

Bestemmingsplan Kern Neer 2 (reparatieplan)

Planidentificatienummer : NL.IMRO.1604.BP14KernNeer-VG02

OVERZICHT MUTATIES TEN OPZICHTE VAN BESTEMMINGSPLAN 'KERN NEER'

Toelichting

1. Nieuw hoofdstuk 1 'Woord vooraf' ingevoegd

Bij besluit dd. 11 november 2014, no. 9, heeft de raad van de gemeente Leudal het bestemmingsplan 'Kern Neer' met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP14KernNeer-VG01 vastgesteld.

Tegen het vaststellingbesluit zijn door Alucol B.V. (Soerendonck 3, 6086 BW Neer) en De Verwenbakker B.V. (Soerendonck 3, 6086 BW Neer) beroepschriften ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op 9 december 2015 heeft de Raad van State uitspraak gedaan op de beroepen van Alucol B.V. en De Verwenbakker B.V. (Uitspraak 201500221/1/R1 \ bijlage 7). Op een aantal beroepspunten zijn reclamanten door de Afdeling in het gelijk gesteld. Daarom is onder punt V. van de uitspraak de raad van de gemeente Leudal opgedragen om binnen 26 weken na de verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen met betrekking tot de vernietigde plandelen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken. De Afdeling heeft daarbij aangegeven dat het door de raad te nemen nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb behoeft te worden voorbereid.

De 'hersteltermijn' van 26 weken is op 9 juni 2016 verstreken. Omdat door meerdere omstandigheden de raad niet binnen deze termijn uitvoering heeft kunnen geven aan voormelde opdracht, is de afdeling bij brief van 8 juni 2016 (bijlage 8) in kennis gesteld van de stand van zaken aangaande de in voorbereiding zijnde reparatie van het bestemmingsplan 'Kern Neer'.

Nadien heeft meerdere malen constructief overleg plaatsgevonden met Alucol en De Verwenbakker met enerzijds als doel inhoudelijk overeenstemming te verkrijgen over de inhoud van dit reparatieplan en anderzijds helderheid te verschaffen over het gemeentelijk standpunt ten aanzien van beoogde nieuwe ontwikkelingen van beide partijen. Partijen hebben aangegeven in te stemmen de reparatie zoals in dit plan is opgenomen.

De gemeenteraad van Leudal heeft via vaststelling van dit reparatieplan met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP14KernNeer2-VG01 de uitspraak van de Raad van State verwerkt.

In het bestemmingsplan 'Kern Neer 2' zijn enkel de wijzigingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State verwerkt. Overigens is dit plan identiek aan de op 11 november 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Kern Neer'. Laatstgenoemd plan vervalt na de inwerkingtreding van 'Kern Neer 2'.

De planreparaties zijn in paragraaf 6.3 van de toelichting verwoord en doorgevoerd in de regels (Artikel 5 Bedrijventerrein). In bijlage 9 is bovendien met doorgehaalde en gemarkeerde tekst inzichtelijk gemaakt welke tekstdelen geschrapt\toegevoegd\gewijzigd zijn.

De wijzigingen zijn in paragraaf 6.3 van de toelichting verwoord en doorgevoerd in de regels (Artikel 5 Bedrijventerrein). In bijlage 9 is bovendien met doorgehaalde en gemarkeerde tekst inzichtelijk gemaakt welke tekstdelen geschrapt\toegevoegd\gewijzigd zijn.

2. In hoofdstuk 6 (oorspronkelijk 5) nieuwe paragraaf met sub-paragrafen ingevoegd.

6.3 Wijzigingen i.v.m. uitspraak Raad van State

Bij Uitspraak 201500221/1/R1 dd. 9 december 2015 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaald, dat de beroepen van Alucol B.V. en De Verwenbakker B.V. op een aantal punten gegrond zijn en nopen tot een nieuw besluit met inachtneming van de overwegingen van de afdeling.

De uitspraak is in dit plan verwerkt zoals beschreven in onderstaande paragrafen.

6.3.1 Maximale kavelmaat en bebouwingspercentage

6.3.1.1 Overwegingen Raad van State onder punt 4.

In artikel 5, lid 5.2.1, onder c, van de planregels van het bestemmingsplan 'Kern Neer' is bepaald dat de maximale kavelmaat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' 5.000 m² bedraagt, met uitzondering van bedrijven waarvan de bedrijfskavel op het moment van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan reeds groter is dan 5.000 m². Voor deze bedrijven geldt de oppervlakte op het moment van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan als maximum.

