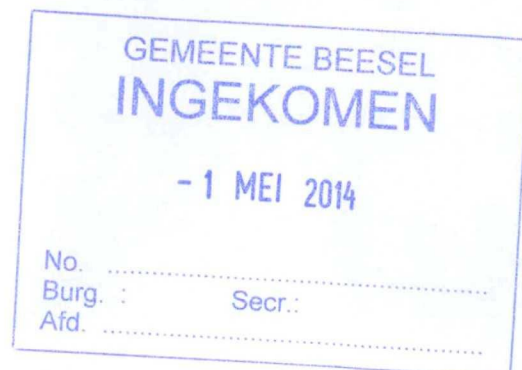


College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Beesel
Postbus 4750
5453 ZK REUVER



Datum: 29 april 2014
Uw brief van: -
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: GR-D-14041
Onderwerp: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan 'Molenveld-Zuid'

Geacht college,

Namens opdrachtgever de heer J. Lemmen, woonachtig aan de Keulseweg 50 te Reuver, dien ik hierbij een inspraakreactie in tegen het voorontwerpbestemmingsplan Molenveld-Zuid.

Opdrachtgever, eigenaar van de percelen Keulseweg 50 en 54 te Reuver, kan zich niet verenigen met de in het voorontwerpbestemmingsplan voorziene planologische wijziging van de hiervoor genoemde percelen. Dit licht ik graag toe.

Bestaande situatie

Het perceel Keulseweg 54 is in het huidige bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" bestemd tot 'Bedrijven' met de nadere aanduiding 'Detailhandel'. Ter plekke is Jo's ijssalon (ijssalon, buitenterras, bovenwoning) gevestigd. Op basis van de huidige planologische rechten zijn ter plekke tevens bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3 en detailhandelsactiviteiten toegestaan.

Het perceel Keulseweg 50 is in het huidige bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" bestemd tot 'Bedrijven' met de nadere aanduiding 'Burgerwoning toegestaan'. Op basis van de huidige planologische rechten is ter plekke zowel een woning als bedrijvigheid in de milieucategorieën 2 en 3 toegestaan. Opdrachtgever woont in de woning aan de voorzijde van dit perceel. De bebouwing aan de achterzijde van het perceel is in gebruik als opslaggebouw en distributiecentrum. Meerdere malen per week vindt hier aan- en afvoer plaats van grondstoffen en eindproducten (ijs) onder meer middels koelwagens, voor de ijssalon. Dit ten behoeve van de ijssalons in Reuver, Helden en voor diverse horecagelegenheden (afnemers ijs). De bedrijvigheid ter plekke zal enkel toenemen aangezien Jo's ijssalon, wegens gebleken succes, in gesprek is met meerdere potentiële franchisenemers van de ijssalonformule.

Inspraakreactie Keulseweg 54

Dit perceel heeft in het voorontwerpbestemmingsplan "Molenveld-Zuid" de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - ijssalon'. Ten eerste wordt opgemerkt dat de genoemde aanduiding slecht over een beperkt deel van het perceel is geprojecteerd. Hierdoor wordt een deel van de bebouwing en het vergunde buitenterras ten onrechte niet positief bestemd.

Ten tweede wordt opgemerkt dat de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - ijssalon' impliceert dat er sprake is van detailhandel. Echter uit bestendige jurisprudentie blijkt dat lunchrooms, koffie- en theehuizen, ijssalons en dergelijke onder horeca vallen. Er is immers sprake van het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken. De aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ijssalon' zou derhalve meer op zijn plaats zijn.

Voorts wordt opgemerkt dat opdrachtgever zich op geen enkele wijze kan verenigen met het vervallen van de vigerende bedrijfsbestemming. Op deze wijze worden de bedrijfsmatige ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden onevenredig beperkt. Dit zal onherroepelijk leiden tot een waardevermindering van het pand, een gevolg waarmee opdrachtgever niet geconfronteerd wenst te worden. Het onderhavige perceel is reeds jaren bedrijfsmatig in gebruik. Opdrachtgever is niet bereid tot zelfrealisatie c.q. transformatie naar wonen als hoofdgebruik. Het is dan ook niet aannemelijk dat de voorgestane bestemming binnen de planperiode gerealiseerd zal worden. Er is derhalve sprake van strijdigheid met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening: een goede ruimtelijke ordening. In dit kader wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 24 november 2010 met het kenmerk 200910333/1/R3. Opdrachtgever wenst dat, aanvullend op de ijssalon, de huidige rechten aangaande de bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden gerespecteerd worden, te weten bedrijvigheid in de milieucategorie 2 en 3 inclusief één bedrijfswoning. Hierbij wordt verwezen naar de bedrijfsperven aan de overzijde van de Keulseweg. Deze percelen maken deel uit van het eveneens in voorbereiding zijnde voorontwerpbestemmingsplan "Bebouwde gebieden". Voor deze percelen worden de huidige rechten aangaande de bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden wel gerespecteerd en blijft de bedrijvigheid de hoofdbestemming. Opdrachtgever is van mening dat hierdoor sprake is van rechtsongelijkheid.

