Linssen cs ADVOCATEN

Linssen cs Advocaten
Willem II straat 29a
5038 BA Tilburg
Postbus 246
5000 AE Tilburg
T: 013 542 04 00
F: 013 543 04 08
www.linssen-advocaten.nl
linssen@linssen-advocaten.nl

AANTEKENEN

Aan de raad van de gemeente Peel en Maas
Postbus 7088
5980 AB PANNINGEN

INGEKOMEN
12 AUG. 2021

Vooraf per fax: 077 – 306 67 67
Vooraf per e-mail: info@peelenmaas.nl

Tilburg, 10 augustus 2021

Inzake : [redacted]/Peel en Maas II
Dossier [redacted]
Uw ref. : Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Maasbreeseweg 55 te Helden.
Onderwerp : **Zienswijze**

Geachte raad,

Tot mij wendde zich de heer en mevrouw [redacted] (hierna gezamenlijk geduid als: 'cliënten' en afzonderlijk als '[redacted], ter zake het navolgende.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas heeft op 30 juni 2021 bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning 'Maasbreeseweg 55 te Helden' (hierna: 'ontwerpbestemmingsplan' respectievelijk 'ontwerp-omgevingsvergunning') van 1 juli 2021 t/m 11 augustus 2021 ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan eenieder zijn zienswijze indienen tegen het plan. Een afschrift van de publicatie wordt als **bijlage 1** aan u overgelegd. Cliënten kunnen zich niet verenigen met de thans ter inzage gelegde stukken en zullen dat hierna toelichten.

Linssen cs Advocaten verricht haar diensten uitsluitend onder toepasselijkheid van haar algemene voorwaarden, die op de achterzijde van deze brief staan afgedrukt.

ALGEMENE VOORWAARDEN

MAATSCHAP LINSSEN CS ADVOCATEN

Artikel 1: De maatschap

Linssen cs Advocaten is de handelsnaam van een maatschap die bestaat uit natuurlijke personen en besloten beroepsvennootschappen. De maatschap is ingeschreven in het handelsregister onder nr. 17274296.

Artikel 2: De toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden

1. Onze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten die u met ons sluit. Ze zijn ook van toepassing op uw aanvullende opdrachten of uw vervolgopdrachten.
2. Op deze algemene voorwaarden kunnen niet alleen wijzelf een beroep doen, maar ook de personen die wij betrekken bij de uitvoering van de overeenkomst die u met ons hebt gesloten. Ook vennoten, werknemers en medewerkers die niet meer voor ons werken, en hun erfgenamen, kunnen zich op deze algemene voorwaarden beroepen.

Artikel 3: Uw overeenkomst met Linssen cs Advocaten

1. Als u met ons een overeenkomst sluit, wordt u geacht deze overeenkomst uitsluitend te sluiten met Linssen cs Advocaten. Uw opdracht wordt geacht uitsluitend door Linssen cs Advocaten te zijn aanvaard. Deze regel geldt ook als het uw uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling is dat de overeenkomst geheel of gedeeltelijk wordt uitgevoerd door een of meer bepaalde personen die aan ons kantoor zijn verbonden.
2. Wij sluiten de werking van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 Burgerlijk Wetboek uit.
3. Op alle overeenkomsten die u met ons sluit, is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 4: De uitvoering van uw opdracht

1. Wij voeren de overeenkomst die wij met u sluiten uitsluitend uit ten behoeve van u. Derden kunnen aan onze werkzaamheden geen rechten ontlenen. U vrijwaart Linssen cs Advocaten tegen vorderingen van derden die stellen dat zij direct of indirect schade hebben geleden door werkzaamheden die wij ten behoeve van u verrichten of hebben verricht.
2. Bij de uitvoering van uw opdracht laten wij ons leiden door uw belang. Daarbij nemen wij de geldende regelgeving in acht, waaronder de gedragsregels voor advocaten en de verordeningen en richtlijnen van de Nederlandse Orde van Advocaten.
3. Bij de uitvoering van uw opdracht handelen wij zoals u van een redelijk bekwaam en redelijk handelende advocaat mag verwachten. Wij spannen ons in om het resultaat te bereiken dat u voor ogen staat, maar garanderen niet dat dit resultaat daadwerkelijk wordt bereikt.

Artikel 5: Bewaring van stukken

Nadat wij onze werkzaamheden voor u hebben beëindigd, sluiten wij het dossier. Als u op dat moment niet iets anders met ons afspreekt en wij ook niet om andere redenen tot iets anders gehouden zijn, archiveren wij de stukken uit het dossier. U kunt deze stukken nog opvragen tot vijf jaar nadat wij onze werkzaamheden voor u hebben beëindigd. Na verloop van deze vijf jaar mogen wij de stukken vernietigen.

Artikel 6: Loon en verschotten

1. Omdat wij werkzaamheden voor u verrichten, hebben wij recht op loon. Dit loon wordt vermeerderd met zogenaamde 'verschotten' en met BTW.
2. Verschotten zijn enerzijds de te specificeren uitgaven, die wij ten behoeve van u doen, zoals griffierecht, deurwaarderskosten en reis- en verblijfkosten. Verschotten zijn anderzijds de niet te specificeren kantoorkosten, zoals porti, telefoon- en telefaxkosten, en kosten van fotokopieën. Deze kantoorkosten bepalen wij forfaitair op 6% van ons loon. Wij kunnen de verschotten periodiek en apart aan u in rekening brengen.
3. Tenzij u iets anders met ons hebt afgesproken, berekenen wij ons loon volgens het uurtarief dat wij op onze opdrachtbevestiging vermelden. Wij mogen het uurtarief dat u met ons bent overeengekomen ieder jaar op 1 januari aanpassen. Deze aanpassing vindt plaats op basis van de aanpassing van het maandprijsindexcijfer volgens de door het CBS gepubliceerde prijsindexcijfers CAO-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen, categorie zakelijke dienstverlening, met dien verstande dat wij ons uurtarief op 1 januari altijd met 3% mogen verhogen.
4. Wij mogen u ons loon tussentijds in rekening brengen. Ook mogen wij u voorschotten in rekening brengen. Voorschotten verrekenen wij bij tussentijdse declaraties en bij de einddeclaratie.

Artikel 7: De betaling van onze facturen

1. Tenzij u iets anders met ons hebt afgesproken of wij iets anders op onze factuur aangeven, moet u al onze facturen binnen veertien dagen na de factuurdatum betalen. U mag niets van het factuurbedrag aftrekken of met het factuurbedrag verrekenen, en u mag uw betaling ook niet opschorten.
2. Als u onze factuur niet binnen de betalingstermijn voldoet, bent u van rechtswege in verzuim. U bent dan de wettelijke rente over het factuurbedrag verschuldigd. Wettelijke rente is de rente van de artikelen 6:119 e.v. Burgerlijk Wetboek.
3. Als u in verzuim bent, komen ook de kosten voor uw rekening die wij in en buiten rechte moeten maken om u tot nakoming van uw verplichtingen te bewegen.
4. Als u onze factuur niet of niet op tijd betaalt, kunnen wij een incassoprocedure starten voor de burgerlijke rechter of voor de Geschillencommissie Advocatuur.

Artikel 8: Onze aansprakelijkheid voor beroepsfouten

1. De aansprakelijkheid voor eventuele beroepsfouten van Linssen cs Advocaten, daaronder begrepen onze vennoten in persoon, onze werknemers en onze medewerkers, is steeds beperkt tot het bedrag dat onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert, vermeerderd met het eigen risico dat wij onder die verzekering dragen. De inhoud en omvang van onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering overtreffen ruimschoots de eisen die de Nederlandse Orde van Advocaten stelt. Desgewenst ontvangt u van ons een extract van onze beroepsaansprakelijkheidspolis.
2. Als onze aansprakelijkheidsverzekeraar om welke reden dan ook geen uitkering doet, is onze aansprakelijkheid beperkt tot driemaal het loon dat wij in de desbetreffende zaak in rekening hebben gebracht in het jaar waarin wij de beroepsfout hebben gemaakt.