De Afdeling is van oordeel dat artikel 5, lid 5.2.1, onder c, van de planregels in strijd is met de rechtszekerheid. Deze bepaling is opgenomen in de paragraaf met regels voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en heeft dus betrekking op het oprichten van bedrijfsgebouwen. Het is evenwel niet duidelijk welke gevolgen deze bepaling daarvoor heeft, nu in de planregels niet is omschreven wat onder bedrijfskavel moet worden verstaan. Dit begrip kan enerzijds worden verstaan als een perceel dat door een bedrijf wordt gebruikt inclusief het onbebouwde gedeelte, maar anderzijds kan daaronder de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing worden verstaan nu lid 5.2.1, onder c, is opgenomen in de paragraaf met regels voor het bouwen van bedrijfsgebouwen.

6.3.1.2 Verwerking uitspraak in plan

In het kernplan luidt artikel 5.2.1 lid c (Bedrijfsgebouwen) thans:

"De maximale kavelmaat bedraagt 5.000 m², met uitzondering van bedrijven waarvan de bedrijfskavel op het moment van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan reeds groter is dan 5.000 m². Voor deze bedrijven geldt het oppervlak op het moment van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan als maximum."

Naar aanleiding van de overwegingen van de Afdeling en de overleggen met partijen wordt dit artikellid geschrapt.

Weliswaar strookt deze bepaling met de standaardregels voor de bedrijventerreinen in Leudal, maar voor deze specifieke bedrijfslocaties is het gelet op de feitelijke situatie niet relevant.

6.3.2 Maximale bouwhoogte

6.3.2.1 Overwegingen Raad van State onder punt 6. en 7.

Punt 6.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, onder d, van de planregels van het bestemmingsplan 'Kern Neer' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' niet meer dan 8 m bedragen. De Afdeling overweegt dat in de nota van zienswijzen is aangegeven dat de maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken 10 m zal bedragen, terwijl in de planregels is bepaald dat de maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken 8 m bedraagt. Gelet hierop is het plan op dit punt in strijd met de rechtszekerheid vastgesteld.

Punt 7.]

De Afdeling overweegt verder dat niet in geschil is dat de *bestaande* hoogte van de gebouwen op de percelen Soerendonck 2 en 3 inclusief schoorstenen gemeten vanaf het peil reeds 10,5 m bedraagt. Gelet op deze omstandigheid valt niet in te zien waarom de raad bij de vaststelling van het plan niet heeft kunnen afwegen of *nieuwe* schoorstenen op hun gebouwen tot een hoogte van 10,5 m gemeten vanaf het peil aanvaardbaar zijn, ook al zouden de bedrijven aan de Soerendonck 2 en Soerendonck 3 geen concrete plannen hebben om nieuwe schoorstenen op te richten. Nu de raad deze afweging niet heeft gemaakt, is het plan op dit punt in strijd met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

6.3.2.2 Verwerking uitspraak in plan

De overwegingen van de Afdeling onder punt 6 moeten leiden tot een aanpassing van de bouwregels in de bestemming 'Bedrijventerrein', die resulteert in een maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte voor overige bouwwerken van 10 meter.

Op grond van de overwegingen onder punt 7 is de gemeenteraad tot de conclusie gekomen dat een beperkte verruiming van die hoogte met 0,50 meter ruimtelijk gezien niet of nauwelijks impact heeft. Om die reden is thans in artikel 5.2.1, lid d, een maximaal toelaatbare hoogte voor overige bouwwerken opgenomen van 10,5 meter.

Nu een dergelijke hoogte toelaatbaar wordt geacht voor (vrijstaande) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet in te zien waarom een dergelijke hoogte niet ook acceptabel is voor schoorstenen die op of aan gebouwen worden gerealiseerd, temeer daar in de bestaande situatie reeds gebouwen aanwezig zijn waarop schoorstenen zijn gerealiseerd waarvan de hoogte 10,5 meter bedraagt.

Om die reden wilde de gemeente in artikel 5.2.1, lid d, opnemen dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 10,5 meter mag bedragen ten behoeve van de bouw van schoorstenen op of aan en als onderdeel van bedrijfsgebouwen, uitsluitend ter plaatse en ten behoeve van die schoorstenen.

De overleggen met partijen hebben evenwel geleid tot voortschrijdend inzicht in die zin dat een maximale bouwhoogte van 11 meter wordt voorgestaan (zie volgende paragraaf).

