Zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerp bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' ter inzage gelegd van dinsdag 27 juni 2017 tot en met maandag 7 augustus 2017.

De publicatie van deze tervisielegging heeft plaatsgehad in de Staatscourant, het gemeenteblad en in 1Leudal. Iedereen is in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van tervisielegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te brengen.
In totaal zijn er 76 zienswijzen\reacties ingebracht (no. 36 en 75 inmiddels ingetrokken). Daarnaast heeft de provincie Limburg per e-mail dd. 26 juli 2017 (zaakno. 32027) aangegeven, dat zij het plan heeft beoordeeld op de provinciale belangen en geen aanleiding ziet hieromtrent een zienswijze in te dienen.

De volgende pagina's bevatten een totaaloverzicht van de ingekomen zienswijzen\reacties (volgorde op basis van registratie in JOIN) Vervolgens is een (beknopte) weergave opgenomen van de ingebrachte zienswijzen en de standpunten\reacties daarop van het college van burgemeester en wethouders.

OVERZICHT INGEKOMEN ZIENSWIJZEN / INHOUDSOPGAVE

No. Indiener(s) Pagina

1. Zienswijze van F. Molkenboer en V. Hendricks - woonbestemming perceel BXM E 1397 (Kerkveldstraat in Baexem)..... 4

2. Zienswijze van L. Brentjens - bezwaar tegen opgenomen wijzigingsbevoegdheid schrappen bouwtitels..... 4

3. Zienswijze van Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF - bouwmogelijkheden Leemkuilen 34-46 en De Lingst 46-48 in Haelen 4

4. Mondelinge zienswijze van de heer J. Reijnders - woonfunctie pand Dorpstraat 116-116a in Heythuysen. 7

5. Zienswijze van BAM Wonen BV - bezwaar tegen opgenomen wijzigingsbevoegdheid schrappen bouwtitels 7

6. W. de Rijk en M. de Rijk-van den Hil - bezwaar tegen opgenomen wijzigingsbevoegdheid schrappen bouwtitels 7

7. Zienswijze van L. van Ratingen-Bergs en G. Zeetsen-Bergs – woonbestemming perceel RGL G 2576 Heythuyserweg in Roggel..... 8

8. Zienswijze van Goorts + Coppens BV namens Van Stekelenborg Metals BV - herontwikkeling Hubert Cuyperslaan 44 in Baexem..... 8

9. Zienswijze van Bergs Advies namens J. Lenders – bestemming locatie Kasteelweg 1-3 Baexem..... 9

10. Zienswijze van R. Aalbregt en A. Giesen – woonbestemming Sint Antoniusstraat 5 in Baexem.....10

11. Zienswijze van Aelmans namens dhr. T. Kuijpers – handhaven woonbestemming perceel HOR B 1987 (Rijksweg in Horn) 10

12. Zienswijze van Mulleners Vastgoed BV – 'Projectgebied Napoleon' in Haelen.....11

13. Zienswijze van G. Dortant en M. Dortant-van den Beuken – flexibilisering maatvoering maximaal aantal wooneenheden Reppelveld 12

14. Zienswijze van de Stichting Buggenum door de Eeuwen heen – vluchtpadenstelsel Buggenum, opslagterrein voormalige kleiwarenfabriek en monumentenstatus boerderij Leienhof.....12