Artikel 9: Klachten

1. Op onze overeenkomst is de kantoorklachtenregeling van Linssen c.s. Advocaten van toepassing, die u vindt op onze website en waarvan u op verzoek een exemplaar ontvangt. Wij nemen ook deel aan de Klachten- en Geschillenregeling Advocatuur. Als u met ons een overeenkomst sluit, aanvaardt u ook de toepasselijkheid van deze regeling.
2. Als u een klacht hebt over ons werk of onze declaratie, moet u deze voorleggen aan ons, en wel binnen twee maanden na de dag waarop u kennisnam of redelijkerwijs had kunnen kennisnemen van het handelen of nalaten dat aanleiding was voor uw klacht. Als u tijdig klaagt, zullen wij uw klacht behandelen volgens ons kantoorklachtenreglement.
3. Als wij uw klacht niet of niet naar uw tevredenheid oplossen, dan kunt u uw klacht tot uiterlijk twaalf maanden na onze schriftelijke reactie indienen bij de Geschillencommissie Advocatuur, Postbus 90600, 2509 LP Den Haag (tel: 070-3105310). De geschillencommissie is ook bevoegd te oordelen over schadeclaims tot een bedrag van maximaal € 10.000,00.
4. Nadat twaalf maanden na onze schriftelijke reactie op uw klacht zijn verstreken, vervalt de mogelijkheid om nog een klacht bij de Geschillencommissie Advocatuur in te dienen.
5. De Geschillencommissie Advocatuur behandelt de zaak volgens het Reglement Geschillencommissie Advocatuur, zoals dat geldt op het moment waarop u de klacht bij de geschillencommissie indient. U kunt dit reglement bij de geschillencommissie opvragen.
6. De Geschillencommissie Advocatuur oordeelt met uitsluiting van de rechter die volgens de wet bevoegd zou zijn om kennis te nemen van het geschil dat u met ons hebt. Als u uw opdracht in een zakelijke hoedanigheid aan ons hebt gegeven, voorziet het Reglement Geschillencommissie Advocatuur in arbitrage. Als u een particuliere cliënt bent, hebt u het recht om binnen één maand nadat wij ons schriftelijk op de onbevoegdheid van de burgerlijke rechter hebben beroepen, schriftelijk aan ons te laten weten dat u kiest voor beslechting van het geschil door de burgerlijke rechter. Als u dat niet doet, dan voorziet het Reglement Geschillencommissie Advocatuur in een bindend advies. Als u een particuliere cliënt bent en wij een vordering op u incasseren, zal alleen sprake zijn van een bindend advies als u het nog openstaande bedrag onder de Geschillencommissie stort. Doet u dat niet, dan is op de incasso arbitrage van toepassing.
7. Tegen de uitspraak van de Geschillencommissie Advocatuur is geen hoger beroep mogelijk.

Artikel 10: De bevoegde rechter in Civiele procedures

Als u de overeenkomst met ons bent aangegaan in een zakelijke hoedaningheid en wij een civielrechtelijke procedure tegen u aanhangig willen maken op grond dat u uw verplichtingen uit onze overeenkomst niet of niet goed bent nagekomen, is - naast de rechter die door de wet als bevoegde rechter wordt aangewezen - de kantonrechter te Tilburg bevoegd als onze vordering een geldvordering betreft van ten hoogste € 25.000,00 en de rechtbank Zeeland-West-Brabant bevoegd als het een andere vordering betreft.

1.1 Feiten en omstandigheden

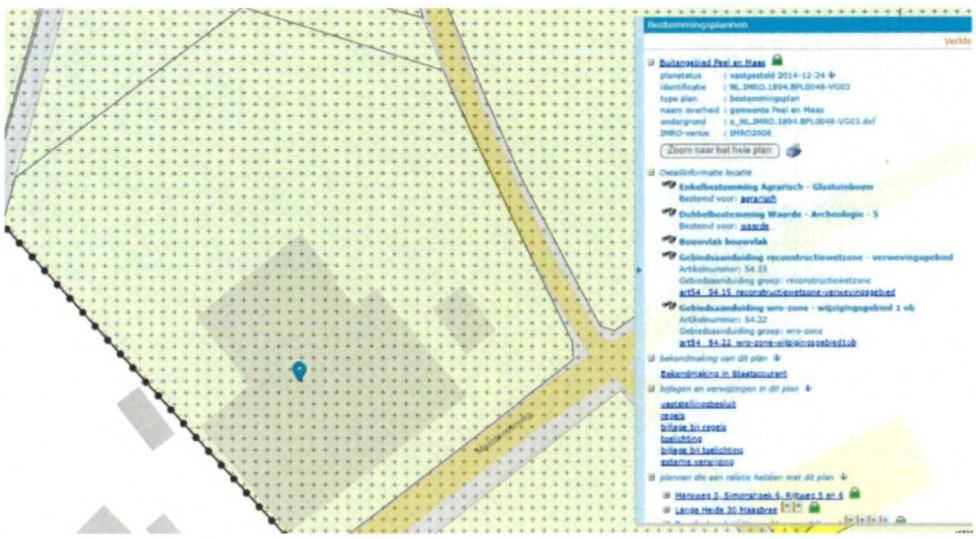
Allereerst is van belang om te benadrukken dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning een nagenoeg identieke kopie betreffen van het op 8 oktober 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Maasbreeseweg 55 te Helden', en de daarbij gecoördineerd verleende omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwbedrijf aan de Maasbreeseweg 55 te Helden. Tegen dit bestemmingsplan en de omgevingsvergunning heeft de familie [redacted] beroep aangetekend. In haar uitspraak van 28 april 2021 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'Afdeling') het beroep van de familie [redacted] gegrond verklaard en het bestemmingsplan 'Maasbreeseweg 55 te Helden', en de daarbij gecoördineerd verleende omgevingsvergunning vernietigd.[1] Kort samengevat overweegt de Afdeling dat het bestemmingsplan:

- In strijd met artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro is vastgesteld.
- Het plan met betrekking tot de parkeerbehoefte onvoldoende is gemotiveerd.
- Het plan onvoldoende zorgvuldig is voorbereid.

Omdat het bestemmingsplan moet worden vernietigd, ontvalt daarmee de grondslag aan het besluit tot vergunningverlening, waarmee deze ook moet worden vernietigd.

1.2. Oude en het nieuwe planologische regime

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zien net als het vernietigde bestemmingsplan en de omgevingsvergunning op de percelen aan de Maasbreeseweg 55-57 te Helden. Op dit moment vigeert, gelet op de eerder genoemde vernietiging, op de percelen het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Ingevolge dit bestemmingsplan rust, voor zover relevant, op de percelen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw':



[1] ABRvS 28 april 2021, 201908520

Gelet op deze bestemming was agrarisch bedrijfsmatig gebruik in de vorm van een glastuinbouwbedrijf mogelijk, alsmede bewoning van de naast gelegen bedrijfswoning. Op het perceel was één glastuinbouwbedrijf met bijbehorende voorzieningen toegestaan en teeltondersteunende voorzieningen. Op het perceel was ook daadwerkelijk een agrarisch glastuinbouwbedrijf gevestigd. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Maasbreeseweg 55 te Helden' en de daarbij gecoördineerd behandelde omgevingsvergunning zijn de agrarische opstallen gesloopt en heeft de initiatiefnemer bebouwing gerealiseerd ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf', welke thans ook in gebruik is ten behoeve van een bouwbedrijf.

Met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning wordt getracht om deze bestaande situatie te legaliseren en het vestigen van aanvullende bedrijvigheid mogelijk te maken:



Met het bestemmingsplan wordt, net als in het vernietigde bestemmingsplan, drie bouwvlakken mogelijk gemaakt met de bestemming 'Bedrijf', waarvan het meest noordelijke dient voor het bouwbedrijf van de initiatiefnemer. Voorts rust alleen op het bovenste bestemmingsvlak de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bouwbedrijf'. De overige vlakken kennen geen specifieke aanduiding, behalve een ten aanzien van geluid (circa de helft van het bouwvlak linksvoor).

De bouwvlakken hebben op basis van een opmeting met de tool op ruimtelijkeplannen.nl circa (van links naar rechts) de navolgende oppervlakten:

- 3300 m^2.
- 1250 m^2.
- 1400 m^2.

Naast de bouwvlakken zijn er ook aanduidingen opgenomen voor een 'ontsluiting', een 'landschappelijke inpassing' en een 'overkapping' met een maatvoering voor een bouwhoogte van 6,5 respectievelijk 12 meter.

Cliënten wonen op zeer korte afstand van het plangebied en ervaren vanwege de huidige activiteiten al de nodige overlast in de vorm van geluid- en verkeersoverlast. Ook is het vrije uitzicht van cliënten volledig verloren gegaan. Voorts zijn cliënten er niet van overtuigt dat de door de Afdeling geconstateerde gebreken in haar uitspraak met het voormelde bestemmingsplan zijn weggenomen.

