Bezoekadres Leudalplein 1, 6093 HE, Heythuysen
Postadres Postbus 3008, 6093 ZG, Heythuysen

Gemeente **leudal**

Aan de gemeenteraad van Leudal

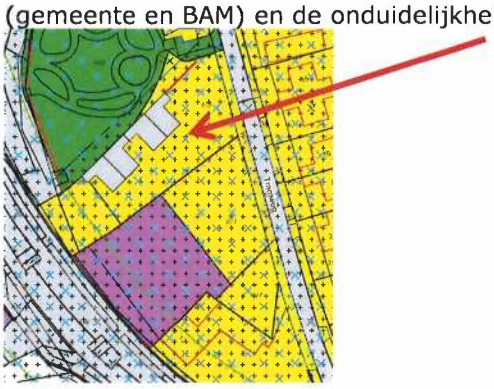
Ons kenmerk	WABO-2020-103	**Telefoonnummer**	**(0475) 85 90 00**
Uw kenmerk		**Fax**	**(0475) 85 99 22**
BSN nummer		**E-mail**	**info@leudal.nl**
Behandeld door	ing. A.L.M. Janssen	**Internet**	**www.leudal.nl**
		Datum	30 maart 2021
		Verzenddatum	31 maart 2021

Onderwerp Ontwikkeling 'Witte Huis Baexem' (Rijksweg-Tramweg)

Geachte raad,

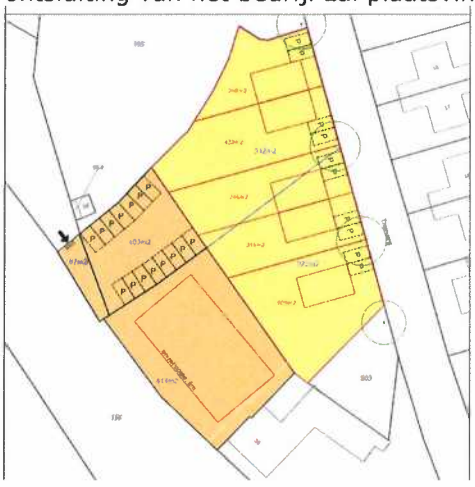
Een aantal jaren gelden is de locatie 'Witte Huis', gelegen aan de Rijksweg/Tramweg in Baexem, door de gemeente aangekocht en zijn alle opstallen gesloopt. Reden hiervoor was het saneren van een negatieve eyecatcher. Op deze locatie liggen momenteel twee bestemmingen. Een bedrijfsbestemming, gericht naar de Rijksweg en een woonbestemming gericht naar de Tramweg. Binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan mag op de grond van de gemeente rechtstreeks 1 woning worden gebouwd en er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van nog twee woningen. Op het naastgelegen perceel, in eigendom van de BAM wonen B.V., mogen 4 woningen worden gerealiseerd. Deze vergunning is reeds medio 2005 vergund, maar nog niet uitgevoerd (mede door de vreemde ligging t.o.v. het openbare gebied (Tramweg en Rijksweg).

De gronden van de gemeente staan al geruime tijd te koop, hetgeen nog niet tot concrete plannen geeft geleid. Dit heeft mede te maken met de regels van het bestemmingsplan en de hoge geluidbelasting van de Rijksweg, de ontsluiting van het bedrijfsperceel (niet mogelijk om rechtstreeks te ontsluiten aan de Rijksweg en de samenhang met beide plangebieden (gemeente en BAM) en de onduidelijkheid over de reconstructie van N280.



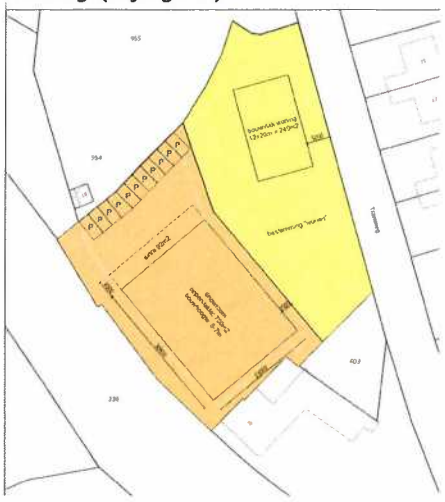
Vigerend Bestemmingsplan met hierin aangegeven de 4 vergunde woningen van de BAM (zie rode pijl). Het paarse vlak is de bedrijfsbestemming