6.3.2.3 Medewerking aan hogere bouwwerken

Tijdens de overleggen zijn namelijk zijn door de Verwenbakker plannen aangedragen om ten behoeve van optimalisering van de bedrijfsvoering nieuwe silo's en een koeltoren te plaatsen, welke een hoogte hebben van circa 10,78 meter respectievelijk 12 meter. Deze hoogtes worden op grond van de aangeleverde motivering acceptabel geacht, mede omdat de beoogde silo's en koeltorens in overeenstemming met de gemeentelijke voorwaarde op een afstand van minimaal 4 meter van de perceelsgrenzen gesitueerd worden, hetgeen visueel geen ruimtelijke impact\invloed heeft op de fysieke leefomgeving.

Om die reden is in artikel 5.2.1 achter lid d (maximale hoogte gebouwen 10 m cf. dit reparatieplan) een nieuw lid e opgenomen, dat bepaalt dat de bouwhoogte 11 meter mag bedragen ten behoeve van de bouw van schoorstenen op of aan en als onderdeel van bedrijfsgebouwen, uitsluitend ter plaatse en ten behoeve van die schoorstenen.

Verder zijn in artikel 5.2.3, achter lid e. twee nieuwe leden toegevoegd luidende:

- f. In afwijking van het bepaalde in lid d. geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - silo' voor de bouw van silo's een maximale bouwhoogte van 11 meter (wordt opgenomen binnen het linker-rode vlak, zoals geduid op de afbeelding hieronder).
- g. In afwijking van het bepaalde in lid d. geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - koeltoren' voor de bouw van koeltorens een maximale bouwhoogte van 12 meter (wordt opgenomen binnen het rechter-rode vlak, zoals geduid op de afbeelding hieronder).



6.3.3 Afstand tot perceelsgrenzen

6.3.3.1 Overwegingen Raad van State onder punt 8.

Wat betreft het perceel van Alucol, hetwelk een bebouwingspercentage van 80% heeft, is de Afdeling van oordeel dat de gemeenteraad in redelijkheid uit stedenbouwkundig oogpunt heeft kunnen kiezen voor het voorschrijven van een minimale afstand van 2,5 m van de bebouwing tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen op dit perceel. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat Alucol geen concrete plannen heeft om op een afstand van minder dan 2,5 m van de zijdelingse en achterperceelsgrenzen bebouwing op te richten en dat zij zo nodig kan verzoeken om toepassing van de afwijkingsbevoegdheden van de planregels.

Het bouwperceel aan de Soerendonck 2 mag evenwel voor 100% worden bebouwd. Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, onder e, van de planregels van het bestemmingsplan 'Kern Neer' geldt voor bedrijfsgebouwen dat de afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen minimaal 2,5 m bedraagt. Ingevolge lid 5.2.3, onder d, van de planregels zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en op een afstand van minimaal 2,5 m tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen. De Afdeling overwoog dat het perceel aan de Soerendonck 2 nog niet volledig is bebouwd en dat daaraan een bebouwingspercentage van 100 is toegekend, zodat het perceel volledig mag worden bebouwd. Artikel 5, lid 5.2.1, onder e, en lid 5.2.3, onder d, van de planregels zijn daarmee in tegenstrijd, nu uit die bepalingen volgt dat het perceel niet volledig mag worden bebouwd. Het plan is op dit punt vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid.

6.3.3.2 Verwerking uitspraak in plan

Om de onderlinge strijdigheid tussen onderdelen van de regels op te heffen is in artikel 5.2.1 na lid f. een nieuw lid g. opgenomen luidend:

g. in afwijking van het bepaalde onder f. geldt de genoemde afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen niet ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - geen afstandsgrenzen'.

Verder is in artikel 5.2.3 is na lid d. een nieuw lid e. opgenomen luidend:

e. De in lid d. genoemde afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen gelden niet ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - geen afstandsgrenzen'.

Genoemde aanduiding is op de verbeelding opgenomen in het bouwvlak van het bedrijfsperceel Soerendonck 2.

