gemeente roerdalen

NOTA ZIENSWIJZEN
Omgevingsvergunning Herkenbosserweg 1a, 6063 NL Vlodrop

Maart 2024

1. Inleiding
De ontwerp-omgevingsvergunning met daarbij de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het bouwen van een nieuwe bedrijfshal aan de Herkenbosserweg 1a, 6063 NL Vlodrop (Beatrix Hout) heeft met ingang van 5 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het voor éénieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is éénmaal gebruik gemaakt.

De zienswijze is ontvangen 8 februari 2024. De indiener is Stichting Achmea Rechtsbijstand namens haar cliënten de heer F.A.P. Cuijpers en mevrouw E.H.M. Cuijpers-Van Helden (hierna: indieners). De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen, voldoet ook aan de overige eisen die daaraan worden gesteld en is daarmee ontvankelijk.

2. Reactie Provincie Limburg
Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat ook de Provincie Limburg een reactie heeft gestuurd naar aanleiding van de ontwerp-omgevingsvergunning met bijhorende ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. Op 23 februari 2024 hebben zij aangegeven het ontwerp te hebben beoordeeld op de provinciale belangen en dat zij op basis van die beoordeling geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen.

3. Beoordeling zienswijze
Hierna wordt de ingediende zienswijze per onderdeel samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij wordt dezelfde volgorde aangehouden zoals in de zienswijze is toegepast. Het samenvatten van de zienswijze heeft alleen tot doel de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief meegenomen, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt.

Indieners zijn van mening dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, hun woongenot hierdoor wordt aangetast, onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden, het besluit onvoldoende is gemotiveerd en de belangen van omwonenden onevenredig worden geschaad. Dat wordt vervolgens per onderdeel beschouwd.

<u>A. Het plan is in strijd met de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.</u>
Indieners stellen dat het plan niet uitvoerbaar is aangezien niet is voldaan aan de voorwaardelijke verplichting zoals die is opgenomen in artikel 7.4 sub n van de regels bij het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen – 2de herziening. Het perceel mag alleen worden gebruikt ten behoeve van de bestemming indien binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is voldaan aan het erfinrichtingsplan. Daaraan is niet voldaan waardoor de plannen niet langer mogelijk zijn. De gemeente wil alsnog een vergunning verlenen indien Beatrix Hout voldoet aan een nieuw inpassingsplan (waarin een niet bestaande infiltratiegreppel aan de zuidoostzijde wordt benoemd). Die vergunning kan niet worden verleend voor zo lang het oorspronkelijke erfinrichtingsplan niet is uitgevoerd. De regels uit het bestemmingsplan zijn helder en het beoogde plan is niet uitvoerbaar zonder een nieuw vast te stellen omgevingsplan.

Ad A: gemeentelijke reactie
Dit onderdeel van de zienswijze richt zich op de voorwaardelijke verplichting uit artikel 7.4 sub n van de regels bij het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen – 2de herziening. Dit artikel luidt:
“ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - Voorwaardelijke verplichting - 22 mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het erfrichtingsplan zoals

opgenomen in Bijlage 18 binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en instandgehouden wordt".

In de eerste plaats moet erop worden gewezen dat de voorwaardelijke verplichting – anders dan de redactie in de regels doet vermoeden – specifiek is opgenomen met het oog op het vergroten van het bouwvlak. Dit blijkt uit paragraaf 2.12 van de toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen – 2de herziening, waarin het volgende is opgenomen:
"Aan het in gebruik nemen van het bouwvlak en het gebruik van gronden ten behoeve van vergroting van het bouwvlak wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld ten behoeve van de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing." In deze toelichting wordt de voorwaardelijke verplichting duidelijk gekoppeld aan de vergroting van het bouwvlak. Deze koppeling komt echter niet duidelijk terug in artikel 7.4 sub n van de regels. Dat dit echter niet leidt tot de door indieners weergegeven gevolgen, wordt hierna verder onderbouwd.

Voor zover indieners van mening zijn dat het bedrijf in zijn huidige vorm (dus zonder uitbreiding) ter plaatse niet mag zijn gevestigd, wijzen wij erop dat het huidige gebruik wordt beschermd door het overgangsrecht uit artikel 68 van het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen – 2de herziening. Daarbij wordt opgemerkt dat het bedrijf reeds positief was bestemd in het daarvóór geldende bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen (vastgesteld op 30 mei 2013). Op basis van artikel 7 van dat bestemmingsplan was ter plaatse reeds een houtbereidingsbedrijf toegestaan waarbij de bestaande bedrijfsgebouwen als maximale bebouwing waren toegestaan. Het is dus onjuist om aan te nemen dat het bedrijf in zijn huidige vorm (dus zonder uitbreiding) ter plaatse niet mag zijn gevestigd.