Verzoek BAM
Medio vorig jaar heeft de BAM, samen met een lokale ondernemer, contact met ons gezocht. Insteek was te komen tot een totaalplan, om zowel het plan van de BAM als de verkoop van de grondpositie van de gemeente vlot te trekken. Dit heeft geleid tot onderstaand conceptplan, het realiseren van 5 woningen gelegen naar de Tramweg en een bedrijfsruimte gelegen aan de N280. De bedrijfsruimte bestaat uit een showroom (zonder werkplaats). Het autobedrijf is momenteel gevestigd in Heythuysen (Kouk 2a) en kan hier niet verder doorgroeien. De ontsluiting van het bedrijf zal plaatsvinden via de parkeerplaats langs de rotonde.



Conceptaanvraag 5 woningen en bedrijfsruimte

Dit plan is in beginsel kansrijk geacht, maar bij de financiële doorrekening heeft de BAM geconstateerd dat dit plan voor de BAM financieel niet haalbaar is en heeft de BAM aangeven deze planvorming niet door te zetten. Naar aanleiding van dit besluit, heeft overleg plaatsgevonden tussen de BAM en de initiatiefnemer van de bedrijfslocatie. Dit heeft erin geresulteerd dat initiatiefnemer van de bedrijfslocatie de grondpositie van de BAM kan overnemen. En tevens wil hij onze grondpositie overnemen. Daarnaast wil hij het plan aan passen. Hij wil 1 bedrijfsgebouw realiseren (showroom voor auto's) en aan de Tramweg 1 woning (bijlage 1)

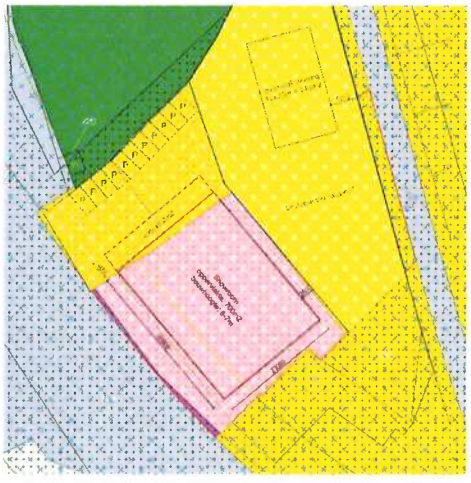


Aangepast bouwplan bestaande uit een bedrijfsgebouw en een woning.

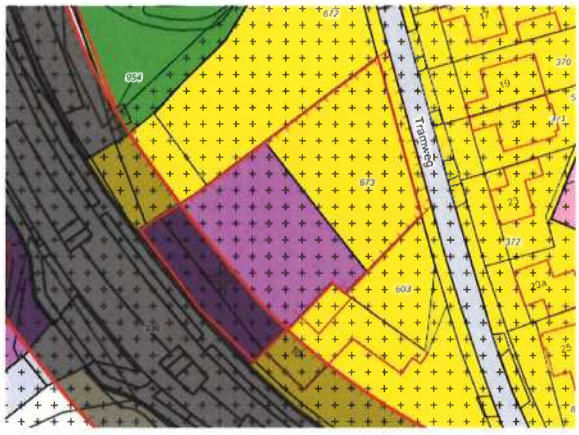
Gemeente leudal

Bestemmingsplan
Het plan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'. Het realiseren van de woning is rechtstreeks mogelijk. Binnen de woonbestemming zijn twee bouwvlakken gelegen, waarin maximaal 5 woningen gerealiseerd mogen worden (4 op de grondpositie van de BAM en 1 op de grondpositie van de gemeente). Het bouwplan dient wel te voldoen aan de bouwregels. Ten aanzien hiervan wil de initiatiefnemer de woning iets verder terugleggen dan de regels mogelijk maken. Hierdoor ontstaat formeel strijd met het bestemmingsplan. Voor het overige is het plan, door het ontbreken van een concreet bouwplan, nog niet te beoordelen.