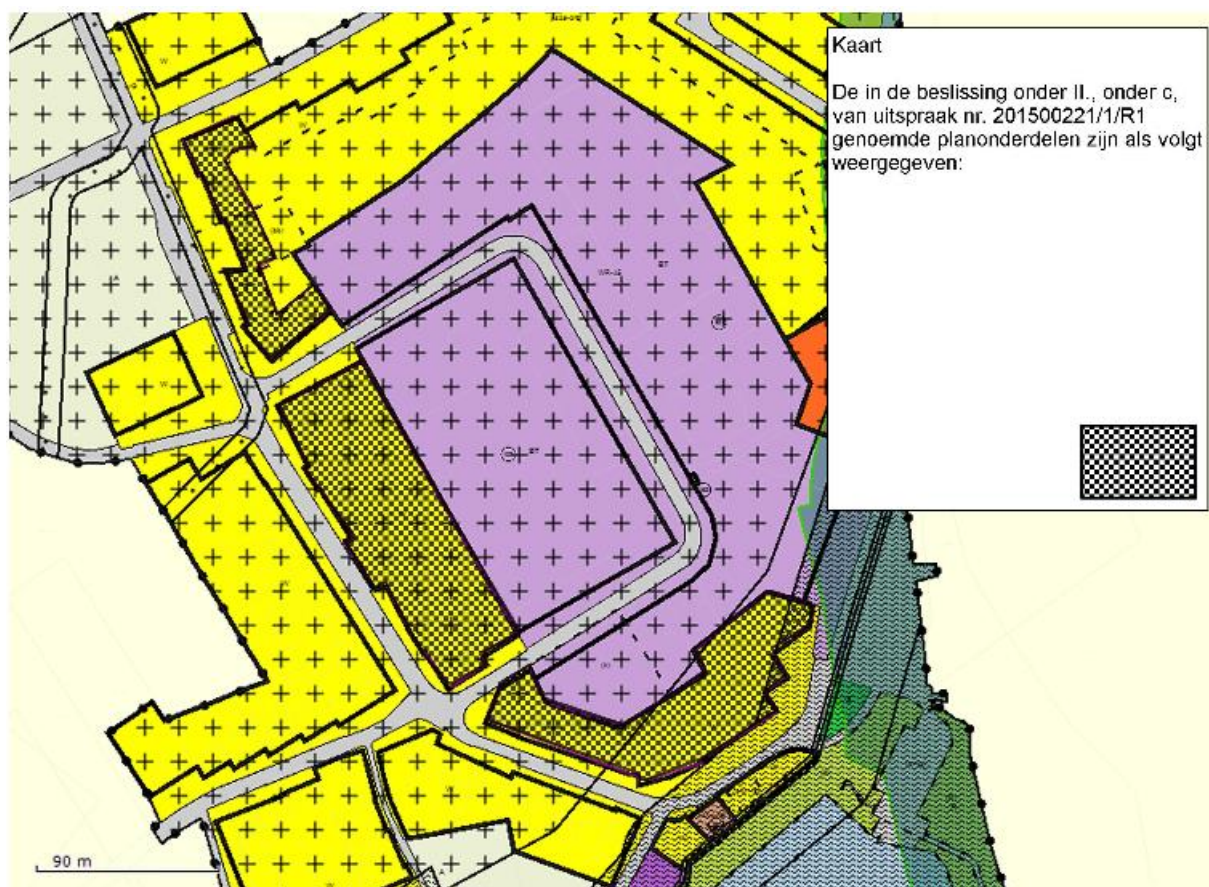
6.3.4 Bouwmogelijkheden omliggende woningen

6.3.4.1 Overwegingen Raad van State onder punt 9.

Door de bedrijven aan de Soerendonck 2 en 3 was in beroep aangevoerd dat het plan ten onrechte de uitbreiding van woningen aan de Maasweg en Hanssum mogelijk maakt. Beide bedrijven vrezen dat hun bedrijfsvoering en hun uitbreidingsmogelijkheden daardoor zullen worden beperkt. De Afdeling overweegt dat de omstandigheid dat de bouwmogelijkheden niet significant zijn gewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende plan niet wegneemt dat in het kader van het vaststellen van een bestemmingsplan telkens weer alle betrokken belangen behoren te worden afgewogen. Daarbij dient te worden gezien in hoeverre onbenutte mogelijkheden uit het voorheen geldende plan nog aanvaardbaar zijn uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft evenwel niet onderzocht of de uitbreidingsmogelijkheden voor de woningen aan de Maasweg en Hanssum uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nog aanvaardbaar zijn.