15. Zienswijze van Erfgoedvereniging Bond - huisnummers en aanduidingen panden Kasteelweg 7-7a-7b-1 en 3 in Baexem. 13

16. Zienswijze van dhr. en mw. Bongers – opnemen bouwtitel in Reppelveld (oud recht) 14

17. Zienswijze van P. Verbruggen-Hunnekens – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem.....15

18. Zienswijze van K. van Lieshout – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem.....15

19. Zienswijze van V.Crijns – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem 16
20. Zienswijze van M. Valks – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem 16
21. Zienswijze van M. Clerx – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem 16
22. Zienswijze van A. Meijerman – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem 16
23. Zienswijze van A. van der Feltz – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem 16
24. Zienswijze van Vereniging van eigenaren kasteelhoeve Lindestraat – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem 17
25. Zienswijze van Stichting Trots op Grathem – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem 17
26. Zienswijze van R. Verbruggen – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem 17
27. Zienswijze van M. Houben – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem 17
28. Mondelinge zienswijze van M. van der Borgh – woonfunctie pand Dorpstraat 106 in Heythuysen 18
29. Zienswijze van Stichting Gemeenschapshuis 'De Roffert' – opnemen woonfunctie Berikstraat 11a en verruimen gebruiksmogelijkheden in (deel van) het klooster 18
30. Zienswijze van L. Frenken - bezwaar tegen opgenomen wijzigingsbevoegdheid schrappen bouwtitels 19
31. Zienswijze van R. Houben – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem 20
32. Zienswijze van P.J.A.W. Bosmans en P.H.M. Bosmans – woonbestemming perceel HSL M 325 (Jacobusstraat Hunsel) 20
33. Zienswijze van Adviesbureau Theelen namens M. Raemakers – bestemming locatie Koppelstraat 52 in Roggel 20
34. Zienswijze van J. Frenken – woonfunctie Dorpstraat 9 en 11 in Heythuysen 21
35. Zienswijze van M.Gubbels – afstemming nieuwbouw op concrete woningbehoefte 21
37. Zienswijze van W. Koppens en P. Linders – bestemming Kerkveldweg 2 en Hoek 1 in Roggel 22
38. Zienswijze van J. Beijers en L. Beijers-Pollen – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem 24
39. Zienswijze van Vestum Invest BV - bouwmogelijkheden Zilleveld Neeritter (Op den Heuvel) 24
40. Zienswijze van Bergs Advies BV namens J. Brouwers – wijziging bestemmingsplan perceel Reijndersstraat 1a (gebruik loods) te Baexem 25
41. Zienswijze van Bergs Advies BV namens Loonbedrijf van der Looy - bestemming Sebastiaanstraat 52-52a Ell 26
42. Zienswijze van Vestia (afdeling Zorgvastgoed) - bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem 27
43. Zienswijze van Dorpsraad Kelpen-Oler – leefbaarheid\woningbouw in Kelpen-Oler 27
44. Zienswijze van R. Boonen – verruimen horecafunctie Friedesemolen 1-11 in Neer 27
45. Mondelinge zienswijze van T. Berben en G. Berben-Bongaerts – bouwtitel Winterstraat 2 in Neer 28
46. Zienswijze van de Dorpsraad Buggenum - bestemming locatie kleiwarenfabriek en kleiopslagterrein alsmede monumentenstatus boerderij Leienhof 29
47. Zienswijze van Boels Zanders Advocaten namens RvR Limburg Beheer BV – Ruimte-voor-ruimte kavels in Leudal 30
48. Zienswijze van Holla Advocaten namens mw. van Heugten – bestemmingen Kasteelweg 7-11 in Baexem 33
49. Zienswijze van Holla Advocaten namens mw. de Renet – bestemmingen Kasteelweg 7-11 in Baexem 46
50. Zienswijze van W. Beelen – bestemmingswijziging Biesstraat\Busschopsweg in Heythuysen 46