Het realiseren van een bedrijfsgebouw is tevens strijdig met het bestemmingsplan. Er is weliswaar een bedrijfsbestemming opgenomen én een bouwvlak, maar in het bestemmingsplan is geen aanduiding van een maximale goot- en nokhoogte is opgenomen. In de regeling is opgenomen dat de goot- en nokhoogte niet hoger mag zijn dan de bestaande goot- en nokhoogte ten tijde van ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan 'Woonkernen'. Op dat moment was de bestaande bebouwing echter al gesloopt, hetgeen betekent dat er formeel de bouw en nokhoogte is van 0 meter! Dit betekent dat er géén hoofdgebouw opgericht kan worden (ook al ligt er een bouwvlak én bedrijfsbestemming). Daarnaast wordt een gedeelte van de bedrijfsbestemming gerealiseerd op de bestemming wonen (parkeerplaatsen en toekomstige uitbreiding). Dit is tevens strijdig met het bestemmingsplan. Ook moet rekening worden gehouden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – reserveringszone weg'. Deze gronden zijn mede bestemd als reserveringsstrook voor een eventuele verbreding van de Rijksweg in de toekomst. In deze zone mag niet worden gebouwd, behoudens als de wegbeheerder (Provincie Limburg) aangeeft hier geen bezwaar tegen te hebben. Gelet op het feit dat de N280 omgeleid wordt en deze weg daarna in beheer van de gemeente Leudal komt en op deze plek geen verbreding van de weg gepland is (de woning aan de Rijksweg 10 ligt al in deze zone), is de verwachting dat binnen deze zone (en binnen het bouwvlak) gebouwd kan worden. Hiervoor zal toestemming gevraagd worden bij de Provincie Limburg.



Projectie bouwplan op het bestemmingsplan



'vrijwaringszone – reserveringszone weg'

Door het ontbreken van een aanduiding goot- en bouwhoogte is medewerking enkel mogelijk via een herziening van het bestemmingsplan of een uitgebreide procedure omgevingsvergunning. Om te komen tot een goed planologisch kader, wordt in dit geval geadviseerd enkel mee te werken via een bestemmingsplanherziening.

Motivering bouwplan

Ruimtelijk stedenbouwkundig

Ruimtelijk stedenbouwkundig sluit het voorliggende plan beter aan dan hetgeen eerder vergund is (4 woningen van de BAM). De woning komt nu aan de Tramweg te liggen en de bedrijfsbestemming sluit goed aan op de Rijksweg. Hierdoor ontstaat ruimtelijk-stedenbouwkundig gezien een evenwichtig beeld. Aandacht moet zijn voor de monumentale bomen langs de Tramweg, een goede inpassing langs de Rijksweg, een goede aansluiting met het naastgelegen pand aan de Rijksweg 10 en een goede ontsluiting van het bedrijfsperceel. De definitieve toets vindt plaats door de commissie ruimtelijke kwaliteit (het gebied is welstandsplichtig). Gelet op de locatie, zal het bouwplan van de bedrijfsloods een goede kwaliteit moeten hebben.

Structuurvisie wonen

Vanuit het woonbeleid is het schrappen van woningen positief, gelet op de planvoorraad van Leudal. De koper zal nadrukkelijk worden gewezen op de wijzigingsregeling van het bestemmingsplan woonkernen, m.b.t. het weg bestemmen van woontitels. Tevens wordt hij gewezen op het feit dat we dan geen gebruik zullen maken van de wijzigingsbevoegd die op het perceel van de gemeente ligt (hier kunnen via een wijziging maximaal 3 woningen worden toegestaan). Doordat het bestemmingsplan wordt herzien, kunnen de bouwtitels formeel ook verwijderd worden.

Openbaar gebied en Parkeren

Monumentale bomen: bij het plan kan goed rekening worden gehouden met de waardevolle bomen langs de Tramweg. Er mogen geen activiteiten/werkzaamheden plaatsvinden die de conditie, vitaliteit en levensverwachting van de bomen negatief beïnvloeden. Afhankelijk van het bouwplan en de locatie van de uitrit, dient wellicht een Bomen effect analyse (BEA) opgesteld te worden, waaruit blijkt dat de bomen niet negatief beïnvloed worden.