Om die reden heeft de Afdeling het raadsbesluit van 11 november 2014 vernietigd, voor zover het betreft de plandelen met de bestemming "Wonen" voor de woningen aan de Maasweg en Hanssum, zoals aangegeven op de bij de uitspraak behorende kaart (zie afbeelding 1)

Afbeelding 1 – uitspraak Raad van State



6.3.4.2 Verwerking uitspraak in plan

Volgens het bestemmingsplan 'Kern Neer' zijn ter plaatse van de genoemde bedrijfslocaties bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 2 en 3. Daarbij horen volgens de 'VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'' richtafstanden ten opzichte van woningen van 10 m (cat. 2), 30 m (cat. 3.1) en 50 m (cat. 3.2). Specifiek voor de bestaande bedrijven geldt:

1. Soerendonck 2 (categorie industriële bakkerij met een verwerkingscapaciteit van >7.500 kg meel per week):
richtafstanden van 50 m voor geur en geluid en 10 m voor stof en gevaar
2. Soerendonck 3 (categorie 'overige metaalverwerkende industrie'):
richtafstanden van 50 m voor geluid, 10 m voor stof en gevaar en 10 m voor geur

Bij deze richtafstanden is uitgegaan van omgevingstype gemengd gebied. De standaard richtafstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. De VNG-brochure vermeldt over omgevingstype gemengd gebied onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Hoewel in dit geval wellicht geen sprake is van kleine bedrijven kan de omgeving waarin de woningen zijn gelegen zeker niet worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden in de VNG-brochure met één afstandsstap worden verlaagd. In de hiervoor genoemde afstanden is hiermee reeds rekening gehouden.

Alle woningen op de vernietigde woonpercelen liggen binnen de richtafstand van 50 m tot de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Een aantal ook binnen de richtafstand van 30 m. Dit betekent dat eventuele bijbehorende bouwwerken achter de achtergevel van de bestaande woningen óók binnen die richtafstanden zullen liggen. De betreffende bedrijven worden echter niet extra belemmerd door de eventuele bouw van bijbehorende bouwwerken (uitbreiding woningen of vrijstaande bijbehorende bouwwerken), aangezien de woonbestemming direct grenst aan de bestemming 'Bedrijventerrein' en de bestaande woningen reeds de belemmerende factor vormen.

Een deel van de achtertuinen achter de woningen ten noorden van het bedrijventerrein is in het bestemmingsplan 'Kern Neer' voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bijbehorende bouwwerken'. Met deze bouwaanduiding wordt het beoogde doel (voorkomen dat achter de achtergevels van de woningen nog wordt gebouwd) niet bereikt. Vergunningvrij zijn hier nl. nog ruime mogelijkheden voor realisering van bijbehorende bouwwerken (art. 2 bijlage II Bor).

Naast de vraag of de mogelijkheden tot het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de betreffende woningen belemmeringen oplevert voor de nabijgelegen bedrijven, is ook van belang of uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van de richtafstanden in de VNG-brochure kan geconcludeerd worden dat dit niet het geval is.

Er is echter geen alternatief voor de woonbestemming. De gronden zijn in gebruik als tuin bij de woningen en dienen derhalve te worden bestemd tot 'Wonen' of als 'Tuin'. In beide gevallen horen deze gronden bij het achtererf van de betreffende woningen en zijn bijbehorende bouwwerken daarmee vergunningvrij toegestaan volgens artikel 2 van bijlage II van het Bor. Het opnemen van de hiervoor genoemde bouwaanduiding doet daar niets aan af. Het enige alternatief is om de achtertuinen niet te bestemmen tot 'Wonen' of tot 'Tuin', maar bijvoorbeeld tot 'Groen'. Daarmee horen deze gronden niet tot het achtererf en kunnen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken worden voorkomen. Dat is echter niet realistisch, aangezien de gronden in het verleden zijn aangekocht als bouwperceel voor woningbouw en feitelijk ook in gebruik zijn als achtertuin. Door hiervoor een andere bestemming op te nemen zou dit gebruik in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

De Afdeling heeft overwogen dat in het kader van het vaststellen van een bestemmingsplan telkens weer alle betrokken belangen behoren te worden afgewogen. Daarbij dient te worden gezien in

hoeverre onbenutte mogelijkheden uit het voorheen geldende plan nog aanvaardbaar zijn uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening'.

Geconcludeerd kan worden dat in een nieuwe situatie niet meer gekozen zou worden voor woonpercelen die direct grenzen aan de bedrijfspercelen, aangezien dit in beginsel niet aanvaardbaar is uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. In dit geval echter is sprake van bestaande situaties, waarbij de gronden tussen de achtergevels van de woningen en de grens van de bedrijfsbestemming in gebruik zijn als achtertuinen en daardoor deel uitmaken van het achtererf van die woningen. Op deze gronden zijn vergunningvrij bijbehorende bouwwerken toegestaan, óók al zou dat leiden tot belemmeringen voor de nabijgelegen bedrijven.

