

## Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

13 juli 2021

Agendapunt

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan 'Kelperheide ong. Kelpen-Oler'  
**Portefeuillehouder(s)** De heer drs. M. Graef (wethouder)

### **Inhoudelijk voorstel**

#### Inleiding

De eigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Grathem, sectie A, nr.2104, gelegen aan de Kelperheide ong. in Kelpen-Oler, is voornemens om op dit perceel een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren.

Op 29 september 2020 heeft uw raad besloten om de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro van toepassing te verklaren voor de bestemmingsplanprocedure en de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van het bedrijfsgebouw.

Op 16 december 2020 is namens initiatiefnemer het ontwerp bestemmingsplan met bijlagen ingediend en op 18 december 2020 is de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend.

#### Geldende bestemmingsplannen

Het perceel is voor het grootste deel gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kelpen-Oler', met de bestemming 'Bedrijventerrein', echter zónder bouwvlak. Daarnaast is langs de N280 een zone ter breedte van circa 7,50 meter bestemd tot 'Groen'. Een deel van deze zone wordt in de nieuwe situatie toegevoegd aan de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Het deel van het perceel met de bedrijfsbestemming is tevens aangeduid als 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding kunnen door ons college de bestemmingen worden gewijzigd ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak met de bestemming 'Bedrijventerrein', het wijzigen van de bestemming 'Verkeer' in 'Bedrijventerrein' en het –indien nodig- verleggen van de bestemming 'Leiding – Riool'. Deze regeling is op deze manier in het bestemmingsplan opgenomen om het goed functioneren van de rioolpersleiding te waarborgen.

Van voornoemde wijzigingsbevoegdheid kan in dit geval geen gebruik worden gemaakt, aangezien niet het gehele perceel is gelegen binnen de begrenzing van het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt. Een deel van het plangebied is namelijk gelegen binnen het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan buitengebied Leudal 2016' met de bestemming 'Agrarisch'. Op dit deel van het perceel zijn –als overgang naar nabijgelegen woningen aan de Kelperheide 55 en 57- een bosje gepland, alsmede een hemelwatervoorziening en een deel van de parkeerplaatsen voor het bedrijfsverzamelgebouw. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn deze voorzieningen niet toegestaan.

#### Inhoudelijke afweging

Inhoudelijk bestaat geen bezwaar tegen de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw op genoemd perceel.:

- Het perceel is reeds gelegen binnen de begrenzing van het huidige bedrijventerrein;
- Het plan heeft geen negatieve invloed op het goed functioneren van de rioolpersleiding;
- In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangetoond dat de diverse aan de orde zijnde omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor realisering van het plan;
- Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd waaruit blijkt dat het plan kan rekenen op draagvlak in de omgeving;
- In het kader van het formele vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, zijn geen reacties ingekomen die een belemmering vormen voor realisering van het plan;
- Het plan is –naast het formele vooroverleg zoals hiervoor aangegeven- tevens afgestemd met het projectteam binnen de provincie voor de reconstructie van de N280. Met de provincie is in dat kader overeengekomen dat het plan voor de reconstructie van de N280 beperkt wordt aangepast, waardoor enerzijds geen afbreuk wordt gedaan aan de uitgangspunten voor die reconstructie en waardoor het plan van initiatiefnemer uitvoerbaar blijft.

#### Ontwerp bestemmingsplan

Om het plan te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Een en ander is verwerkt in het voor dit plan opgestelde bestemmingsplan 'Kelperheide ong. Kelpen-Oler'. Voor wat betreft de plansystematiek is aangesloten bij de plansystematiek van het voor het grootste deel van de gronden geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kelpen-Oler'.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 18 maart tot en met 28 april 2021.

#### Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Binnen de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend en er bestaat geen aanleiding om de planstukken ambtshalve gewijzigd vast te stellen.

#### **Voorstel**

Wij stellen u voor om:

1. Het bestemmingsplan 'Kelperheide ong. Kelpen-Oler', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
  - a. De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP20KoKelperheide-VG01 en de bijbehorende ondergrond o\_ NL.IMRO.1640.BP20KoKelperheide-VG01.dxf;
  - b. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1a Bro;

#### **Financiële paragraaf**

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals bedrijfsgebouwen) is voorgenomen. In afwijking van deze bepaling kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van onder andere een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, onder andere indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Omdat met de eigenaar van gronden waarop het bedrijfsverzamelgebouw wordt gerealiseerd, een anterieure overeenkomst is gesloten, is in dit geval verhaal van kosten anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan heeft voor het overige geen financiële consequenties voor de gemeente.

#### **Communicatieparagraaf**

Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kelperheide ong. Kelpen-Oler' zal op de gebruikelijke wijze kennis worden gegeven van deze vaststelling en zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Op grond van recente jurisprudentie van de Afdeling kan beroep worden ingediend door eenieder, ook als men géén zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Direct na vaststelling van het bestemmingsplan kan ook de omgevingsvergunning voor het bouwen van het bedrijfsverzamelgebouw worden verleend. Omdat de coördinatie-regeling op deze besluitvorming van toepassing is, staat tegen de gecoördineerde besluiten rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gecoördineerde besluiten moeten als één besluit worden aangemerkt. Dat betekent dat de beroepen tegen de gecoördineerde besluiten in één procedure worden afgewikkeld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient in de beroepsprocedure binnen zes maanden uitspraak te doen.

#### **Bijlage(n)**

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Liduinahof Kelpen-Oler'
2. Concept raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan
3. Collegebesluit
4. Collegeadvies

Heythuysen, 25 mei 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,  
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

D.H. Schmalschläger