Parkeren: Bij de woning is voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Bij de autoshowroom worden 11 parkeerplaatsen aangelegd. Dit is in beginsel voldoende, met dien verstande dat minimaal 6 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor personeel en bezoekers (om te voorkomen dat de parkeerplaatsen gebruikt worden voor te verkopen auto's).

Ontsluiting parkeerplaats bedrijf: Het ontsluiten van de parkeerplaatsen rechtstreeks op de Rijksweg is verkeerstechnisch niet wenselijk en onveilig. Een ontsluiting van de parkeerplaats langs de rotonde is wel mogelijk, maar verkeerskundig niet optimaal. In dit geval wordt deze ontsluiting haalbaar geacht. De verwachting is dat de verkeersbelasting voor dit bedrijf niet heel hoog is. En op termijn, als de omleiding van de N280 gerealiseerd is, kan wellicht wel rechtstreeks op de Rijksweg een uitrit gemaakt worden.



Ontsluiting bedrijfsperceel

<u>Milieu</u>
Het plan is getoetst aan de geluidseisen. Zowel het wegverkeerslawaai als industrielawaai.

Wegverkeerslawaai: Door de geluidspecialist van de gemeente Roermond is onderzocht of het realiseren van woningen aan de Tramweg mogelijk is. De geluidsbelasting van de Rijksweg is hoog. De realisatie van woningen is mogelijk, mits aan de Rijksweg een gebouw wordt gerealiseerd (over de breedte van het bouwvlak) of wanneer de reeds aanwezige grondwal/geluidswal behouden blijft. Er dient wel een akoestisch rapport te worden opgesteld en er zal wellicht een hogere grenswaarde vastgesteld moeten worden. Afhankelijk van het akoestische rapport, kunnen er ook akoestische eisen aan de woning gesteld worden.

Industrielawaai: Voor een showroom zoals hier voorgesteld geldt een richtafstand van 30 (rustige woonwijk) en 15 meter (gemengd gebied). Daar voldoen beide varianten niet aan. Via een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De verwachting is dat wordt voldaan aan de eisen, als tussen het bedrijf met parkeerplaats en de (bestaande en nieuwe) woningen een tuinmuur wordt gebouwd van ca. 2,5 meter hoog.

Bodem: Er moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd. In eerste instantie historisch en indien het een verdachte situatie betreft, ook een verkennend bodemonderzoek.