Cliënten kunnen zich ook niet aan de indruk onttrekken dat u nog steeds geen enkel oog heeft voor hun belangen. Ondanks de duidelijke uitspraak van de Afdeling heeft u, in plaats van te kiezen voor een andere invulling van de percelen die wel voldoet aan de goede ruimtelijke ordening, in eerste instantie afhoudend gereageerd op het handhavingsverzoek van de familie [redacted] vanwege de strijdige activiteiten van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft er immers willens en wetens op eigen risico voor gekozen om bebouwing te realiseren en vervolgens haar bedrijf in die bebouwing te exploiteren voordat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk waren geworden.

Vervolgens heeft u, in plaats van een zorgvuldige herbezinning, in twee maanden en 9 dagen (wat toch wel een record mag worden genoemd) bijna exact dezelfde ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning met een klein beetje extra onderbouwing ter inzage gelegd. Cliënten kunnen zich daar niet mee verenigen en zij zullen dat hierna toelichten.

GRONDEN ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro dient de toelichting van het bestemmingsplan, welke een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

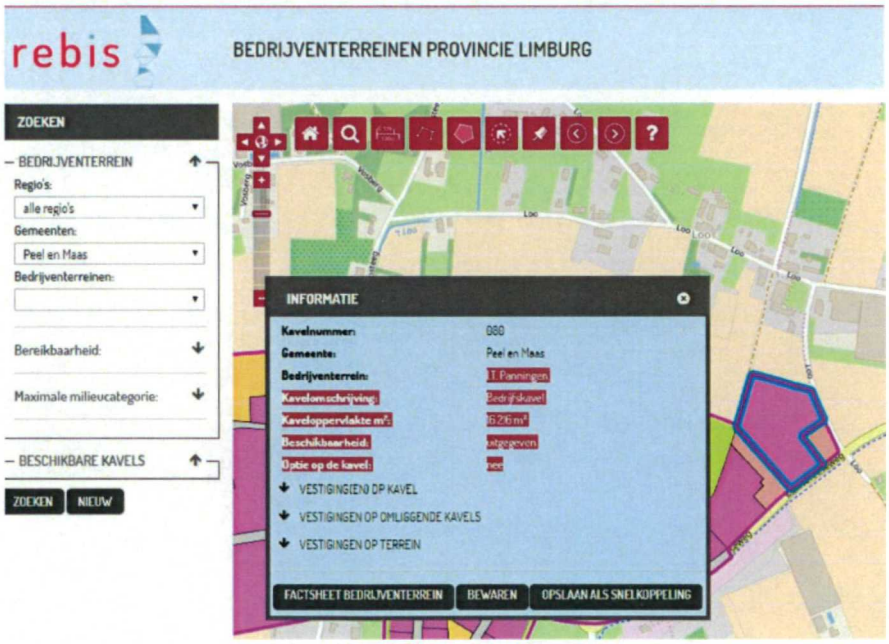
In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt in deze enkel verwezen naar een rapport van Pouderoyen Tonnaer, waarbij u overweegt dat uit dit rapport volgt dat aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, er sprake is van een actuele behoefte en er geen mogelijkheden zijn om de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

In de optiek van cliënten kan uit het rapport echter niet de conclusie worden getrokken die u thans voorstaat. In het bestemmingsplan wordt gesproken van een omvang van ca. 1,6 ha, doch de ladder voor duurzame verstedelijking richt zich specifiek op de toename van het ruimtebeslag, en dat is in dit geval met name de bouwvlakken. Het benodigde ruimtebeslag bedraagt dus niet 1,6 ha, maar 5.950 m2.

Voorts wordt in het onderzoek van Pouderoyen Tonnaer verwezen naar verschillende planmatige afstemmingen, doch deze zijn op het moment van dit schrijven (uitgaande van de meest recente) zeven jaar oud, hetgeen de termijn uit artikel 3.1.1a van het Bro van twee jaar ruimschoots overschrijdt.

In het onderzoek wordt in deze nog specifiek verwezen naar het POL2014, waarin de provincie Limburg het bedrijventerrein heeft aangewezen als 'onderhavig bedrijfsterrein'.

In het POL 2014 wordt aangegeven dat de opname op de kaart is ontleend uit het REBIS. Uit raadgeving van REBIS volgt dat de direct uitgeefbare bedrijventerreinen zijn gebaseerd op een momentopname, ontleend aan het REBIS-systeem (31-12-2013), meer dan acht jaar geleden:



2.2 Behoefte

Artikel 3.1.6 tweede lid Bro schrijft voor dat in ieder geval de 'behoefte' van de ontwikkeling inzichtelijk moet worden gemaakt. Dit betekent dat vanuit kwantitatief of kwalitatief oogpunt sprake moet zijn van behoefte, welke niet binnen de bestaande plancapaciteit kan worden opgevuld.[2] De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied daarvan. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtelijke behoefte moet worden afgewogen. Afhankelijk van de aard van de stedelijke ontwikkeling die het bouwplan mogelijk maakt, dient het bestuursorgaan op objectieve wijze, aan de hand van in de beschrijving vermelde voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens, de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling te

[2] ABRvS 20 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2046, ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

beschrijven. In deze beschrijving dient tot uitdrukking te komen dat deze behoefte is afgewogen tegen het bestaande aanbod.[3]

In haar uitspraak heeft de Afdeling onder verwijzing naar de regionale Visie Bedrijventerreinen aangegeven dat er in de regio noord-Limburg ongeveer 435 ha netto uitgeefbaar is en dat er nog voor 180 ha netto aan plancapaciteit is. Specifiek op de bedrijventerreinen in de gemeente Peel en Maas was er nog 16,58 ha terstond uitgeef baar. Gelet daarop komt de Afdeling tot de conclusie dat er geen sprake is van een behoefte.

Daarbij merkt de Afdeling ook op dat het plangebied bij behoefteberekeningen van regio en provincie als bestaand bedrijventerrein is aangemerkt niet maakt dat het bedrijventerrein ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan ook in een behoefte voorziet. Voor zover in de notitie van Pouderoyen Tonnaer van pagina 8 t/m 12 inzichtelijk wordt gemaakt dat het plangebied verschillende malen op kaarten is aangegeven als bestaand bedrijventerrein of uitgeefbaar bedrijventerrein, is er gelet op de uitspraak van de Afdeling nog geen sprake van een behoefte.

Pouderoyen en Tonnaer menen niettemin dat er toch sprake zou zijn van een behoefte. Daartoe zetten zij allereerst de marktregio uiteen. Specifiek bij deze beoordeling wensen cliënten op te merken dat, voor zover zij na kunnen gaan, deze gebaseerd wordt op het bedrijf van initiatiefnemer zelf. Gelet op de omvang van de bedrijfsbestemming is het echter wel degelijk voorstelbaar dat er een bedrijf zich vestigt met een marktregio (mogelijk zelfs door gebruikmaking van beide resterende bedrijfsgebouwen) die verder strekt dan de zeer lokale marktregio zoals deze uiteen is gezet. Op het bedrijventerrein Panningen zijn in deze ook verschillende bedrijven gevestigd met een vergelijkbare omvang, welke een marktregio hebben die verstrekt dan de gemeente Peel en Maas.

Voor de vraag naar bedrijfskavels wordt verwezen naar een onderzoek van Aelmans R&M, waarbij op basis van transacties uit het verleden wordt geconcludeerd dat er sprake is van een behoefte. Cliënten lezen hier echter geen behoefte in voor de onderhavige ontwikkeling. Het feit dat bedrijventerreinen immers over het algemeen binnen een jaar worden verkocht, wil niet zeggen dat uit toekomstige behoefte prognoses volgt dat er behoefte bestaat die het bestaande aanbod overstijgt.

In het onderzoek van Pouderoyen Tonnaer wordt voorts nog ingegaan op de vraag naar logistiek vastgoed in Zuid-Nederland. Nog daargelaten dat men met het onderhavige (blijkens haar eigen doelomschrijving) niet beoogd om invulling te geven aan logistiek vastgoed, is Zuid-Nederland in deze te ruim om daaruit een behoefte te kunnen ontlenen voor het onderhavige plangebied.

[3] Rb. Den Haag 18 juli 2019, ECLI:NL:RBDHA:2019:8831, ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

Gelet op het voorgaande zijn cliënten dan ook van mening dat de behoefte als zodanig niet inzichtelijk is gemaakt. Zoals reeds aangeven volgt juist uit alle documenten (behoudens een recente notitie van uw gemeente) dat er nog voldoende bedrijventerreinen beschikbaar zijn en dat het uitdrukkelijk ook niet de bedoeling is om nog nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.
Als voorts het REBIS systeem wordt geraadpleegd, dan volgt daaruit dat binnen de gemeente Peel en Maas nog verschillende terreinen terstond uitgeef baar zijn, waarbinnen de onderhavige ontwikkeling ook zou kunnen worden gefaciliteerd.