Verder geven indieners aan dat omwille van het niet realiseren van het erfinrichtingsplan geen gebruik kan worden gemaakt van de ruimere bouwmogelijkheden zoals genoemd in het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen – 2de herziening en dat hiervoor een nieuw omgevingsplan moet worden vastgesteld. In dat kader moet erop worden gewezen dat de onderhavige vergunningprocedure enkel ziet op een grotere goothoogte (8,2 meter waar volgens het bestemmingsplan 6 meter is toegestaan) maar nog steeds ruim wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte van 10 meter uit dat bestemmingsplan. Er is dus inderdaad sprake van een goothoogte die strijdig is met het bestemmingsplan, maar uit het oogpunt van zorgvuldigheid is ten aanzien van die strijdigheid een nieuw landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin het eerdere erfinrichtingsplan volledig wordt gerespecteerd en substantieel wordt uitgebreid. Die uitbreidingen bevinden zich met name aan de NO-zijde en ZO-zijde van het perceel, waarbij met name de inpassing aan de ZO-zijde van het perceel erop is gericht om de nieuwe bedrijfshal zo veel mogelijk aan het zicht van indieners te onttrekken. Wat de opmerking ten aanzien van de infiltratiegreppel betreft: deze maakt deel uit van zowel het eerdere erfinrichtingsplan als het uitgebreide landschappelijk inpassingsplan en zal als onderdeel daarvan ook moeten worden gerealiseerd. Bovendien is het zo dat aan de ZO-zijde van het perceel enkel het hemelwater van de verharding aan die zijde zal worden afgevoerd. De afvoer van het hemelwater dat op de nieuwe bedrijfshal terecht komt, zal via de andere zijde van het perceel plaatsvinden.

<u>B. Er zal evidente strijdigheid zijn met het bestemmingsplan en er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de activiteiten die zullen worden uitgevoerd.</u>
Timmerwerkfabrieken, vervaardiging van artikelen van hout, glasbewerkingsbedrijven, smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke zijn in het bestemmingsplan per activiteit beperkt tot een maximale oppervlakte van 200m2. Onduidelijk is hoe de bedrijfsactiviteiten van Beatrix Hout worden gekwalificeerd. De kans is daardoor aanzienlijk dat in de huidige vorm reeds sprake is van strijd met het bestemmingsplan. In de nieuwe situatie kan bijna niet worden uitgesloten dat de

activiteiten een overschrijding zullen opleveren van wat conform het bestemmingsplan mogelijk is. Dit is onvoldoende onderzocht. Tevens wordt verwezen naar jurisprudentie waaruit zou blijken dat onvoldoende is getoetst of de vergunning kan worden verleend.

Ad B: gemeentelijke reactie
Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2de herziening" geldt op deze locatie de bestemming "Bedrijf" met daarbij de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – houtbereidingsbedrijf". Binnen die specifieke aanduiding zijn vervolgens nog de volgende mogelijkheden opgenomen (artikel 7.1 sub v):
- *timmerwerkfabrieken, vervaardiging artikelen van hout met een productie oppervlak van maximaal 200 m² uit categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
- *glasbewerkingsbedrijven uit categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
- *constructiewerkplaatsen: uitsluitend in een gesloten gebouw met een productie oppervlak van maximaal 200 m² uit categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
- *smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke met een productie oppervlak van maximaal 200 m² uit categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
- *een showroom/showtuin voor houtproducten zoals tuinhuisjes en hout gerelateerde producten zoals vloeren.*

Dit alles ook met de daarbij horende werkplaatsen, magazijnen, kantines en bergingen (artikel 7.1 sub w) en voorzieningen, zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, recreatieve paden en toegangswegen (artikel 7.1 sub x).
Ten aanzien van veel begrippen (houtbereidingsbedrijf, timmerwerkfabriek, constructiewerkplaats, etc.) zijn geen definities in het bestemmingsplan opgenomen. In dat geval moet het Van Dale woordenboek worden geraadpleegd. De belangrijkste termen worden als volgt omschreven:

- *"houtbereiding: hout d.m.v. creosoot enz. tegen bederf vrijwaren"*: dit is niet van toepassing, want in de bedrijfsvoering van Beatrix Hout wordt geen creosoot (kleurloze of lichtgevende olieactige vloeistof, door distillatie uit koolteer verkregen, met bederfwerende eigenschappen met name voor hout) toegepast. Het gaat eigenlijk om impregneren, wat ter plaatse niet meer gebeurd.

- *"timmerwerk: wat door timmeren tot stand komt":* timmeren gebeurt wel degelijk bij Beatrix Hout, maar daarbij wordt nu en in de toekomst voldaan aan het maximale productie oppervlak van 200m2. Bij *"productie"* gaat het immers om *"voortbrenging door inspanning en arbeid"*, met andere woorden: de oppervlakte waar daadwerkelijk arbeid wordt geleverd, in dit geval door het personeel. Opslagruimte, het stallen van bedrijfsvoertuigen, de "gewone" houthandel etc. kan volgens de definitie van Van Dale niet als productie oppervlak worden aangemerkt. Deze benadering wordt ook duidelijk ondersteund door het feit dat in de "Staat van bedrijfsactiviteiten" behorende bij het bestemmingsplan expliciet een onderscheid wordt gemaakt tussen "productie oppervlak" en "bedrijfsoppervlak". Het betreft dus twee andere oppervlaktes waarbij het logisch is dat het bedrijfsoppervlak groter is dan het productie oppervlak.

- *"constructiewerkplaats: gebouw waarin metaalconstructies worden vervaardigd en gemonteerd"*: hiervan is bij Beatrix Hout op dit moment geen sprake.

Op basis van bovenstaande definities, die dus niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen maar wel in Van Dale, kan niet worden gesteld dat sprake zal zijn van evidente strijdigheid met het bestemmingsplan.