Gemeente **leudal**

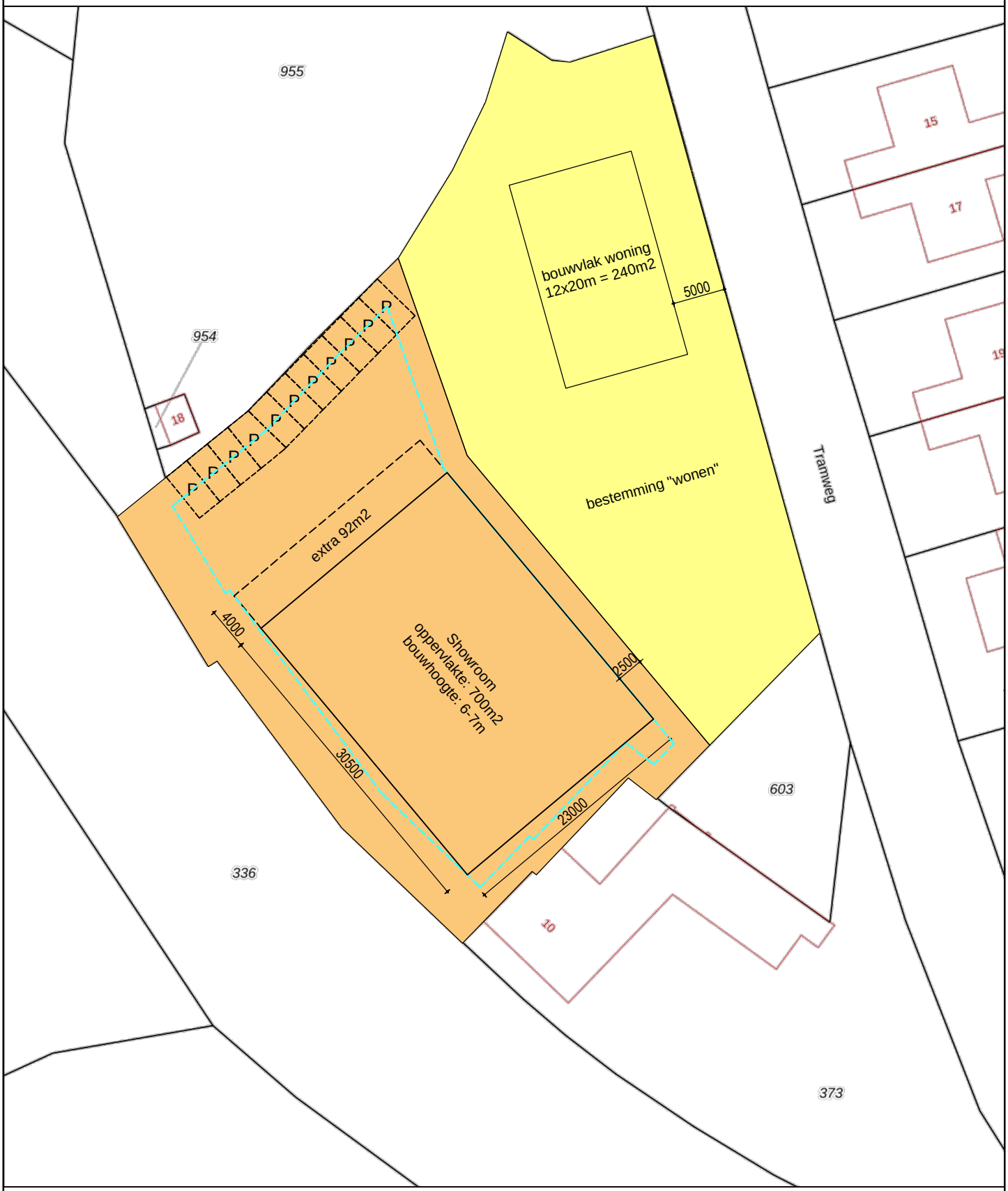
Kosten bestemmingsplanherziening
Wij zijn, voor wat betreft de bedrijfslocatie en één woning aan de Tramweg de verkopende partij en daarnaast zijn wij als gemeente verantwoordelijk het niet opnemen van een maximale goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan. Wij zijn dan ook voornemens om de kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor rekening van de gemeente Leudal te laten komen, alsmede eventuele planschade. Om te voorkomen dat de verkoop niet doorgaat, nadat de planwijziging in gang is gezet, wordt aan de verkoop wel een voorwaarde verbonden met betrekking tot de planwijziging. Als de koop uiteindelijk, om wat voor reden dan ook niet doorgaat, komen de kosten voor het herzien van het bestemmingsplan voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens zal de initiatiefnemer zich akkoord moet verklaren met het ontstemmen van de overige woningbouwtitels. Natuurlijk zal de initiatiefnemer zekerheid willen hebben ten aanzien van de mogelijke ontwikkeling en zal een voorwaarde opgenomen worden dat hij de koop kan ontbinden als wij het planologische kader niet gewijzigd krijgen.

Wensen en bedenkingen raad
Alvorens wij ons besluit kenbaar maken aan de initiatiefnemer, stellen wij uw raad in de gelegenheid om tegen het collegebesluit, binnen twee weken na het verzenden van deze brief, uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

De gemeentesecretaris,	De burgemeester,
mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts	D.H. Schmalschläger

Bijlagen:
- Bouwplan initiatiefnemer



alle maatvoeringen in het werk te controleren

Situatietekening	Schaal:	1:500	Werknr.:	2438
	Datum:	13-01-2021	Bladnr.:	S-01
	Gewijzgd:			

SLOVEN ARCHITECTUUR
Sonniusstraat 1G 5212 AJ 's-Hertogenbosch
tel. 085 06 45 747 www.slovenarchitectuur.nl