2.3. Binnen bestaand stedelijk gebied

Nu de hierboven genoemde ontwikkeling niet is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, dient naar de mening van cliënten op basis van artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro inzichtelijk te worden gemaakt waarom de nieuwe stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.[4] In casu gaat het om een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Derhalve moet er, gelet op vaste jurisprudentie, sprake zijn van een nadrukkelijke motivering waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte van de nieuwe ontwikkeling kan worden voorzien.[5]

In de optiek van cliënten ontbreekt deze nadrukkelijke motivering. Voor het harde planaanbod wordt verwezen naar een onderzoek van Aelmans R&M en de gemeente Peel en Maas. Het onderzoek van de gemeente Peel en Maas is niet als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, en reeds hierom niet inzichtelijk. Voor het overige wordt er gesteld dat er nog voor circa 1,5 ha aan bedrijventerrein beschikbaar zou zijn. Uit een lezing van het huidige aanbod van Aelmans volgt echter dat er niet 1,5 ha, maar voor in totaal ruim 27.204 m^2 beschikbaar is. Hoe men dus tot een totaal aanbod van 1,5 ha komt, kunnen cliënten niet plaatsen.

Ook volgt, zoals reeds eerder aangegeven, uit het REBIS systeem dat de navolgende percelen binnen de gemeente Peel en Maas nog terstond uitgeef baar zijn:

- Kavelnummer 059 (811 m^2).
- Kavelnummer 085 met optie (5.105 m^2).
- Kavelnummer 043 met optie (10.322 m^2).
- Kavelnummer 099 (10.452 m^2).
- Kavelnummer 062 (3.217 m^2).
- Kavelnummer 022 met optie (1.655 m^2).
- Kavelnummer 006 (10.973 m^2).
- Kavelnummer 010 4.335 m^2).

Gelet op het voorgaande zijn er dus nog ruim voldoende bedrijventerrein beschikbaar om de onderhavige ontwikkeling op te faciliteren.

---

[4] ABRvS 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931, ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.
[5] ABRvS 20 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1959.

Voorts wordt bezien in hoeverre binnen reeds bestaand gerealiseerd vastgoed de ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Kijkend naar het bestaande vastgoed, dan kan de thans mogelijk gemaakte bebouwing wel degelijk gerealiseerd worden binnen de genoemde bebouwing door middel van herstructuering.

Overigens wordt in het geheel niet besproken wat in deze de zachte plancapaciteit is. Uit het REBIS systeem volgt immers ook dat er nog verschillende terreinen binnenkort beschikbar zijn. Cliënten sluiten niet uit dat de onderhavige plannen tevens mogelijk binnen de in ontwikkeling zijnde plannen kunnen worden ondergebracht. Nu dit niet is onderzocht, kunt u ook hierom het bestemmingsplan niet vaststellen.

Kijkend naar het bovenstaande dan is er dus zowel binnen de harde plancapaciteit als bestaand vastgoed wel degelijk nog ruimte beschikbaar. Kijkend naar de uitspraak van de Afdeling, dan heeft zij, onder verwijzing naar een notitie die de familie [redacted] destijds heeft ingebracht, geoordeeld dat de initiatiefnemer niet concreet heeft aangegeven waarom de ontwikkeling niet kan worden gerealiseerd op twee aangedragen locaties (**bijlage 2**). In deze is van belang dat de Afdeling reeds van mening was dat op basis van twee genoemde locaties in de notitie de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kon worden gerealiseerd. Uit het voorgaande blijkt dat er een veelvoud aan locaties beschikbaar is.

Uit het bovenstaande leiden cliënten af dat er wel degelijk binnen bestaand stedelijk gebied de mogelijkheid bestaat om de bedrijfsbebouwing te voorzien. Gelet op het voorgaande wordt er dus niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking voldaan.

3.1 Provinciale verordening

In de optiek van cliënten is het onderhavige bestemmingsplan in strijd met de provincie Omgevingsverordening Limburg 2014 (hierna: 'verordening'). Blijkens artikel 2.2.1 eerste, tweede en derde lid alsmede artikel 2.2.3 eerste en tweede lid van de verordening dient een plan te voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals hiervoor uiteengezet wordt daar in de optiek van cliënten niet aan voldaan. Voorts dient ter in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording te worden gegeven over de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt niet dat aan het voorgaande is voldaan. Reeds hierom kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Blijkens artikel 2.4.5 van de verordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied in de regio Noord-Limburg niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf

5.2 van het POL2014, de regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg.

In deze is van belang dat volgens artikel 2.4.1 onder 'bestaande voorraad' wordt verstaan: *"het geheel van fysiek aanwezige bebouwing en voorzieningen"* en de bestaande planvoorraad: *"mogelijkheden voor bebouwing en voorzieningen die zijn opgenomen in vastgestelde ruimtelijke plannen, en die nog niet zijn gerealiseerd"*.

In de optiek van cliënten valt de onderhavige ontwikkeling niet onder een van de hiervoor genoemde begrippen. Er zijn geen vastgestelde plannen die voorzien in de mogelijkheden voor bebouwing en voorzieningen en er is geen legaal aanwezige bebouwing.

3.2 POL2014

Gelet op het voorgaande dient dus aan artikel 2.4.5 te worden getoetst aan de thematische principes uit de Omgevingsvisie POL2014 (hierna: 'POL2014').

De POL2014 verwijst hoofdzakelijk naar de regionale visie. Dat gezegd hebbende vloeien uit het POL2014 wel enkele basisprincipes voor inrichting en beheer van bedrijventerreinen. Zo volgt dat ruimte op bedrijventerreinen zorgvuldig en duurzaam gebruikt te worden, waarbij structureel beheer via parkmanagement past. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in het geheel niet ingegaan op dit principe. Dit steekt temeer nu de familie [redacted] vanuit hun professie weten dat bedrijventerreinen zoals de voorgenomen ontwikkeling, waarop bedrijfsverzamelgebouwen worden toegestaan, vatbaar zijn voor criminele activiteiten. Juist in dat kader is het van belang dat er toezicht en beheer plaatsvindt via parkmanegment.

Voorts legt het POL2014 basisprincipes vast voor het toevoegen van nieuwe terreinen of uitbreiding van bestaande terreinen. In de optiek van cliënten vormt de onderhavige ontwikkeling een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein (immers aangesloten op een bestaand bedrijventerrein). Ondanks dat het perceel op de kaart behorend bij het POL2014 als bedrijventerrein is aangemerkt, was er voorheen geen vorm van bedrijvigheid mogelijk gelet op het voorheen geldende bestemmingsplan. Uit het vernietigde bestemmingsplan kunnen in deze geen rechten worden ontleend.

Nu het POL2014 zelf geen begripsbepaling bevat, dient in de optiek van cliënten, ondanks de aanduiding op de kaart, uitgegaan te worden van uitbreiding van bestaande terreinen. Blijkens het POL2014 is dat allen mogelijk als (voor zover relevant):

- Er binnen de bestaande voorraad geen geschikte ruimte is.

Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Zoals onder de ladder voor duurzame verstedelijking uiteengezet is er nog voldoende geschikte ruimte beschikbaar.

- Deze toevoeging additionele kwaliteit toevoegt aan het regionale aanbod. In de regionale visies moet hier uitwerking aan gegeven worden. Dit geldt voor nieuwe terreinen en grotere uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen;

In de optiek van cliënten is er sprake van een beperkte uitbreiding (gelet op de 10% regel uit de visie). Het bovenstaande is dus niet van toepassing.

- Beperkte uitbreiding van bestaande terreinen (kavelniveau) voor reeds op het terrein gevestigde bedrijven of lokale, solitair gevestigde bedrijven is onder voorwaarden mogelijk, via maatwerk en met een goede onderbouwing.

Als uitgegaan wordt een beperkte uitbreiding, dan is dat alleen mogelijk voor het terrein gevestigde bedrijven via maatwerk en met een goede onderbouwing. Nu het bouwbedrijf niet legaal aanwezig is op het terrein, en voor het overige geen bedrijven aanwezig zijn. Kan niet worden voldaan aan de beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

- De ontwikkeling past binnen de geformuleerde algemene verstedelijkingsprincipes (zie hoofdstuk 3), waaronder de ladder van duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaande (beeldbepalende en monumentale) panden;

Zonder onnodig in herhaling te vallen wordt niet voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaande (beeldbepalende en monumentale) panden.