Ook los van de bovenstaande definities is het gemeentelijk standpunt echter dat het bedrijf binnen de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan past: bij letterlijke lezing gaat het om een showroom/showtuin voor houtproducten zoals tuinhuisjes met de daarbij horende werkplaatsen, magazijnen, kantines, bergingen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen. Ten aanzien van deze categorie geldt geen beperking in productie oppervlak en tevens is geen sprake van bepaalde onderdelen die ondergeschikt zouden moeten zijn of dergelijke. Tevens geldt (daarnaast) nog de mogelijkheid tot de andere genoemde bedrijfsactiviteiten die in sommige gevallen tot een maximaal productie oppervlak van 200m2 (per activiteit) zijn beperkt. Zoals eerder aangegeven, is dat zo in het geval van de timmerwerkfabriek waarbij het productie oppervlak maximaal 200m2 bedraagt, maar het bedrijfsoppervlak dus groter is.

Indieners verwijzen nog naar twee uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling), te weten ECLI:NL:RVS:2014:2860 en ECLI:NL:RVS:2016:2876. In de eerste uitspraak overweegt de Afdeling in rechtsoverweging 6.1 als volgt:

"Het concrete, beoogde gebruik van het bouwwerk vormt op voorhand een reden om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te weigeren indien redelijkerwijs valt aan te nemen dat dit gebruik uitsluitend of mede betrekking heeft op andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet."

Niet wordt ingezien hoe deze overweging in het onderhavige geval een belemmering kan vormen voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Er valt redelijkerwijs niet aan te nemen dat het gebruik (mede) betrekking zal hebben op andere doeleinden van die waarin de bestemming voorziet. Het gaat hier om een ter plaatse reeds gevestigd bedrijf dat over meer ruimte wenst te beschikken om verder te kunnen moderniseren.

In de tweede uitspraak van de Afdeling staat de vraag centraal of sprake was van een agrarisch bedrijf of een aanzet daartoe. Indien dat niet het geval was, dan was dit een reden om de vergunning te weigeren. Deze vraag is naar onze mening niet aan de orde in het onderhavige geval. Beatrix Hout is reeds sinds 1968 actief op deze locatie en heeft, zoals reeds aangegeven, de wens om over meer ruimte te beschikken om verder te moderniseren.

Afsluitend wordt ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze erop gewezen dat opnieuw lijkt te worden teruggekomen op een discussie die reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2de herziening" is beoordeeld. In dat onherroepelijke bestemmingsplan is reeds de mogelijkheid tot uitbreiding opgenomen. De omgevingsvergunning betreft enkel een afwijking van de in dat bestemmingsplan opgenomen goothoogte. Het is wat ons betreft onjuist om de procedure inzake de omgevingsvergunning aan te grijpen om de uitbreiding van het bedrijf ter discussie te stellen. Die mogelijkheid bestond bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Indieners hebben toen een zienswijze ingediend, maar geen beroep ingesteld.

<u>C. Onvoldoende wordt gemotiveerd waarom uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is.</u>
In het verleden is handhavend opgetreden tegen verhuur voor activiteiten die niet waren toegestaan binnen het bestemmingsplan. Indieners vrezen dat er door deze plannen opnieuw grotere mate van verhuur op het perceel zal plaatsvinden. Ook de indeling van de loods doet dit vermoeden. Gelet op bijvoorbeeld het onderzoek naar verkeersbewegingen en parkeermogelijkheden is een dergelijk grote loods niet noodzakelijk. Waarom is het gevraagde aantal garagedeuren (7 aan de 2 lange zijden, 14 in totaal) nodig? Een groot aantal parkeerplaatsen wordt ook gereserveerd voor tijdelijke opslag, kan dat niet in die loods? De vorm waarin de loods is aangevraagd, maakt het mogelijk om die op te splitsen voor gebruik door meerdere bedrijven. Daarmee valt en staat een groot deel van

de uitgevoerde onderzoeken. Bovendien is de loods tweedehands aangekocht, waardoor geen sprake is van maatwerk voor dit bedrijf, maar voor een ander bedrijf. Dat Beatrix Hout deze ruimte of (goot)hoogte nodig heeft, is niet voor de hand liggend.

Ad C: gemeentelijke reactie
Beatrix Hout heeft aangegeven het bedrijf te willen moderniseren. Dat is wat de gemeente betreft geen onlogische vraag, aangezien een groot deel van de huidige bebouwing reeds dateert van 1968. De gemeente heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2de herziening" op vraag van Beatrix Hout hier ook rekening mee gehouden. Genoemd bestemmingsplan is inmiddels ruime tijd onherroepelijk.

Wat de beoordeling door de gemeente van de huidige aanvraag betreft, is van belang erop te wijzen dat de inhoud van de aanvraag leidend is en wij geen aanleiding zien voor de conclusie dat die aanvraag op voorhand al strijdig zou zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan (afgezien van de goothoogte uiteraard). Ten aanzien van de goothoogte heeft aanvrager gemotiveerd dat deze nodig is in het kader van de benodigde vrije werkhoogte aan prefab-elementen en de mogelijkheid om deze elementen binnen de bebouwing op transport te plaatsen. Zo lang vergunninghouder zich houdt aan de bepalingen van het bestemmingsplan, is er wat ons betreft geen reden voor het weigeren van de vergunning of handhavend optreden. Ook het verhuren behoort tot de mogelijkheden indien het bestemmingsplan wordt gerespecteerd. Het verhuren van ruimte maakt geen deel uit van de huidige aanvraag. Dat vergunninghouder de in het bestemmingsplan toegestane gebruiksmogelijkheden ook in de toekomst zo ruim mogelijk wenst te benutten, is wat ons betreft logisch. Het aantal garagedeuren past dan ook in dat kader en vormt op zich geen aanleiding om op voorhand uit te gaan van met het bestemmingsplan strijdig gebruik.