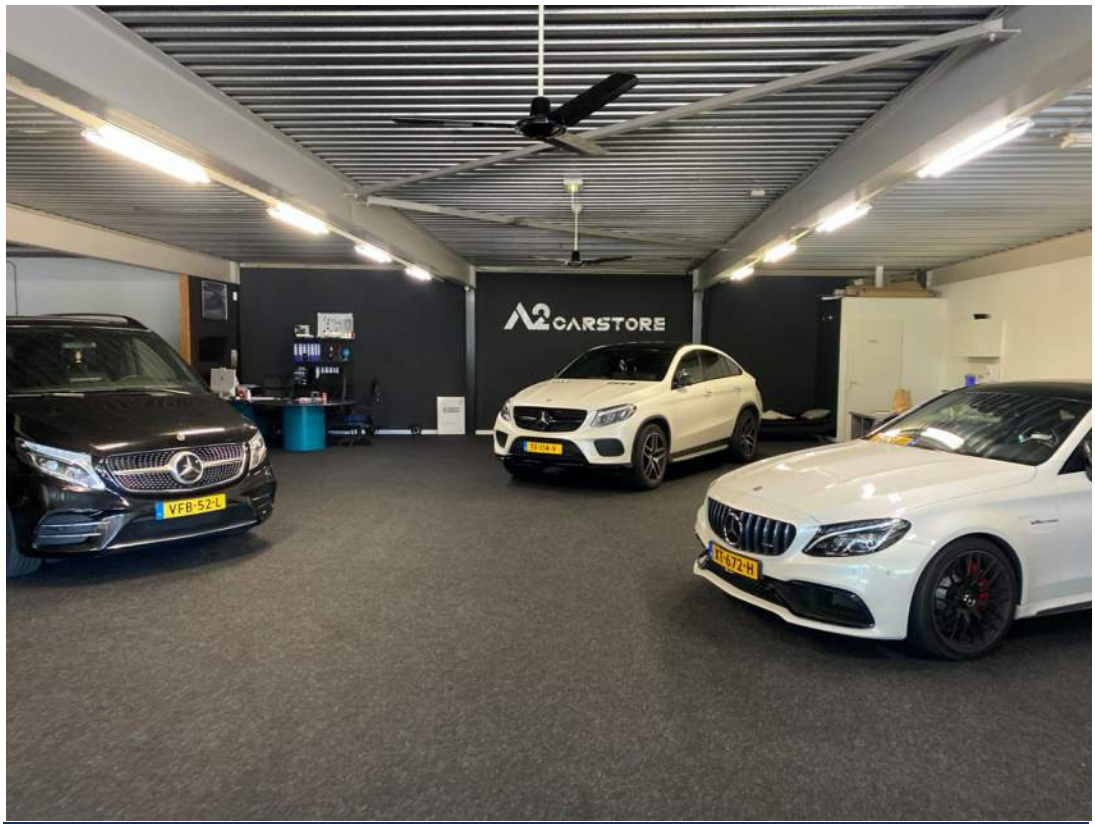
Autoshowroom

Bedrijfsactiviteiten:

De bedrijfsactiviteiten van de autoshowroom is de in- en verkoop van auto's. De showroom ziet er netjes en verzorgd uit om een goede uitstraling naar buiten toe te geven. Het is geen opslag voor sloopauto's. Het doel van de eigenaar is om een nette showroom te maken voor de inkoop en verkoop van personenauto's. Hieronder zijn foto's te zien van de huidige showroom van de eigenaar.




A2 CARSTORE


A2 CARSTORE
VFB-52-L
TT-672-H


A2 CARSTORE
A2 CARSTORE



Inrit

Variant 1 (groene pijl):

De parkeerplaats links van het perceel aansluiten op de parkeerplaats van de autodealer. Vanaf de rotonde bestaat al een afslag van de rotonde naar de bestaande parkeerplaats. Als deze weg doorgetrokken kan worden is de autodealer zonder grote ingrepen te bereiken.

Variant 2 (blauwe pijl):

De bezoekers van de autodealer kunnen het pand bereiken door een inrit te maken vanaf de tramweg. Deze inrit loopt dan over de percelen waar woningrealisatie gewenst is. Hierdoor komt er overlast voor de woonwijk als gevolg van de verhoogde verkeersdruk.

Variant 3 (rode pijl):

Inrit vanaf de Rijksweg. Hiervoor zal een extra uitvoegstrook aangelegd moeten worden. Dit is besproken en is niet gewenst.