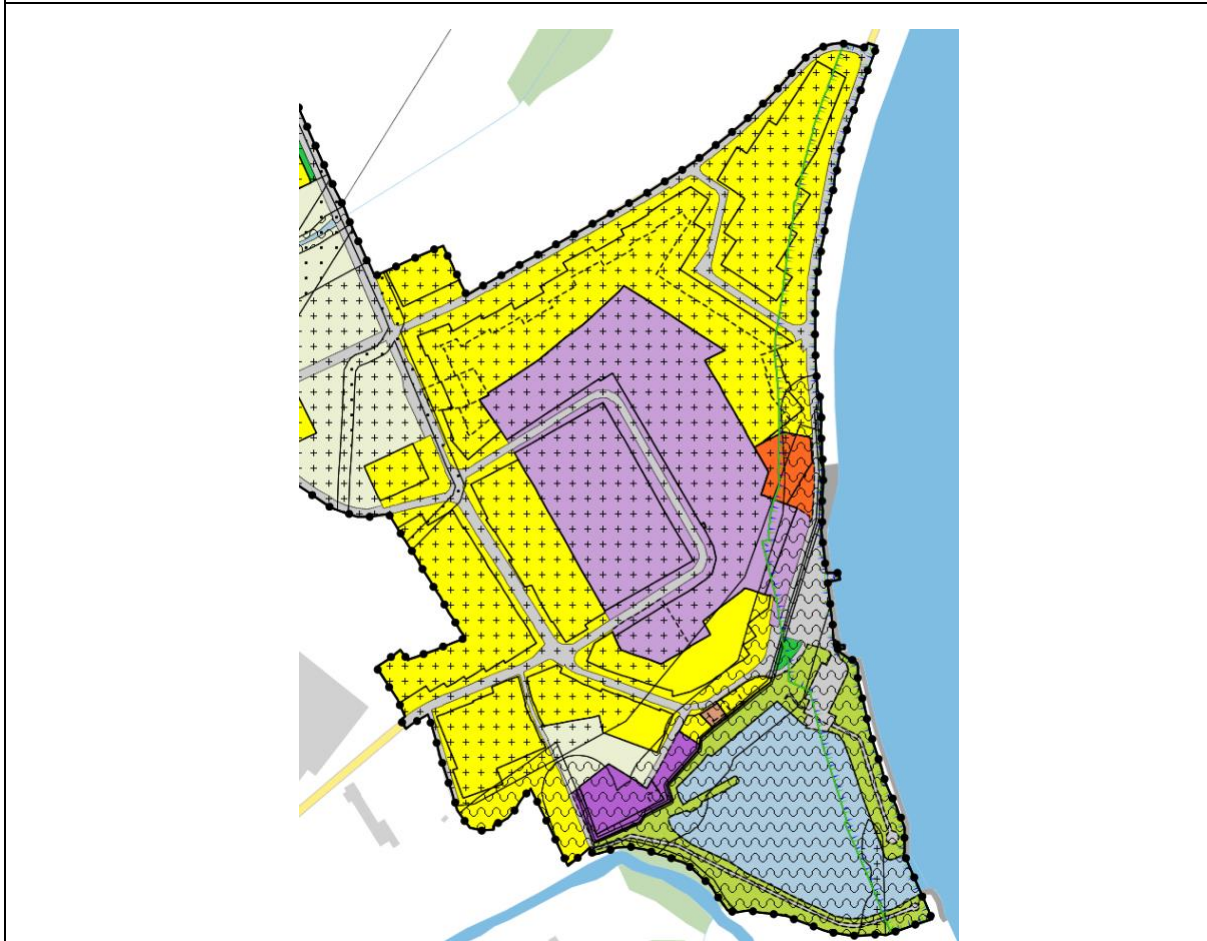
Om echter de eventuele beperkingen voor de aangrenzend gelegen bedrijven zo klein mogelijk te houden, is voor de gronden met de bestemming 'Wonen' voor de woonpercelen ten oosten van de Maasweg en ten zuiden van de Vilgert, ten zuiden van de Maaszicht en ten westen van de Schoor en ten noorden van de Hanssum een specifieke regeling opgenomen.

Voor deze gronden is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - Soerendonck' opgenomen.