<u>D. Het plan zorgt voor verkeersoverlast en parkeeroverlast.</u>
Onderzocht moet worden hoe een maximale belasting van een dergelijk pand, afgaande op de activiteiten die er mogelijk zijn, uitwerkt op de verkeersdruk op de N570. Het bestemmingsplan staat een bedrijf toe met een formaat van 30% van de oppervlakte van het perceel dat de bestemming 'bedrijf' heeft. Dat resulteert in maximum 3705m2 die het bedrijf volledig, of misschien zelfs meer, gaat benutten. De motivatie met betrekking tot het gebruik van deze panden is onvoldoende ingevuld. Er wordt gesteld dat een goot- en bouwhoogte van 8 meter nodig is omwille van de bouw van grote prefab constructies door het gebruik van grote machines. De goothoogte van de bestaande bouw is echter slechts rond de 3 meter en de bouwhoogte met puntdak zit rond de 6 meter. De conclusie dat weinig parkeerplaatsen nodig zijn omdat veel wek plaatsvindt bij de klant past niet, want een kenmerk van prefab is dat juist in de werkplaats veel werk wordt verricht en bij de klant alleen nog de totaalconstructie wordt geplaatst. Bovendien wordt uitgegaan van een beperkte oppervlakte (2500m2 aan hal en 70m2 aan kantoorruimte) bij het berekenen van de parkeerbehoefte. Er moet worden voldaan aan de parkeernormen van het CROW.

Ad D: gemeentelijke reactie

Ook in dit onderdeel van de zienswijze wordt verkeers- en parkeeroverlast gesuggereerd die een rechtstreeks gevolg zou zijn van de uitbreiding van het bedrijf. Nogmaals: die uitbreiding is planologisch reeds vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2de herziening".

Ten aanzien van de verkeersbewegingen wordt opgemerkt dat deze in het kader van deze aanvraag om omgevingsvergunning niet zullen toenemen: zowel het aantal bezoekers als het aantal personeelsleden blijft naar verwachting gelijk. De bouw van de bedrijfshal heeft namelijk als doel de verplaatsing van de bestaande werkplaats, het overdekt stallen van bedrijfsvoertuigen en opslag van

materialen en prefab-elementen die vervolgens bij de klant worden gemonteerd. Sterker nog: door de grotere opslagcapaciteit zal het aantal vervoersbewegingen ten gevolge van leveringen afnemen, aangezien grotere hoeveelheden kunnen worden opgeslagen. Deze vervoersbewegingen zijn zodanig beperkt dat zij in het niet vallen ten opzichte van de verkeersbewegingen die nu reeds plaatsvinden op de drukke verbindingsweg N570 waaraan het bedrijf is gevestigd.

Wat de parkeervoorzieningen betreft, is naar aanleiding van de ingediende zienswijze een nieuwe berekening uitgevoerd op basis van de CROW-normen met als uitgangspunt een “bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief” (zie memo Verkeersgeneratie). Gezien de activiteiten ter plaatse is dat een verdedigbaar uitgangspunt. Uitgaande van de maximale oppervlakte geldt een parkeernorm van 36 parkeerplaatsen. De huidige ervaringen van het bedrijf leren dat dit een zeer hoge norm is, maar het moge duidelijk zijn dat de berekende norm zeker op eigen terrein zal worden gehaald, aangezien op het perceel nog voldoende ruimte beschikbaar is. Onder verwijzing naar bijgevoegde tekening (bijlage 1) vormt de inpassing van 37 parkeerplaatsen op eigen terrein geen probleem gezien de ruimte die nog beschikbaar blijft. Bijkomend zullen ook de drie bedrijfsbussen in de nieuwe hal worden geparkeerd, wat resulteert in een totaal aantal van 40 parkeerplaatsen op eigen terrein.

E. Indieners vrezen voor geluidsoverlast.
Gezien de onduidelijkheid over de verkeersbewegingen, is het ook onduidelijk of geluidsoverlast zal worden veroorzaakt door een eventuele toename van verkeer. Het heeft er de schijn van dat sprake zal zijn van een forse toename. Ook zullen door de toename van de hoogte van het pand nieuwe machines worden gebruikt, want de hoogte is noodzakelijk voor deze machines. Onduidelijk is hoeveel geluidsoverlast deze machines zullen veroorzaken. Tevens is onvoldoende onderzocht of geen sprake zal zijn van een toename van de activiteiten, wat in strijd kan zijn met het bestemmingsplan. Tevens kan de hogere goothoogte zorgen voor meer geluidsoverlast door weerkaatsing van het geluid van de wegen en overige percelen, waaronder agrarische bedrijven en Natura-2000 gebieden. Er moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Geluidsoverlast brengt de gezondheid schade toe en daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk.

Ad E: gemeentelijke reactie
Ook in dit onderdeel van de zienswijze wordt geluidsoverlast gesuggereerd die een rechtstreeks gevolg zou zijn van de uitbreiding van het bedrijf. Nogmaals: die uitbreiding is planologisch reeds vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen – 2de herziening”, waarbij tevens rekening is gehouden met milieuzoneringen, afstanden tot nabij gelegen woningen, etc.