Inspraakreactie Keulseweg 50

Dit perceel heeft in het voorontwerpbestemmingsplan "Molenveld-Zuid" de bestemming 'Wonen'. Er is op geen enkele wijze rekening gehouden met het bestaand bedrijfsmatig gebruik als opslaggebouw en distributiecentrum (met koelwagens) zoals omschreven in paragraaf "bestaande situatie". De bestaande, planologisch toegestane, bedrijvigheid wordt ten onrechte niet positief bestemd. Daarbij worden bestaande gebruiksmogelijkheden onevenredig beperkt door het volledig vervallen van de vigerende bedrijfsbestemming. Dit tezamen zal onherroepelijk leiden tot een

waardevermindering van het perceel, een gevolg waarmee opdrachtgever niet geconfronteerd wenst te worden.

Het onderhavige perceel is reeds jaren bedrijfsmatig bestemd en momenteel als zodanig in gebruik. Opdrachtgever is niet bereid tot zelfrealisatie c.q. transformatie naar wonen als hoofdgebruik. Het is dan ook niet aannemelijk dat de voorgestane bestemming binnen de planperiode gerealiseerd zal worden. Er is derhalve sprake van strijdigheid met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening: een goede ruimtelijke ordening. In dit kader wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 24 november 2010 met het kenmerk 200910333/1/R3. Opdrachtgever wenst dat de huidige rechten aangaande de bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden gerespecteerd worden, te weten bedrijvigheid in de milieucategorie 2 en 3 inclusief één (bedrijfs)woning.

Inspraakreactie aansluitend deel Wienerberger/Terca terrein

Het direct aan de Keulseweg 50 grenzend deel heeft in het voorontwerpbestemmingsplan "Molenveld-Zuid" de bestemming 'Woongebied - uit te werken'. Alhoewel bij een dergelijke uit te werken bestemming nog niet duidelijk hoeft te zijn hoe het gebied exact ingevuld zal worden, moet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan wel aannemelijk zijn dat een uitwerking mogelijk is. Volgens opdrachtgever wordt dit echter onvoldoende aannemelijk gemaakt.

Ten onrechte heeft het uitgevoerde bedrijfshinderonderzoek zich beperkt tot de voorgestane werk-wooneenheden en de aangrenzende supermarkt. Op geen enkele wijze wordt ingegaan op de vigerende bedrijfsbestemmingen op de hoek Keulseweg/Mariastraat en de aldaar aanwezige bedrijvigheid, de locatie Keulseweg 50 in het bijzonder. Rekening houdende met de geldende richtafstanden (koelwagens!) is woningbouw direct grenzend aan dit bedrijfsperceel niet mogelijk. Volgens het Masterplan Molenveld-Zuid wordt dit echter wel voorgestaan.

In artikel 8.2 lid c van de planregels wordt expliciet gesteld dat uitwerking alleen kan plaatsvinden nadat een beeldkwaliteitsplan is opgesteld (met vertaling ambities masterplan). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de gemeente waarde hecht aan de nodige aansturing bij de uiteindelijke inrichting van het plangebied. In de uitwerkingsregels mogen echter geen eis worden gesteld die is ontleend aan een beeldkwaliteitsplan (bkp). Aangezien zo een bkp geen instrument is dat in de Wet ruimtelijke ordening voorkomt, is deze constructie in strijd met de Wro (buitenwettelijke constructie; ABR 18/05/2011, Utrechtse Heuvelrug, 201004858/1/RS).

Een deel van het voormalig Wienerberger/Terca terrein, direct grenzend aan de Keulseweg 50, wordt reeds jaren gebruikt voor het opvangen van de parkeer te korten in het openbaar gebied. Deze parkeerplekken worden gebruikt door de klanten van de omliggende ondernemers (o.a. kapsalon, fietsenzaak, ijsalon, etc.). De gevolgen van het onttrekken van deze parkeerplaatsen is niet onderzocht. Bij de vaststelling van het

bestemmingsplan dient echter in voldoende mate zeker te zijn dat een toereikende parkeersituatie voor de reeds gevestigde ondernemers is verzekerd.

Het voorontwerpbestemmingsplan bevat een motiveringsgebrek voor de aspecten parkeren en bedrijfshinder en maakt derhalve ten onrechte woningbouw mogelijk op de gronden direct grenzend aan de Keulseweg 50, Voorts bevatten de uitwerkingsregels een buitenwettelijke constructie in de vorm van een koppeling met het bkp.

Voorwaardelijke verplichting geluidluwe gevels

Aan de hand van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconstateerd dat op diverse percelen geluidluwe gevels noodzakelijk zijn. Dit is echter niet verwerkt in de bijhorende planregels. Ter overweging wordt meegegeven om dit te waarborgen door middel van het opnemen van een zogenoemde voorwaardelijke verplichting.

Tot slot

In paragraaf 6.1 van de toelichting wordt expliciet aangegeven dat ter plekke van de Keulseweg conserverend is bestemd. Er is echter op geen enkele wijze sprake van het overnemen van de bestaande rechten.

Namens opdrachtgever verzoek ik u om het voorontwerpbestemmingsplan "Molenveld-Zuid" in de huidige vorm geen doorgang te laten vinden maar te wijzigen in overeenstemming met het voorgaande.

Met hartelijke groet,
namens Groots Omgevingsadvies



Paul Tullemans