51. Zienswijze van Talo Projectmanagement BV – bouwmogelijkheden Liduinahof in Kelpen-Oler 47
52. Zienswijze van K. Baats en A. Baats-Vossen – opnemen bouwtitel op perceel aan Op de Dries in Haelen....47
53. Zienswijze van W van Heugten – bestemmingen c.a. Kasteelweg 7-13a in Baexem 47
54. Zienswijze van J. Sleutels-Verdaasdonck en H. Sleutels – kaartcorrectie, woningsplitsing en verzoek bouwtitel locatie Holstraat 9-11 te Buggenum 48
55. Zienswijze van B. Salemans – bestemming Dorpstraat 9 in Baexem 48
56. Zienswijze van CRH Shared Service Center Vastgoed & Development – bestemming Dorpsstraat 60 Buggenum (vml. kleiwarenfabriek) 49
57. Zienswijze van Timoco Vastgoed BV – bouwmogelijkheden Dorpsstraat 24-28 in Horn....49
58. Zienswijze van de erven Sleven – bestemming Kallestraat 24 in Hunsel....50
59. Zienswijze van R. Steffanie en Y. Steffanie-Rila – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem 51
60. Zienswijze van Arvalis namens J. Nijskens en T. Nijskens-Camps – bestemming Broekstraat 18 in Horn 51
61. Zienswijze van Van der Feltz advocaten namens Baex BV Amsterdam e.a. – bestemmingen c.a. Kasteelweg 7-13a in Baexem....52
62. Zienswijze van B. Scheepers namens mevr. G. Scheepers–van de Warenburg – bestemming Dorpstraat 43a in Heythuysen 55
63. Zienswijze van B. Scheepers – bestemmingswijziging Biesstraat\Busschopsweg in Heythuysen....56
64. Zienswijze van R. Geraets – wijzigingsbevoegdheid perceel Neer M 848 (Bergstraat-Veurtje) 57
65. Zienswijze van R. Magnee – bestemming Kasteelstraat 11 in Horn 59
66. Zienswijze van N. Hurxkens – bestemming Rijksweg 22a in Baexem 59
67. Zienswijze van R. Hurxkens – bestemming Rijksweg 7 in Baexem 59
68. Zienswijze van H. van der Weijden en A. Balm – bestemming Rijksweg 7 in Baexem....60
69. Zienswijze van P. Velter – bezwaar tegen opgenomen wijzigingsbevoegdheid schrappen bouwtitels 60
70. Zienswijze van Gebr. Coolen BV – bouwmogelijkheden Eikesstraat 4 in Hunsel 61
71. Zienswijze van H. Engels – bouwtitels locatie Mortel 7 61
72. Zienswijze van Adelmeijer Hoyng Advocaten namens curator mr. H. Savelkoul – woningbouwprojecten Nieuwe Borg 61
73. Zienswijze van P. Velter – bestemming groen, bomenlijst, plantsoenen....62
74. Zienswijze van Parochie St. Liduina Kelpen-Oler – perceel GTM sectie E no. 501 (perceel 'groen' bij kerk\begraafplaats Kelpen-Oler) 62
76. Zienswijze van M. Broekhuizen – overlast van bedrijven aan De Briasweg in Baexem 63

1. Zienswijze van F. Molkenboer en V. Hendricks - woonbestemming perceel BXM E 1397 (Kerkveldstraat in Baexem)

De zienswijze is ingekomen op 14 juli 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 31579.
Verzocht is om het onlangs van de gemeente aangekochte perceel grond, kadastraal bekend gemeente Baexem, sectie E no. 1397, in overeenstemming met de koopovereenkomst te bestemmen tot 'Wonen'.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
De herbestemming van 'Groen' naar 'Wonen' was al gepland voor opname in het ontwerpplan, maar tekenkundig nog niet in de verbeelding verwerkt. Vandaar dat in "Bijlage 5 van de toelichting - Lijst van plancorrecties en –wijzigingen" onder nummer 643 is vermeld dat de bestemmingswijziging wordt verwerkt in de vast te stellen versie van het bestemmingsplan.

Conclusie:
De voorgenomen planaanpassing wordt doorgevoerd, reden waarom de zienswijze als zodanig voor kennisgeving kan worden aangenomen.

2. Zienswijze van L. Brentjens - bezwaar tegen opgenomen wijzigingsbevoegdheid schrappen bouwtitels

De zienswijze is ingekomen op 19 juli 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 31843.
Bezwaar wordt gemaakt tegen het (op termijn) schrappen van de bouwtitel op het kadastrale perceel gemeente Haelen, sectie A no. 4726 (gelegen links naast zijn woonperceel).