Wat die geluidsproductie betreft, gaan indieners overigens uit van onjuiste veronderstellingen. Zo geven zij aan dat nieuwe machines zullen worden gebruikt in de bedrijfshal. Dat is onjuist. De grotere hoogte is nodig om de gefabriceerde wanden na vervaardiging op de transportmiddelen te hijsen. Dat kan nu alleen maar buiten gebeuren en zal in de toekomst dus binnen plaatsvinden. Dit leidt tot een lagere geluidsbelasting.
Los van het bovenstaande is het zo dat Beatrix Hout (zoals vele andere bedrijven) moet voldoen aan de regels uit het Activiteitenbesluit (thans: Besluit activiteiten leefomgeving).

F. Er is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bedreigde diersoorten.
Indieners stellen dat in de nabije omgeving van het plangebied bedreigde diersoorten leven waaronder de das, vos en marter. Zij hebben 3 foto’s toegevoegd. Daar is geen onderzoek naar gevoerd. Tevens is geen onderzoek gedaan naar de effecten van lichtvervuiling door het toepassen van een groot aantal lampen die werken op een schemerschakelaar.

Ad F: gemeentelijke reactie
In de eerste plaats wordt erop gewezen dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2de herziening" door vergunninghouder een Quickscan Flora en Fauna is uitgevoerd, waaruit bleek dat dit aspect geen belemmering opleverde voor het plan. Verder hebben wij recent via www.waarneming.nl vastgesteld dat in de directe omgeving van het plangebied geen waarnemingen van beschermde diersoorten zijn gemeld. Desondanks heeft vergunninghouder in het kader van de zorgplicht besloten om toch een nieuwe Quickscan Flora en Fauna te laten uitvoeren. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Ook heeft de Provincie Limburg op 23 februari 2024 hebben aangegeven het ontwerp te hebben beoordeeld op de provinciale belangen en dat zij op basis van die beoordeling geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen. Eén van die belangen is gelegen in de beschermde diersoorten, want hiervoor zijn zij bevoegd gezag.

G. De goothoogte is in strijd met het bestemmingsplan.
Indiener stelt direct zicht te krijgen op een hoog, massief pand. Een dergelijk gebouw past niet in de omgeving. Hoewel het bestemmingsplan een hogere bouwhoogte toestaat, is er wel een duidelijke beperking opgenomen met betrekking tot de goothoogte. Met een lagere goothoogte krijgt het pand een minder massief uiterlijk. Bovendien lijkt er ook helemaal geen noodzaak te zijn voor een dergelijke goothoogte indien de huidige werkplaats verplaatst wordt naar de nieuwe loods. Indieners hebben hun perceel zo ingericht dat zij weinig last hebben van de huidige bebouwing, dat gaat ingrijpend veranderen met de komst van het nieuwe pand. Hun belangen zijn onvoldoende afgewogen en de afwijking van het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd.

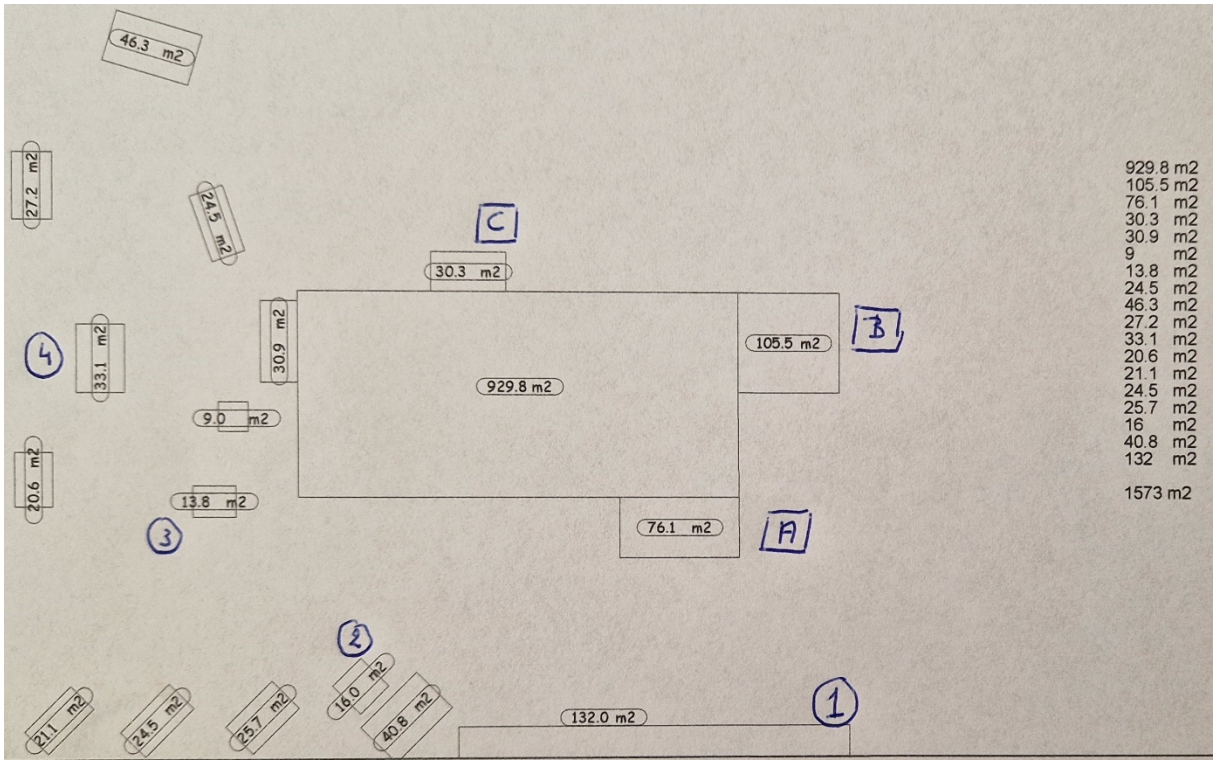
Ad G: gemeentelijke reactie
Het is juist dat de gevraagde goothoogte in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2de herziening". Dat is net de reden waarom onderhavige vergunningprocedure wordt gevolgd. Wij zijn het niet eens met indieners dat deze afwijking van het de goothoogte leidt tot een ingrijpende verandering vanuit hun oogpunt. Het huidige bestemmingsplan staat ter plaatse bedrijfsbebouwing toe met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Bij maximale benutting van deze planologische mogelijkheden zou dus ook sprake zijn van een bedrijfsgebouw met vergelijkbare oppervlakte en een nok van 10 meter hoog (nog 1,8 meter hoger dan de goot- en bouwhoogte in de aanvraag om omgevingsvergunning). Bovendien wordt aan de omgevingsvergunning ook een uitgebreidere landschappelijke inpassing gekoppeld dan in het eerdere erfinrichtingsplan uit het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2de herziening". Onder andere aan de ZO-zijde van het perceel (aan de zijde van indieners) wordt een grotere landschappelijke inpassing voorzien. De afwijking van het bestemmingsplan ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden in combinatie met deze landschappelijke inpassing laten zien dat de belangen van indieners wel degelijk bij deze besluitvorming zijn meegenomen.