- Er tegelijkertijd elders in de regio bestaande voorraad of harde plannen (in vergelijkbare omvang) uit de markt worden genomen;

In casu blijkt nergens uit dat er elders bestaande voorraad of harde plannen uit de markt worden genomen. Het gaat in deze om bestaande voorraad bedrijventerreinen. Het verdwijnen van de Agrarische bestemming voldoet hier dus niet aan.

- Hierover overeenstemming is bereikt in het regionaal programmeringsoverleg werklocaties.

In casu blijkt nergens uit dat er overeenstemming is bereikt in het regionaal programmeringsoverleg werklocaties.

Gelet op het voorgaande voldoet het bestemmingsplan niet aan de basisprincipes uit het POL2014 en wordt daarmee in strijd wordt gehandeld met artikel 2.4.5 van de verordening.

3.3 Regionale visie Bedrijventerreinen

De regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg betreft een nadere uitwerking van de POL2014, waar blijkens artikel 2.4.5 van de verordening tevens aan getoetst moet worden. Blijkens de regionale visie wordt opgemerkt dat de bestaande terreinen en planvoorraad voldoende zijn voor de komende 15 jaar. In de optiek van cliënten is, aansluiting zoekend bij de begripsbepaling uit de verordening, geen sprake van een bestaand terrein, noch van planvoorraad. Dit betekent dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling,

Hierbij is nogmaals van belang dat al sinds 2013 het plangebied is aangemerkt als bedrijventerrein op de kaart van het POL2014 op basis van het REBIS systeem, wat gebaseerd is op een momentopname. Het is in deze voorstelbaar dat de enkele aankoop door initiatiefnemer in 2008 de enige grondslag vormt voor de vermelding op de kaart. Tot het onderhavige ontwerpbestemmingsplan was er immers nimmer enige vorm van bedrijvigheid toegestaan, alleen agrarisch gebruik. Het gaat in deze dus ook te ver om te kunnen spreken van een bestaand bedrijventerrein.

Gelet daarop is de onderhavige ontwikkeling in strijd met in ieder geval de navolgende gezamenlijke ambities, opgaven en principes:

- Wij willen ruimtevraag in eerste aanleg faciliteren op bestaande terreinen. Ruimtevraag vanuit bestaande bedrijven proberen wij eerst op hun huidige kavel (intensiveren) op te vangen door bestemmingsplannen aan te passen en mogelijkheden te verruimen.

- Wij willen het leegstandsniveau rond de frictieleegstand behouden. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een vergroting van de leegstand. Door uitbreidingen in eerste aanleg op bestaande kavels te laten plaats vinden voorkomen we dat vastgoed leeg komt te staan.

- Wij zetten voor nieuwe acquisities onze restcapaciteit (harde planvoorraad) in en bieden zo specifieke bedrijventerreinen aan die voldoen aan de wensen van bepaalde type ondernemingen. Zo is de regio sterk in logistiek en agribusiness. Door de harde planvoorraad zo te ontwikkelen dat zij specifiek ingericht is voor logistieke activiteiten kunnen we deze bedrijven beter aantrekken.

In casu is er, zoals eerder aangegeven geen sprake van een bestaand terrein, noch wordt bestaande harde planvoorraad aangewend voor de ontwikkeling van het terrein.

Ook wordt er in strijd gehandeld met de navolgende spelregel:

- Als het toch tot een verplaatsing komt van het bedrijf naar een nog nieuw te ontwikkelen kavel of bedrijventerrein (buiten de nu bestaande plannen/planvoorraad om), of een uitbreiding groter dan 10%, dan zal wel overgaan worden tot verrekening in het dynamisch voorraad beheer. Iedere gemeente heeft de mogelijkheid om te komen met een oplossing voor het salderen binnen het eigen areaal. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient voor de saldering een afspraak gemaakt te worden met de regio.

Voor het bedrijf van initiatiefnemer gaat het om een verplaatsing, en voor de overige bouwvlakken voor bedrijven om nieuwe ontwikkelingen. Blijkens het bovenstaande dient er een saldering plaats te vinden. Uit het bestemmingsplan volgt niet dat daaraan is voldaan.

Verder wordt in de visie overwogen:

> *"Om uitbreiding van bestaande bedrijvigheid te faciliteren en nieuwe herstructureringsopgaven te voorkomen kan het wenselijk zijn om lokaal gerichte bedrijventerrein zeer beperkt uit te breiden. Daarbij wordt de 10% uitbreidingsregel gebruikt. Dergelijke uitbreidingen moeten ook altijd een meerwaarde voor de omgeving opleveren door bijvoorbeeld een betere inpassing en afronding van het bedrijventerrein tot stand te brengen. In alle gevallen van nieuwe ontwikkeling van bedrijventerrein streven wij hoge duurzaamheidsdoelstellingen na. Nadrukkelijk wordt de koppeling gezocht naar het thema Energie. De nieuwe locaties kunnen bijdragen aan het terugdringen van energiegebruik en ingezet worden voor het produceren van energie. Energiebesparende maatregelen zoals bijvoorbeeld isolatie of energie opwekking via zonnecellen of windmolens moeten een onderdeel vormen van nieuwe planontwikkelingen"*

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan kunnen cliënten niet afleiden dat er een meerwaarde ontstaat voor de omgeving. Voorts is er een koppeling gezocht bij het thema energie.

Voorts wordt in de visie overwogen:

> *"Nieuwe ontwikkelingen kunnen altijd alleen plaats vinden na saldering vanuit de bestaande bedrijventerrein voorraad (inclusief planvoorraad)."*
>
> (...)
>
> *"Vertrekpunt is dat er gesaldeerd wordt in de verhouding 1 staat tot 1 (vanuit bestaande voorraad dan wel planvoorraad)."*

Zoals eerder aangegeven volgt uit het bestemmingsplan niet dat sprake is van een bestaande voorraad dan wel planvoorraad en had er derhalve gesaldeerd moeten worden. Dit heeft, voor zover cliënten bekend, niet plaatsgevonden.

Gelet op het voorgaande wordt op meerdere punten niet voldaan aan de visie. Dit maakt dat ook op dit onderdeel in strijd wordt gehandeld met artikel 2.4.5 van de verordening.

4.1 Gemeentelijk beleid

Het onderhavige bestemmingsplan is op meerdere onderdelen in strijd met het gemeentelijk beleid. Cliënten zullen dat hierna toelichten.

4.2 Notitie Bedrijventerrein Peel en Maas (februari 2021)

Ten aanzien van de Notitie Bedrijventerrein Peel en Maas (hierna: 'notitie') wordt in het bestemmingsplan overwogen dat de ontwikkeling daar naadloos binnen past.

In de notitie is, waarschijnlijk omdat het vorige bestemmingsplan destijds nog niet door de Afdeling vernietigd was, de Maasbreeseweg 55 (bedoelt zal zijn 57) aangemerkt als bestaand bedrijventerrein. Gelet op de vernietiging van de Afdeling is de overweging van de notitie om de Maasbreeseweg 55 als bestaand bedrijventerrein aan te merken onhoudbaar. Daarmee dient te worden voldaan aan de aanbevelingen uit de notitie, waaronder de navolgende:

> *"De uitbreiding van industriële grond dient als eerste beslag te krijgen op de bedrijventerreinen in Maasbree en Meijel;"*

Aangezien het onderhavige plan niet wordt gerealiseerd in Maasbree of Meijel is er op dit onderdeel strijd met de notitie.

4.3 Structuurvisie

In de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen (hierna: 'structuurvisie') is het terrein aangemerkt als uitbreiding bedrijventerrein. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en er sprake zou zijn van een kwaliteitsbijdrage. Hiermee zou voldaan worden aan de hiervoor vermelde structuurvisie.

In de structuurvisie wordt onder uitgangspunten echter het navolgende overwogen:

> *"De regionale bedrijventerreinen (Panningen en Beringe) zijn gericht op grotere en 'zwaardere' bedrijven (vanaf milieucategorie 3). De maximale bedrijfskavel voor nieuwe bedrijven is 10.000 m2. Bij (uitbreiding van) bestaande bedrijven is een grote kavelgrootte mogelijk als maatwerkoplossing;"*

Thans wordt voorzien in een bedrijfskavel met een oppervlakte ruim boven de 10.000 m^2 (1,6 hectare), en van een milieucategorie 1, 2 en 3.1. (voor alleen het bouwbedrijf 3.2), hetgeen in strijd is met de structuurvisie nu er sprake is van nieuwe bedrijven.