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
In de door de gemeenteraad vastgestelde regionale 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' is het streven opgenomen om overcapaciteit in de planvoorraad terug te dringen. Deze taakopdracht kan alleen volbracht worden als er regels worden gesteld die de afbouw mogelijk maken. Daarom zijn in de planregels wijzigingsbevoegdheden opgenomen om onbenutte of deels onbenutte bouwvlakken te verwijderen of het maximum aantal wooneenheden te verminderen.
Verwezen wordt kortheidshalve naar paragraaf 4.2.3.28 van de toelichting.
Zoals daarin is vermeld, is het al of niet schrappen van bouwtitels via de hiervoor beschreven wijzigingsbevoegdheden een **bevoegdheid** van het college en geen verplichting. Indien sprake is van bijzondere omstandigheden kan altijd worden overwogen om bouwtitels niet of in een later stadium te schrappen met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid.
De komende jaren (2018/2019) zal worden afgewogen welke plannen nog aansluiten bij de lokale behoefte en welke niet meer wenselijk\passend zijn. Hierover zullen met betrokkenen gesprekken worden gevoerd. Uiteraard wordt hierbij ook rekening gehouden met de privaatrechtelijke overeenkomsten die zijn aangegaan en een goede stedenbouwkundige afbouw. De uiteindelijke afweging die vanaf 2020 zal plaatsvinden is daarnaast afhankelijk van de dan geldende afwegingskaders en afspraken in de regionale structuurvisie (op basis van bijgestelde prognoses).
Via het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' worden dus niet rechtstreeks bouwtitels geschrapt. Op dit moment kan niet worden aangegeven of de bevoegdheid in dit geval wordt toegepast. Als dat uiteindelijk zo blijkt te zijn, zal een afzonderlijke wijzigingsprocedure worden doorlopen met een eigen rechtsgang.

Conclusie**:**
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

3. Zienswijze van Jongen-Meulen Grondparticipaties VOF - bouwmogelijkheden Leemkuilen 34-46 en De Lingst 46-48 in Haelen

De zienswijze is ingekomen op 19 juli 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 31871.

De zienswijze heeft betrekking op:

a. Bouwmogelijkheden Leemkuilen 34-46 in Haelen.
   De VOF vraagt het schrappen van de bouwtitel voor 1 woning ongedaan te maken. De restruimte van 10,8 meter is naar haar mening breed genoeg voor een vrijstaand-geschakelde woning (twee-onder-een-kap kan niet).
b. Bouwmogelijkheden De Lingst 46-48 in Haelen.
   De VOF vraagt om aan de Lingst 46-50 de bouw van drie in plaats van twee woningen mogelijk te maken (conform toegekende 3 huisnummers en conform met goedkeuring van de gemeente aangelegde 3 inritten).

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders

Ad a.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Haelen' is een maatvoering voor maximaal 7 woningen opgenomen (gele vlak op afbeelding 1). Er is evenwel een Wabo-aanvraag voor de bouw van zes twee-onder-een-kap woningen aangevraagd. De vergunning is verleend en de 6 woningen (Leemkuilen 36-46) zijn in 2016 opgeleverd.

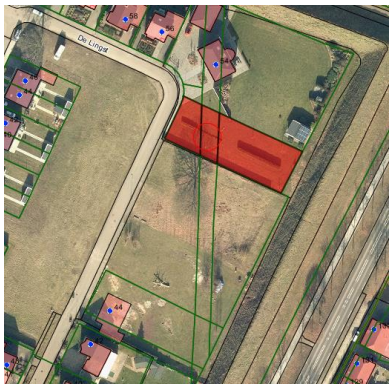
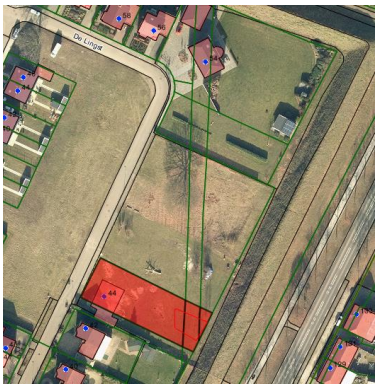