In artikel 17.2.3 is bepaald dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan in het achtererfgebied, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Soerendonck' geen nieuwe bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Deze bouwaanduiding geldt voor alle bouwvlakken van het woongebied rondom het bedrijventerrein. Daarmee wordt niet voorkomen dat er vergunningvrij kan worden gebouwd volgens artikel 2, bijlage II van het Bor, maar wordt wel voorkomen dat er méér kan worden gebouwd dan datgene wat vergunningvrij is.

Voor de verbeelding brengt het bovenstaande de volgende wijzigingen met zich:

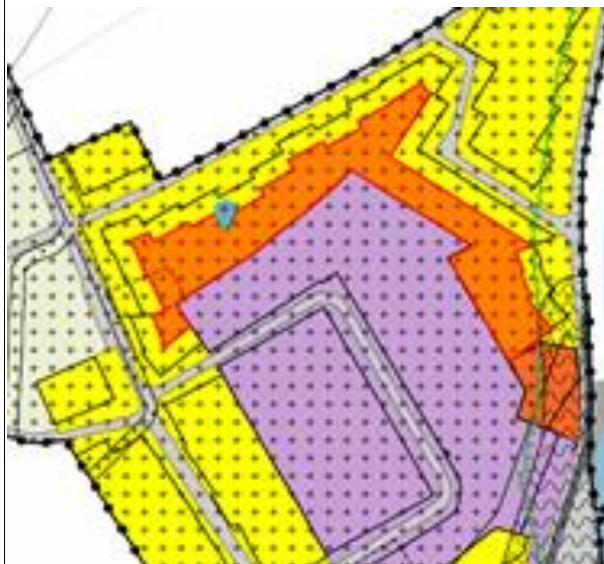
Afbeelding 2: Facet verbeelding bestemmingsplan 'Kern Neer'



Afbeelding 2: Woonpercelen ten oosten van de Maasweg, ten zuiden van de Vilgert en ten zuiden van Maaszicht

Verbeelding oud (versie 1 kernplan)

oranje gemarkeerd vlak binnen woonbestemming = **'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bijbehorende bouwwerken'**



Verbeelding nieuw (versie 2 kernplan)

lichtgeel vlak = **enkelbestemming 'Wonen' met bouwaanduiding 'specifieke vorm van wonen - Soerendonck'**



Afbeelding 3 - Woonpercelen ten oosten van Hanssum

Verbeelding oud (versie 1 kernplan)

oranje gemarkeerd vlak = bestemmingsvlak 'Wonen': **geen aanduiding opgenomen**



Verbeelding nieuw (versie 2 kernplan)

lichtgeel bestemmingsvlak == **enkelbestemming 'Wonen' met bouwaanduiding 'specifieke vorm van wonen --Soerendonck'**



Afbeelding 4 - Woonpercelen ten zuiden van SoerendonckHanssum

Verbeelding oud (versie 1 kernplan)

oranje gemarkeerd vlak =
bestemmingsvlak 'Wonen':
geen aanduiding opgenomen'



Verbeelding nieuw (versie 2 kernplan)

lichtgeel bestemmingsvlak =
**enkelbestemming 'Wonen' met
bouwaanduiding 'specifieke vorm van
wonen --Soerendonck'**



6.3.5 Opslagmogelijkheden

6.3.5.1 Overwegingen Raad van State onder punt 10.

Ingevolge artikel 5, lid 5.5.2, van de planregels van het bestemmingsplan 'Kern Neer' bedraagt de maximale hoogte van open opslag achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak 4 m, met uitzondering van de gronden waarvoor ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan reeds op basis van een omgevingsvergunning hogere opslag is toegestaan, waarbij deze vergunde maximale hoogte als maximum geldt. Ter zitting hebben de bedrijven aan de Soerendonck 2 en 3 onbestreden toegelicht dat op hun percelen open opslag plaatsvindt tot een hoogte groter dan 4 m en dat dit reeds het geval was onder het voorheen geldende planologische regime. De open opslag op hun percelen is derhalve bestaand legaal gebruik.

Voor de open opslag op hun percelen, waarvoor onder het vorige plan geen vergunningplicht gold, zijn geen omgevingsvergunningen verleend zoals bedoeld in artikel 5, lid 5.5.2. van de planregels, zodat dit gebruik niet als zodanig is bestemd en onder het gebruiksovergangsrecht is gebracht. De raad heeft in redelijkheid uit het oogpunt van het tegengaan van verrommeling van het straatbeeld beperkingen kunnen stellen aan de hoogte van open opslag en zich op het standpunt kunnen stellen dat de ruimtelijke uitstraling van open opslag verschilt van die van een gebouw. De raad heeft evenwel niet aannemelijk gemaakt dat de open opslag hoger dan 4 m op de percelen van de genoemde bedrijven binnen de planperiode zal worden beëindigd. De raad heeft het plan op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

6.3.5.2 Verwerking uitspraak in plan

Uit het oogpunt van het tegengaan van verrommeling van het straatbeeld blijft het noodzakelijk om beperkingen te stellen aan de hoogte van open opslag. Een hogere opslag dan 4 meter kan immers een verrommeling van de omgeving opleveren, zeker in deze specifieke situatie.