H. Het bebouwingspercentage is in strijd met het bestemmingsplan.
Indieners stellen (samengevat) dat het maximum bebouwingspercentage van het bestemmingsplan wordt overschreden. Dit komt enerzijds door een onjuiste toepassing van het bouwvlak en een onjuiste intekening van bestaande bebouwing. In de meest gunstige situatie moet worden uitgegaan van een bouwvlak van 11745m2, waarvan maximaal 30% mag worden bebouwd.

Ad H: gemeentelijke reactie
In de eerste plaats moet worden opgemerkt dat de zienswijze onduidelijk is met betrekking tot de oppervlakte van het bouwvlak. Uit de verbeelding van het bestemmingsplan blijkt dat de bestemming "Bedrijf" en het "bouwvlak" exact hetzelfde vlak betreffen en dus – logisch – ook dezelfde oppervlakte hebben. Op pagina 4 van de zienswijze staat dat de bestemming bedrijf een oppervlakte heeft van 12.350m2, maar op pagina 7 van de zienswijze wordt aangegeven dat het

bouwvlak slechts 11.745m2 zou bedragen. Het bepalen van de oppervlakte van het bouwvlak is echter cruciaal voor het berekenen van het maximale bebouwingspercentage van de bedrijfsgebouwen.

Wat hier ook van zij: naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een nieuwe berekening uitgevoerd waarbij het bouwvlak op basis van de verbeelding is opgemeten. Dit bouwvlak blijkt een oppervlakte te hebben van 12.350m2 (zoals indieners ook hebben aangegeven ten aanzien van de oppervlakte van de bestemming “Bedrijf” op pagina 4 van hun zienswijze). Deze oppervlakte van het bouwvlak resulteert in de mogelijkheid tot het bouwen van 3.705m2 aan bedrijfsgebouwen. Beatrix Hout heeft naar aanleiding van de zienswijze de bestaande bebouwing exact opgemeten. De resultaten zijn weergegeven in onderstaande tekening inclusief oppervlakte per bouwwerk.



De aangevraagde bedrijfshal heeft een oppervlakte van 2520m2, wat in de bestaande toestand resulteert in een totaal aantal m2 van alle bouwwerken van 4.093m2. Het maximaal bebouwingspercentage geldt echter alleen voor de bedrijfsgebouwen (zie artikel 7.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen – 2de Herziening”. Een gebouw is in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd: *“elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt”.* De bouwwerken 1, 2, 3 en 4 betreffen bouwwerken zonder wanden en moeten dus in mindering worden gebracht (samen 194,9m2). Vervolgens zullen na de bouw van de bedrijfshal de onderdelen A, B en C worden gesloopt aangezien de activiteiten die daar plaatsvinden (voornamelijk opslag) in de nieuwe hal zullen worden ondergebracht (samen 211,9m2). In de eindsituatie zal dus sprake zijn van 3686,2m2 aan bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak. Daarmee wordt voldaan aan het maximum van 30% van het bouwvlak, zijnde 3.705m2 zoals hierboven berekend. Indien in de eindsituatie niet aan het bovenstaande is voldaan, dan is sprake van strijd met het bestemmingsplan.