Voorts wordt overwogen:

> *"Herstructurering en revitalisering van verouderde bedrijventerreinen gaat voor de uitbreiding ervan. Concreet voor Peel en Maas zetten we voor industrieterrein Beringe in op transformatie en herstructurering van de kop naar nieuwe functies zoals wonen, recreatie en lichtere bedrijvigheid. Op de rest van dit bedrijventerrein is aandacht nodig voor verbetering van de openbare ruimte en de overgangen naar de bedrijfskavels. Herstructurering is tevens nodig voor het oudste gedeelte van industrieterrein Panningen. Tot slot staat bedrijventerrein de Kieën op de rol voor revitalisering12;"*

Uit het bovenstaande volgt dat herstructurering nodig is voor het industrieterrein Panningen, terwijl thans voorzien wordt in uitbreiding. De onderhavige ontwikkeling is derhalve in strijd met het uitganspunt herstructurering voor uitbreiding.

Ook wordt overwogen:

> *"Uitbreiding van bedrijventerreinen is incidenteel mogelijk als het gaat om de uitbreiding van bestaande bedrijven, onder de voorwaarde van een kwaliteitsbijdrage en als uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein niet mogelijk is. Hierbij hanteren we de 'Ladder van Duurzame Verstedelijking' en het dynamisch voorraadbeheer uit het POL 2014, waarvoor de regels nog nader uitgewerkt worden in een of meerdere regiovisies op het gebied van o.a. detailhandel en werklocaties."*

In casu is er geen sprake van bestaande bedrijven, voor zover het gaat om de twee extra bouwkavels. Van een kwaliteitsbijdrage is geen sprake en er is nog ruimte op het bestaande bedrijventerrein. Tevens wordt niet voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ook wordt overwogen:

> *"Uitbreiding van bedrijventerreinen is daarom alleen mogelijk als herontwikkeling niet mogelijk is.*
>
> *(...)*
>
> *Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen hanteert de provincie in het concept POL 2014 de strategie van dynamisch voorraadbeheer. Dat houdt in dat nieuwe terreinen alleen mogen worden aangelegd als er elders in de regio voorraad wordt onttrokken. Door meer schaarste te creëren wordt de omslag van kwantiteit naar kwaliteit gemaakt"*

In casu is herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen mogelijk. Voorts wordt een nieuw terrein gerealiseerd zonder dat elders in de regio voorraad is onttrokken.

Gelet op het voorgaande wordt derhalve niet voldaan aan de structuurvisie.

4.4 Beleidsnotitie 'nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied.

In de Beleidsnotitie 'nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied (hierna: 'beleidsnotitie') is specifiek beleid opgenomen voor locaties met een agrarische bestemming waar ook een bedrijfswoning aanwezig is. Blijkens deze beleidsnotitie dient:

> *"Omdat de bedrijfswoning binnen de nieuwe bestemming, zoals een bedrijfsbestemming, een bedrijfswoning blijft, blijft er een koppeling tussen de woning en het nieuwe bedrijf. Dat betekent dat degene die het bedrijf heeft, ook in de woning woont."*

Thans wordt in het bestemmingsplan een burgerwoning mogelijk gemaakt, hetgeen in strijd is met het hiervoor genoemde beleid, wat stelt dat het ook een bedrijfswoning moet blijven.

Voorts volgt uit het beleid dat op een dergelijke locatie maximaal categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan, waarbij aan de navolgende voorwaarden tevens niet wordt voldaan:

> *"De woonfunctie blijft de hoofdfunctie, dat wil zeggen dat de bedrijfswoning en het bedrijf aan elkaar gekoppeld blijven*
>
> (...)
>
> *Er mag maximaal 2/3 van inhoud van de te slopen bebouwing worden teruggebouwd met een maximale inhoud van 1500 m3*
>
> (...)
>
> *Het gebouw mag niet plat worden afgedekt*
>
> (...)
>
> *Het nieuwe gebouw moet architectonisch een goede uitstraling hebben. Het gebouw is van baksteen of een ander kwalitatief hoogwaardig materiaal en wordt afgedekt met dakpannen of een ander hoogwaardig materiaal*
>
> (...)
>
> *Het onbenutte bouwvlak vervalt, dus het bouwvlak moet worden verkleind.*
>
> (...)
>
> *Vestiging van een niet agrarisch verwant bedrijf is toegelaten in het bebouwingslint en in de zone in de nabijheid van kernen (kernrandzone)*
>
> (...)

Er mogen categorie 1 en 2 bedrijven gevestigd worden die in 'Bijlage 1: referentielijst van bedrijven' genoemd zijn, of bedrijven die hiermee ruimtelijk gezien vergelijkbaar zijn

(...)

Er mag geen sprake zijn van verkeersaantrekkende werking

(...)

Er mag geen bedrijfsverzamelgebouw ontstaan"

Aan geen van de hiervoor genoemde voorwaarden wordt in dit geval voldaan. In de optiek van cliënten is het bestemmingsplan derhalve in strijd met de beleidsnotitie.

5.1 Woon- en leefklimaat

Het onderhavige bestemmingsplan heeft ook een grote impact op het woon- en leefklimaat van cliënten.

5.2 Geluid

Voor het onderdeel geluid wordt verwezen naar een akoestische rapportage. In de optiek van cliënten is dit rapport niet representatief, nu er geen rekening wordt gehouden met de rechtstreekse planologische mogelijkheid van 3 evenementen per jaar. In zoverre wordt er ten onrechte niet uitgegaan van een worst-case situatie.

Overigens volgt uit tabel 10 in het geluidsonderzoek dat in de gecumuleerde geluidsbelasting sprake is van 50 dB(A), hetgeen direct op de grenswaarde ligt welke in het akoestisch onderzoek wordt gehanteerd, voor de woning van de familie [redacted]. De woning van de familie [redacted] ligt hier met 1 dB(A) net onder. Overigens is het de vraag waarom in dit geval niet is aangesloten bij de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, welke veel lager liggen dan de gehanteerde geluidsnormen uit het milieuonderzoek. Gelet op de bedrijvigheid zal er sprake zijn van inrichtingen in de zin van artikel 2.1 onder e van de Wabo waarvoor tevens getoetst dient te worden aan de normen aan het Activiteitenbesluit.

Als uitgegaan zou worden van de normen van het Activiteitenbesluit wordt er voor de woningen van cliënten niet aan de grenswaarden voldaan, hetgeen betekent dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.3 Overlast nabijheid tot bedrijventerrein

Cliënten verwachten dat hun woon- en leefklimaat onaanvaardbaar zal worden benadeeld door een toename van de geluids- geur en stofoverlast ten gevolge van de voorgenomen planologische ontwikkeling. Waar voorheen een agra-

risch glastuinbouwbedrijf mogelijk is, zijn straks minimaal drie bedrijven toegestaan tot categorie 3.1 (en 3.2 voor het bouwbedrijf) volgens de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden zullen deze ontwikkelingen naar de mening van cliënten fors meer industrie- en verkeerslawaai genereren. Voorts zal, afhankelijk van het te vestigen bedrijf, ook een toename kunnen plaatsvinden van de te verwachten geur- en stofemissie. Cliënten sluit niet uit dat door de door u geboden planologische mogelijkheden hun woon- en leefklimaat onevenredig zal worden benadeeld. Uw overwegingen in de toelichting bij het bestemmingsplan overtuigen cliënten ook niet van het tegendeel. U verwijst in deze naar een tweetal onderzoeken, doch als bijlage bij de toelichting zijn enkel twee kaartjes toegevoegd. Enkel op basis van de twee kaartjes kunnen cliënten niet controleren dat de onderzoeken correct zijn uitgevoerd, en de uitkomsten daarvan representatief zijn.

Voorst merken cliënten op dat zij ook overlast verwachten in de vorm van onveiligheid nu er een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk wordt gemaakt. Zoals gezegd weet de familie [redacted] vanuit hun professie dat dergelijke activiteiten gevoelig zijn voor overlast in de vorm van criminaliteit. Cliënten vrezen dan ook dat zonder enige waarborg hun woon- en leefklimaat door de onderhavige ontwikkeling zal worden benadeeld.

5.4 Parkeeroverlast

In het bestemmingsplan wordt gesteld dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid door te verwijzen naar de normen uit de gemeentelijke parkeernormennota. Uit de betreffende nota ontleent u dat er circa 145 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Door middel van een kaartje geeft u weer dat er circa 175 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Bestudering van het kaart leert dat uw gemeente dit aantal alleen kan halen door nagenoeg alles wat geen bouwvlak of ontsluitingsweg betreft aan te duiden als parkeerplaats.