In de praktijk vindt geen opslag hoger dan 4 meter plaats. Het is ook niet gebruikelijk dat er opslag hoger dan de bebouwing aanwezig is.

Ook over de opslaghoogte is met partijen overleg gevoerd. Beide bedrijven hebben aangegeven bereid te zijn om in relatie tot andere reparatiepunten bovenstaande punten hier in te leveren op bestaande rechten. Zij kunnen met inachtneming daarvan instemmen met een buitenopslag tot een hoogte van 4 meter en een afwijkingsbevoegdheid voor een buitenopslag tot 8 meter

3. Paragraaf 7.2 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' tekstueel aangepast

Omdat sprake is van uitvoering geven aan een gerechtelijke opdracht, is voor de planreparatie géén ruimtelijke procedure gevolgd. Het vaststellingsbesluit is direct ter inzage gelegd. De Afdeling bestuursrechtspraak alsmede Alucol B.V. en De Verwenbakker B.V. zijn hierover actief in kennis gesteld.

4. Paragraaf 7.3 'Procedure' tekstueel aangepast

Het vaststellingsbesluit is algemeen bekend gemaakt via publicaties in de Staatscourant en het Gemeentebld Leudal. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om binnen zes weken na bekendmaking beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. Hoofdstuk 9 tekstueel aangepast

De communicatie met betrekking tot dit reparatieplan heeft via de geijkte kanalen plaatsgevonden. De direct belanghebbenden zijn actief door de gemeente geïnformeerd over de tervisielegging van het reparatieplan en over de beroepsmogelijkheid.

6. Bijlage 5 van de toelichting - Analoge verbeelding kaart 4 aan te passen

7. Bijlagen 6 t/m 10 toelichting toegevoegd

- Bijlage 6 Vaststellingsbesluit versie VG01 dd. 11.11.2014
 - Bijlage 7 Uitspraak RvSt 9 december 2015
 - Bijlage 8 Tussenbericht 09.06.2016 aan Raad van State
 - Bijlage 9 Wijzigingen t.o.v. oorspronkelijk plan
 - Bijlage 10 Notitie DHV dd. 23-02.2017 (motivering bouwhoogte silo's en koeltoren)
-

8. Lid k. van artikel 5.1 (bestemmingsomschrijving Bedrijventerrein) aangepast

- k. parkeervoorzieningen met dien verstande dat parkeren op de eigen bedrijfsperceel dient plaats te vinden;

9. Artikel artikel 5.2.1. 'Bedrijfsgebouwen' is gewijzigd als volgt:

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen, gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwperceel mag worden bebouwd tot maximaal het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.
- c. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. In afwijking van het bepaalde onder d. mag de bouwhoogte 10,5 meter bedragen ten behoeve van de bouw van schoorstenen op of aan en als onderdeel van bedrijfsgebouwen, uitsluitend ter plaatse en ten behoeve van die schoorstenen.
- e. De afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter.
- f. In afwijking van het bepaalde onder f. geldt de genoemde afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen niet ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - geen afstandsgrenzen'.

10. Artikel 5.2.3. 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen' is gewijzigd als volgt:

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen gelden de volgende regels:

- g. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- h. De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter.
- i. De bouwhoogte van vlaggenmasten voor de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- j. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en op een afstand van minimaal 2,5 meter tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen. De bouwhoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 10,5 meter.

De in lid d. genoemde afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - geen afstandsgrenzen'.

11. Artikel 5.5.2. 'Opslag' is gewijzigd als volgt:

De maximale hoogte van open opslag achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt 4 meter, met uitzondering van:

- k. de gronden waarvoor ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan reeds op basis van een omgevingsvergunning hogere opslag is toegestaan, waarbij deze vergunde maximale hoogte als maximum geldt; bestaande buitenopslag tot een maximale hoogte van 8 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag'.

Heythuysen 18 mei 2017

J.W.P. Wolter, beleidsmedewerker ROV