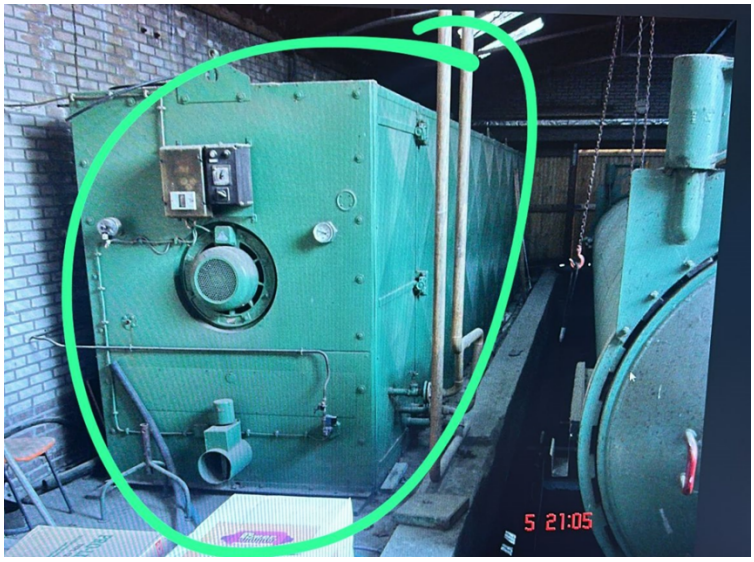
I. Onvoldoende is aangetoond dat het plan bijna energieneutraal kan worden uitgevoerd.
Onduidelijk is wat de energiebehoefte is voor het pand. Met betrekking tot het verwarmen van het

pand is ook niet aangegeven op welke wijze dit gebeurt. Hierdoor is niet voldoende gemotiveerd dat het pand energieneutraal kan worden uitgevoerd.

Ad I: gemeentelijke reactie
De aanvraag is getoetst aan de eisen die het Bouwbesluit (thans: Besluit bouwwerken leefomgeving) daaraan stelt en uit de toetsing is gebleken dat aan de voorwaarden is voldaan. Bovendien is de stelling dat het pand zou worden verwarmd onjuist.

J. De resultaten uit het bodemonderzoek zijn onbetrouwbaar.
Indieners zijn van mening dat de resultaten van het bodemonderzoek aanleiding geven om het overige deel van het perceel te onderzoeken. Voornamelijk omdat een aantal van de stoffen na 1987 in de grond zijn gekomen, waardoor sprake is van een zorgplicht. Die grond moet derhalve worden gesaneerd. Uit de resultaten blijkt dat dat de vervuiling afloopt naar omliggende percelen, waardoor dit ook impact heeft op hun leefklimaat. Het impregneren van hout is volgens indieners gestopt in 2006, dus zo'n 20 jaar na 1987. Met een beetje onderzoek kan worden geconcludeerd dat het verontreinigen van de grond met zware metalen voornamelijk is gebeurd in de periode na 1987 en daarom moet sanering plaatsvinden, ook indien de grond niet wordt geroerd.

Ad J: gemeentelijke reactie
Tritium Advies heeft op deze locatie een verkennend en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd (documentnummer 1604/009/LP-01, d.d. 25 januari 2017). Gezien de resultaten van dit onderzoek is door BKK Bodemadvies ook een nader bodemonderzoek uitgevoerd (documentnummer 230473, d.d. 28 augustus 2023). Indieners twijfelen aan de juistheid van het onderzoek en doelen daarbij met name op de stelling in het verkennend en actualiserend bodemonderzoek dat de verontreiniging met metalen (naar aanleiding van het impregneren van hout) zeer waarschijnlijk grotendeels ontstaan is na 1987 (zie verkennend en actualiseren bodemonderzoek p. 24). Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat het impregneren van hout inderdaad tot circa 2004 (dus ruim na 1987) heeft plaatsgevonden, maar met de belangrijke nuance dat het proces van impregneren na 1987 grondig is gewijzigd. In de beginjaren werd hout onder hoge druk in een autoclaaf geïmpregneerd en vervolgens moest dit hout uitdruppen en drogen in de buitenlucht waardoor impregneermiddel op de bodem terechtkwam. Aangezien vanaf 1987 andere regels ter bescherming van de bodem gingen gelden, heeft het impregneren van hout vanaf dat moment met andere machines plaatsgevonden dan voor dat tijdstip. In het geval van Beatrix Hout was dat door middel van een droogkamer (zie onderstaande foto, waarin het hout onder gecontroleerde procesomstandigheden werd gedroogd.



Drogen in de buitenlucht met het bijhorende uitdruppen was vanaf dat moment al niet meer aan de orde. Dat is de reden waarom Tritium advies op goede gronden tot de conclusie kon komen dat deze bodemverontreiniging grotendeels vóór 1987 heeft plaatsgevonden.

Aanvullend op het bovenstaande: het was en is voor vergunninghouder volstrekt duidelijk dat op de locatie sprake is van bodemverontreiniging en dat deze verontreiniging op de juiste wijze moet worden aangepakt. Daartoe zijn ook de nodig stappen ondernomen, want er is een BUS-melding ingediend bij de Provincie Limburg en tevens is een saneringsplan ingediend bij de gemeente Roerdalen. In de (ontwerp)vergunning is tevens een clausule opgenomen ten aanzien van de uitgestelde inwerkingtreding ten gevolge van de bodemverontreiniging. Op die manier is voldoende zeker dat de bodemverontreiniging op de juiste wijze wordt aangepakt.

K. Het onderzoek naar de stikstofdepositie is onvoldoende.
De ingevoerde gegevens (met betrekking tot parkeerbewegingen) zijn onjuist. Wat zou de maximale belasting zijn indien het aantal verkeersbewegingen wordt gekoppeld aan het aantal m2 opslag? Tevens wordt uitgegaan van een energie neutrale bouwfase door gebruik van emissievrije werktuigen. Dit is niet gewaarborgd in de vergunning.