In de optiek van cliënten is dat echter onvoldoende. Uit de parkeernormennota volgt dat aan de maatvoering en uitvoering van parkeervoorzieningen eisen worden gesteld in de vorm van het boekwerk ASVV. Gelet op het creatief inkleuren van de plankaart betwijfelen cliënten of het gestelde aantal parkeerplaatsen behaald zou kunnen worden als aan de voorgaande vereisten voldaan zou worden, en uitgaande van het feit dat de bedrijfsvoering ook plaats moet kunnen vinden.

Cliënten worden in deze overtuiging gesterkt op basis van de omgevingsvergunning die thans in ontwerp ter inzage ligt. Kijkend naar de ligging en situering van de parkeerplaatsen die op de afbeeldingen die als bijlage bij de vergunning zijn toegevoegd is het simpelweg niet mogelijk dat voor alle bedrijfsvoering in parkeerplaatsen wordt voorzien. Nog daargelaten dat de groenvoorzieningen in de weg zitten, zou een groot deel van het aantal parkeerplaatsen

voor de andere bedrijven op het terrein van initiatiefnemer plaats moeten vinden.

Voorts is in de optiek van cliënten met de opname van de parkeernorm in de regels, meer specifiek artikel 12.2.2 van het bestemmingsplan, sprake van een omissie. Zo wordt er geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat het parkeerbeleid van uw gemeente tussentijds zal wijzigen.

6. Omgevingsdialoog

Voor het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. Cliënten zijn in deze niet geïnformeerd nog betrokken in de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan. Het voorgaande is in de optiek van cliënten in strijd met artikel 3.1.6 eerste lid onder e van het Bro.

In het bestemmingsplan wordt in deze verwezen naar een informatieavond van 11 juli 2017, hetgeen thans 4 jaar geleden is. Dit is in de optiek van cliënten niet meer representatief voor het onderhavige plan. Bovendien was de familie [redacted] toen nog niet woonachtig op hun huidige perceel en konden om die reden per definitie niet deelnemen aan de informatieavond van 11 juli 2017.

7. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting inzake de landschappelijke inpassing opgenomen. Thans is er reeds een pand gebouwd en in gebruik genomen ten behoeve van de bestemming bedrijf, zonder dat de maatregelen overeenkomstig het landschapsplan zijn uitgevoerd.

Voorts staat het landschapsplan op gespannen voet met de afbeelding zoals deze is opgenomen omtrent de parkeerbehoefte. Cliënten zijn dan ook van mening dat de formulering van artikel 3.4.3 en het landschapsplan zelf thans niet meer afdoende zijn ter waarborging van een goede ruimtelijke ordening.

8. M.E.R.

In de optiek van cliënten dient, gelet op de bestemming en de omvang van de bouwpercelen beoordeeld te worden of voor het perceel een Milieueffect rapportage noodzakelijk is. Het gaat thans om de aanleg/uitbreiding van een industrieterrein. Dit staat genoemd als onderdeel D11.3. In dit geval wordt niet voorzien in een terrein van 75 ha of groter, maar is het wel van een omvang dat er in ieder geval een vormvrije m.e.r. beoordeling plaats had moeten vinden aan de hand van de criteria van Bijlage II van de Europese richtlijn 2001/42/EG. Nu daar thans niet aan is getoetst is het bestemmingsplan ook hierom gebrekkig.

GRONDEN ZIENSWIJZE OMGEVINGSVERGUNNING

9.1 Omgevingsvergunning

Naast het thans voorziende bestemmingsplan is ook een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd en verleend. Naar de mening van cliënten kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. Zij zullen dat hierna verder toelichten.

9.2 Bestemmingsplan

Cliënten merken in deze op dat de omgevingsvergunning wat betreft de activiteit 'bouwen' voldoet aan de randvoorwaarden voor de situering en hoogte van het bestemmingsplan. Mocht het bestemmingsplan echter worden vernietigd, dan kan de thans verleende omgevingsvergunning tevens niet in stand blijven. Na vernietiging vigeert immers weer het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas. De omgevingsvergunning is daarmee in strijd en dus dient zij te worden vernietigd op basis van artikel 2.10 eerste lid onder c Wabo.[6]

CONCLUSIE

Het bovenstaande in acht nemende concluderen cliënten tot gegrondverklaring van de zienswijze en verzoeken zij u om het bestemmingsplan "Maasbreeseweg 55 te Helden" niet vast te stellen. Voorts verzoeken cliënten u om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Ik verblijf,
hoogachtend,

[redacted]

[6] ABRvS 7 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3114, r.o. 21. Zie verder o.a. ABRvS 2 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1136, r.o. 18; ABRvS 21 mei 2014, ECLI:N:RVS:2014:1833, r.o. 11; ABRvS 4 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3388, r.o. 34 en 35; ABRvS 30 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:4052, r.o. 20; en ABRvS 30 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:855, r.o. 8.

Bijlage 1

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Nr. 34226

30 juni

2021

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Maasbreeseweg 55 Helden

gemeente Peel en Maas

Burgemeester en wethouders van Peel en Maas maken bekend dat, op grond van de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en het coördinatiebesluit van de raad van 28 maart 2017, het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning Maasbreeseweg 55 in Helden ter inzage ligt.

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het perceel Maasbreeseeweg 57 in Helden. Het plan maakt de oprichting van bedrijfsbebouwing mogelijk (ten behoeve van een aannemersbedrijf en bedrijfsverzamelgebouwen) en regelt het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. Het bouwen van de bebouwing voor het aannemersbedrijf wordt met de ontwerp-omgevingsvergunning mogelijk gemaakt en gecoördineerd met het ontwerpbestemmingsplan behandeld.

Coördinatieregeling

Met de gelijktijdige terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning wordt toepassing gegeven aan de coördinatieregeling van paragraaf 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is het mogelijk dat diverse procedures gezamenlijk worden doorlopen. De bovengenoemde besluiten worden als gevolg hiervan gecoördineerd behandeld en voorbereid. De gemeenteraad is het bevoegde gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het college van Burgemeester en wethouders is het bevoegde gezag voor de omgevingsvergunning.

Termijn van inzage

Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken liggen ter inzage van 1 juli 2021 tot en met 11 augustus 2021.

Inzien bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en de onderliggende stukken zijn als volgt raadpleegbaar:

- Op www.ruimtelijkeplannen.nl via het IDN-nummer: NL.IMRO.1894.BPL0251-ON01;
- Op de gemeentelijke website www.peelenmaas.nl;
- Op papier in te zien bij de publieksbalie van het Huis van de Gemeente
- De bijhorende ontwerp-omgevingsvergunning ligt in het gemeentehuis bij de publieksbalie ter inzage.

Indienen zienswijzen

Tijdens de eerder genoemde termijn kan iedereen een schriftelijke zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Peel en Maas, postbus 7088, 5980 AB Panningen. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze maakt u een afspraak met [redacted]. Voor zover de zienswijze zich richt op het ontwerpbestemmingsplan, zal deze ter behandeling worden voorgelegd aan de gemeenteraad bij het voorstel over vaststelling van het bestemmingsplan. Het besluit op de omgevingsvergunning zal genomen worden door het college van Burgemeester en wethouders.

Vragen

Voor meer informatie neemt u contact op met [redacted] of een van de andere medewerkers van Team Omgevingsontwikkeling via telefoonnummer 077 306 66 66.

Panningen, 30 juni 2021

Bijlage 2

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

Ruimtelijk-economisch advies

Van	:	[redacted]
Project	:	Bestemmingsplan Maasbreeseweg 55 Helden
Opdrachtgever	:	Linssen advocaten cs
Datum	:	17 maart 2020
Aan	:	[redacted]
Betreft	:	Second opinion ladderonderbouwing Maasbreeseweg 55 Helden

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Aanleiding en vraagstelling
Voor de locatie Maasbreeseweg 55 is op 8 oktober 2019 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. De locatie wordt getransformeerd van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Op de gronden staat een kas (glastuinbouw) en een bedrijfswoning. De ontwikkeling wordt dan ook aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking (zie kader).

> De ladder (art. 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is van toepassing op plannen voor bedrijven(terreinen), die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt.

Rho adviseurs is gevraagd om de ladderonderbouwing te beoordelen.

