verkeersdeskundige. Een showroom op deze plek zal het verkeer niet onevenredig aantasten. Langs doorgaande (hoofd)wegen zijn reeds veel van dergelijke bedrijven gelegen. Ook de ontsluiting kan, via de parkeerplaats bij de rotonde, op een goede en veilige wijze plaatsvinden. Overigens laat het bestemmingsplan een dergelijke showroom op deze plek qua gebruik toe. Daarnaast staat de locatie al jaren te koop als een bedrijfsbestemming.

3. De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'. Hoewel qua gebruik een showroom toegestaan is, is het realiseren van een bedrijfsgebouw door een ommissie bij de bouwregels strijdig met het bestemmingsplan. Deze ommissie is ontstaan bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan. Er is weliswaar een bedrijfsbestemming opgenomen én een bouwvlak (die een autobedrijf met showroom toestaat), maar in het bestemmingsplan is vergeten een aanduiding van een maximale goot- en nokhoogte op te nemen. In het bestemmingsplan is nu opgenomen dat de goot- en nokhoogte niet hoger mag zijn dan de bestaande goot- en nokhoogte ten tijde van ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan 'Woonkernen'. Op dat moment was de bestaande bebouwing echter al gesloopt, hetgeen betekent dat er formeel de bouw en nokhoogte is van 0 meter. Dit betekent dat er géén hoofdgebouw opgericht kan worden (ook al ligt er een bouwvlak én bedrijfsbestemming). Daarnaast wordt een gedeelte van de bedrijfsbestemming gerealiseerd op de bestemming wonen (parkeerplaatsen en toekomstige uitbreiding). Dit is tevens strijdig met het bestemmingsplan. Ook moet rekening worden gehouden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – reserveringszone weg'. Deze gronden zijn mede bestemd als reserveringsstrook voor een eventuele verbreding van de Rijksweg in de toekomst. In deze zone mag niet worden gebouwd, behoudens als de wegbeheerder (Provincie Limburg) aangeeft hier geen bezwaar tegen te hebben. Gelet op het feit dat de N280 omgeleid wordt en deze weg daarna in beheer van de gemeente Leudal komt en op deze plek geen verbreding van de weg gepland is (de woning aan de Rijksweg 10 ligt al in deze zone), is de verwachting dat binnen deze zone (en binnen het bouwvlak) gebouwd kan worden. Hiervoor is reeds contact gezocht met de Provincie Limburg worden uitgezet. Indien de provincie geen toestemming geeft, zal het bouwvlak iets verder naar achteren geplaatst moeten worden. Omdat we het bestemmingsplan gaan herzien, kan dit nu planologisch geregeld worden.

Van: Huub van Helden

Verzonden: maandag 3 mei 2021 21:46

Aan: Wim Cornelissen

CC: Thieu Bongers; Jan Visser

Onderwerp: Re: Herinnering / Graag vandaag motivering aanreiken tbv commissieagendering fysiek 18mei21 over raadsstuk 'Collegemededeling 30mrt21 bouw bedrijfsgebouw etc. voormalige locatie 'Witte Huis', Rijksweg / Tramweg te Baaxem'

Beste Wim

Navraag bij de fractie leert het volgende

CDA is bezorgd over een aantal aspecten:

- 1 Draagvlak bij lokale bevolking die het initiatief uit de pers verneemt?
- 2 Verkeersveiligheid; moet je een showroom die aandacht afleidt want daarom heet hij zo aan een drukke verkeersweg bouwen?
- 3 Hoe zit het bestemmingsplantechnisch in elkaar?

Dit moet in de cy aan de orde komen vinden wij.

Zo kun je wel verder?

Groet

Huub