Ad K: gemeentelijke reactie
Bij het onderzoek naar stikstofdepositie is in de gebruiksfase uitgegaan van 28 lichte en 4 zware verkeersbewegingen per dag. Voor de bouwfase is gerekend met verkeersbewegingen van 474 zware en 102 lichte motorvoertuigen. Er is geen reden om aan te nemen dat deze aantallen niet representatief zouden zijn voor de gebruiks- en bouwfase. Het rapport, dat door een deskundige is opgesteld, is naar wijze van totstandkoming - zorgvuldig en - naar inhoud - inzichtelijk en concludent.

Ook de stelling van indieners dat het gebruik van emissievrije werktuigen niet geborgd zou zijn in de vergunning, is onjuist. In paragraaf 2 van Bijlage 2 bij de omgevingsvergunning (kopje “Voorschriften”) is in het kader van de Wet natuurbescherming het voorschrift opgenomen dat de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd met mobiele werktuigen die “all electric” zijn.

J. De belangen van indieners zijn te weinig meegewogen in de besluitvorming.
Op deze locatie wordt steeds meer toegestaan. Het bebouwingsvlak nam toe in het bestemmingsplan uit 2016 en nu wil men weer een grotere goothoogte toestaan. Tevens wordt niet

kritisch gekeken naar het aantal vierkante meters. De belangen van indieners worden naast zich neergelegd en illegaal gebruik werd in het bestemmingsplan toegestaan. Bij de uitbreiding van die mogelijkheden werden indieners niet gehoord. Ook het belang van flora en fauna wordt niet goed meegewogen.

Ad J: gemeentelijke reactie
Wij zijn het niet eens met de stelling van indieners dat hun belangen te weinig zijn meegenomen in de besluitvorming. In het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2de herziening" zijn inderdaad ruimere mogelijkheden toestaan. Hun standpunt dat zij bij uitbreiding van die mogelijkheden niet werden gehoord is volstrekt onjuist. Zij hebben in het kader van die bestemmingsplanprocedure namelijk een zienswijze ingediend die ook in de nota zienswijzen van een reactie is voorzien. Na vaststelling van het bestemmingsplan hebben zij echter geen beroep hiertegen ingesteld. Dat is helemaal wat anders dan de stelling "dat zij niet werden gehoord".
Ten aanzien van het toestaan van een ruimere goothoogte in onderhavige omgevingsvergunning is onder "ad G" reeds gemotiveerd dat de belangen van indieners wel degelijk zijn meegenomen, onder andere door het voorzien van een ruimere landschappelijke inpassing aan de ZO-zijde van het perceel. Voor de volledigheid wordt integraal naar die beantwoording verwezen. Wat het belang van flora en fauna betreft, wordt verwezen naar de nieuwe Quickscan flora en fauna die reeds onder "ad F" is besproken.

<u>K. Onduidelijk is of de onderzoeken correct zijn uitgevoerd.</u>
Getwijfeld wordt aan de vraag of alle onderzoeken wel zijn uitgevoerd op basis van de meest recente plannen.

Ad K: gemeentelijke reactie
In dit onderdeel van de zienswijze worden de uitgevoerde onderzoeken ter discussie gesteld zonder concreet aan te geven op welke punten dit dan precies zou zijn. In dat geval is het enkel mogelijk om hier in zijn algemeenheid op te antwoorden. Dit antwoord houdt in dat de aanvraag vanuit de verschillende disciplines is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en dat deze onderzoeken geen aanleiding opleveren om de omgevingsvergunning te weigeren.

<u>L. Indieners willen met de gemeente meedenken over een andere oplossing.</u>
Indieners zijn bereid om af te zien van verdere stappen indien een aantal punten worden aangepast en toegelicht en als voorwaarden of maatwerkvoorschriften in de vergunning worden opgenomen ten aanzien van 11 punten. Voor deze punten wordt integraal naar de zienswijze verwezen.

Ad L: gemeentelijke reactie
Wij hebben de voorwaarden van indieners geïnventariseerd en komen tot de conclusie dat de grondslag van de aanvraag (die voor de gemeente als uitgangspunt geldt) volledig wordt verlaten indien aan deze voorwaarden zou moeten worden voldaan. Voorbeeld hiervan is de voorwaarde dat de goothoogte moet worden verlaagd naar 6 meter met een hellend dak. Verder geldt ook dat voorwaarden worden gevraagd ten aanzien van activiteiten die het bestemmingsplan niet verbiedt (bijvoorbeeld verhuur) en dat voorwaarden worden gevraagd ten aanzien van aspecten die geen verband houden met onderhavige omgevingsvergunning (bijvoorbeeld ten aanzien van camera's).

<u>M. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.</u>

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk wordt gehouden.

Ad M: gemeentelijke reactie
Ten aanzien van het aspect planschade geldt dat dit een separaat traject betreft. Voor zover sprake zou zijn van planschade, is het zo dat de gemeente een overeenkomst met vergunninghouder heeft gesloten waarin is opgenomen dat tegemoetkoming in planschade voor rekening komt van vergunninghouder.

4. Conclusie
Op basis van het bovenstaande zijn wij van mening dat de ingediende zienswijze niet leidt tot aanpassing van het ontwerpbesluit en dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

BIJLAGE 1: Tekening met 37 parkeerplaatsen