Stedelijke ontwikkeling conform ladder
Met het bestemmingsplan Maasbreeseweg 55 te Helden (2019) wordt de verplaatsing van het bedrijf Dorssers Verbouwingen, momenteel gevestigd aan Schrames 6 in Helden, naar de locatie Maasbreeseweg 55 in Helden mogelijk gemaakt. De gebruiksmogelijkheden voor een bouwbedrijf (circa 5.000 m² bvo) op de vertreklocatie Schrames 6 in Helden zijn reeds wegbestemd met het bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen (2013). Op de nieuwe locatie wordt het bedrijventerrein Panningen uitgebreid met 16.000 m² bvo, waarvan 7.500 m² bvo aan bebouwing. Met de ontwikkeling is zowel sprake van nieuwe bebouwing als een nieuwe functie, waardoor de ontwikkeling wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte worden aangetoond. Daarbij moet ook de locatiekeuze worden gemotiveerd omdat er sprake is van een ontwikkeling 'buiten bestaand stedelijk gebied'. Vanwege de agrarische bestemming kan de locatie niet aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied (zie o.a. jurisprudentie ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 en ABRvS 4 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1211). De locatie ligt buiten het bestaand stedelijke gebied van de kern Helden.

Onderbouwing behoefte
Toetsingskader
In de Handreiking Ladder duurzame verstedelijking (te raadplegen op: Infomil.nl) wordt voorgeschreven dat bij het bepalen van de behoefte gebruik wordt gemaakt van lange termijn prognoses, over bedrijventerreinen voor het betreffende verzorgingsgebied in de komende 10 jaar. Provincies en regio's beschikken vaak over dergelijke prognoses. Een wachtlijst van bedrijven of een lijst met geïnteresseerde bedrijven wordt niet gezien

als (onderbouwing van) de behoefte conform de ladder. Daarnaast moeten alle ontwikkelingen van bedrijventerreinen in bestaande plancapaciteit die in de behoefte (kunnen) voorzien worden meegewogen.

Beoordeling toelichting bestemmingsplan Maasbreeseweg 55 te Helden
De behoefte onderbouwing, zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Maasbreeseweg 55 te Helden (2019), bestaat uit een beschrijving van de verplaatsingswens van het te verplaatsen bouwbedrijf. De locatie is te groot voor alleen het bouwbedrijf, waardoor in overleg met de gemeente nog een aantal bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd voor de bedrijven:

- Stogger B.V. (producent in LED verlichting systemen).
- The Bird Family (gespecialiseerd in vogelvoerders). Voor dit bedrijf is alleen een intentieovereenkomst gesloten.

In de toelichting wordt gesteld dat een marktonderzoek niet noodzakelijk is omdat bekend is welke bedrijven zich gaan vestigen op de locatie Maasbreeseweg 55 in Helden. Dit komt niet overeen met hetgeen wat wordt voorgeschreven in de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking (Infomil.nl). De handreiking schrijft voor om de behoefte te onderbouwen conform lange termijn prognoses, bijvoorbeeld van provincie of regio, maar ook marktonderzoek op gemeenteniveau behoort tot de mogelijkheden.
In de toelichting is opgenomen dat het planinitiatief regionaal is afgestemd in het RPO Greenport plus. Hieruit is naar voren gekomen dat het planvoornemen passend is in de totale regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Onduidelijk is wat de regionale behoefte is en hoe het planinitiatief zich (medio 2019) verhoudt tot deze behoefte. In de Omgevingsvisie Limburg (2014) is bijvoorbeeld opgenomen dat Limburg ruim voldoende bedrijventerreinen heeft. De centrale opgave voor Limburg is dan ook: ***een groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt***. Hoewel de locatie Maasbreeseweg is opgenomen als 'overig bedrijventerrein' conform het POL2014 wil dat nog niet zeggen dat voldaan wordt aan het principe van dynamisch voorraadbeheer. Het beleid is immers gericht op de bestaande voorraad. Dit wil zeggen dat ook overwogen kan worden om de regionaal afgestemde plancapaciteit te heroverwegen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan kan niet worden opgemaakt wat de (actuele) regionale behoefte is aan een nieuwe bedrijfslocatie van 16.000 m^2 bvo, waarvan 7.500 m^2 bvo aan bebouwing. In de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking (Infomil.nl) wordt ook benadrukt dat een lijst met geïnteresseerde bedrijven niet gezien wordt als onderbouwing van de behoefte conform de ladder. Geconcludeerd wordt dat de behoefteonderbouwing onvoldoende is.

Onderbouwing locatiekeuze
Toetsingskader
Omdat de beoogde locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt (vanwege de agrarische bestemming), moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk kan worden gerealiseerd. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan vormen van bedrijfsruimte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen zoals bepaalde milieu categorieën of kavelgroottes).
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of (volgens ruimtelijk beleid, zoals een structuurvisie) worden beoogd (zoals park, maatschappelijke functies maar ook andere bedrijfsruimten die later worden beoogd).
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplekken, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die kunnen spelen op inbreidingsplekken.

Beoordeling toelichting bestemmingsplan Maasbreeseweg 55 te Helden
In de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen dat het bouwbedrijf al in 2006 is begonnen met de zoektocht naar een alternatieve locatie. Deze locatieafweging is echter niet opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Er wordt gesteld dat vanwege de klantenkring van het bouwbedrijf een locatie in Helden-Panningen van groot belang is.

In de toelichting wordt gesteld dat zowel op het bedrijventerrein Kennedylaan als het bedrijventerrein Panningen geen locatie is gevonden om de volgende redenen:

- Kavels hadden een te kleine omvang.
- Kavels waren ongeschikt vanwege milieucategorie.

Onduidelijk is welke locaties zijn onderzocht. Uit een inventarisatie op Funda in Business blijkt dat op het Industrieterrein van Panningen verschillende locaties beschikbaar zijn (figuur 1) met voldoende omvang.



Figuur 1 Inventarisatie bedrijfspercelen Panningen (bron: Funda in Business, per 18 februari 2020)

Het vigerende bestemmingsplan voor het Industrieterrein Panningen was al in 2013 vastgesteld en had in de locatieafweging moeten worden betrokken (figuur 2). In de planregels, artikel 7 Bedrijventerrein -2, is opgenomen dat bedrijven met een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4' zich kunnen vestigen als die zijn opgenomen in milieucategorie 1 t/m 4 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' (bijlage 2 bij de regels). In deze lijst is bouwnijverheid groter dan 2.000 m² bvo opgenomen als milieucategorie 3.2, waardoor veel locaties op dit bedrijventerrein in aanmerking komen als potentiele vestigingslocatie voor het bouwbedrijf. Dit geldt in ieder geval voor de bedrijfspercelen uit figuur 1 die momenteel worden aangeboden.



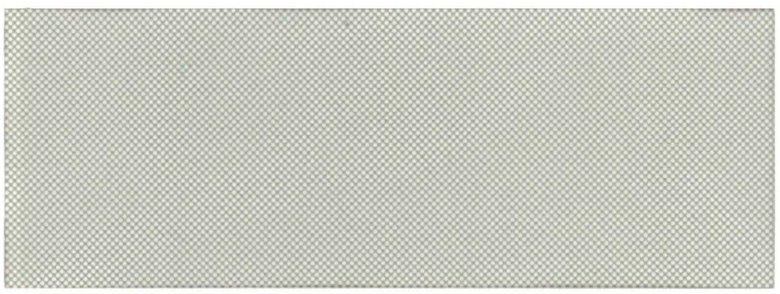
Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan Bedrijventerreinen (gemeente Peel en Maas, vastgesteld 2013)

Conclusie

Op basis van de analyse in deze notitie moet worden geconcludeerd dat zowel de behoefte als de locatieafweging onvoldoende zijn gemotiveerd in de toelichting op het bestemmingsplan Maasbreeseweg 55 te Helden. Voor bedrijfsfunctie is een kwantitatieve motivering noodzakelijk, waarin o.a. de harde plancapaciteit moet worden betrokken of een provinciale – of regionale behoefteraming. Ten aanzien van de locatieafweging is niet inzichtelijk gemaakt waarom is gekozen voor een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied van de kern Helden en welke locaties zijn onderzocht de afgelopen jaren. Uit een eigen inventarisatie blijkt dat er alternatieve locaties beschikbaar zijn in het relevante verzorgingsgebied. De (beknopte) onderbouwing in de toelichting op het bestemmingsplan Maasbreeseweg 55 te Helden voldoet daarmee niet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Postbus 246
5000 AE Tilburg

Port Payé
Pays-Bas
postnl



Post op rekening

R NL Aangetekend G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas
postnl

3SRRC04312670

VL1-B | VL-1002

Postbus 7088 5980AB
Naam: Gemeente Peel en Maas
Adres: WILHELMINAPLEIN 1, 5981CC PANNINGEN