Deze woningen (zie de in afbeelding 1 opgenomen luchtfoto) zijn uit stedenbouwkundig oogpunt een 'fraai ensemble' te noemen. Daar wordt afbreuk aan gedaan als tussen de panden Leemkuilen 32 en 36 nog een woning 'gepropt' wordt. Bovendien geldt ter plekke de 'bouwaanduiding twee-aaneen', hetgeen niet realiseerbaar is. Het bouwen van een vrijstaande of vrijstaand-geschakelde woningen wordt gegeven de omstandigheden onwenselijk geacht. Er zijn naar onze mening geen dringende redenen die het opnemen van een maatvoeringvlak voor 1 woning en het wijzigen van de bouwaanduiding rechtvaardigen. Vandaar dat wij ons voorstel tot het schrappen van de gehele maatvoering (no. 192 op de lijst van planmutaties) overeind houden. Wel willen burgemeester en wethouders, om redenen zoals onder ad b. verwoord, de hier te schrappen bouwtitel compenseren aan De Lingst.

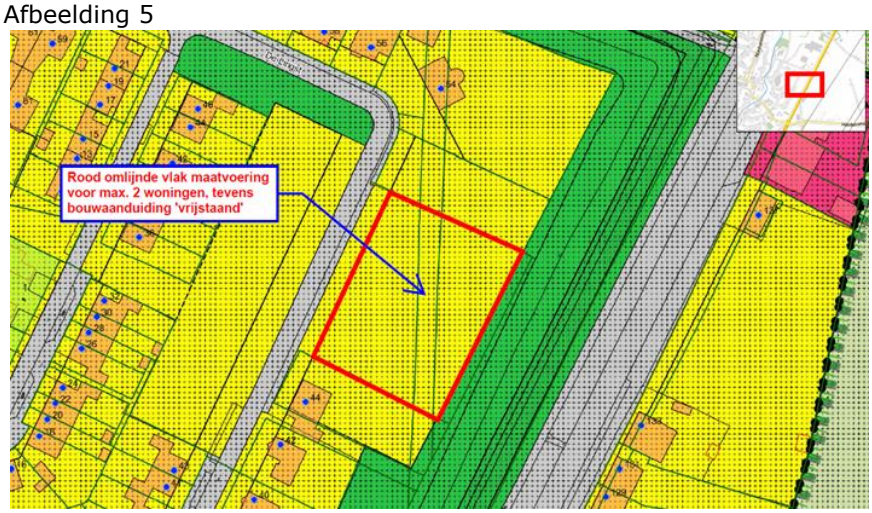
Ad b.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Haelen' is voor de locatie tussen De Lingst 42 en 54 een maatvoering opgenomen voor maximaal 4 woningen (gele vlak op afbeelding 2).
Eén planologische bouwtitel daarvan komt toe aan de eigenaren van het op afbeelding 3 oranje gemarkeerde perceel (deze hebben die grond ook als bouwlocatie aangekocht van de ontwikkelaar van het plangebied). Voor dat perceel is in verband daarmee nu een aparte 'maatvoering maximaal 1 wooneenheid' opgenomen (zie no. 187 Hn lijst planmutaties).
Verder heeft de VOF het op afbeelding 4 gemarkeerd perceel verkocht aan derden, die daarop inmiddels een woning in aanbouw hebben.

Planologisch brengt dat met zich dat voor het resterende perceel nog een maatvoering moet worden opgenomen van maximaal 2 wooneenheden, hetgeen ook in het ontwerpplan is opgenomen (afbeelding 5, no. 666 Hn lijst planmutaties).

Afbeelding 2	Afbeelding 3	Afbeelding 4
		

Afbeelding 5



Mede onder verwijzing naar het gestelde onder 3 a. stellen burgemeester en wethouders nu toch voor om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen door alsnog 3 woningen planologisch toe te staan.
Het maatvoeringvlak waarbinnen formeel 2 woningen gebouwd mogen worden is dusdanig groot (ca. 54 meter breed en 42 meter diep), dat uit stedenbouwkundig oogpunt het bouwen van 3 woningen alleszins verantwoord en verdedigbaar is (breedte van de kavels dan ca. 18 meter, ruim voldoende voor vrijstaande woningbouw). Deze 'extra' woning betekent géén toename van de planvoorraad, nu op de locatie Leemkuilen 1 woning minder wordt gebouwd. Bovendien is in het verleden al gebleken dat ter plaatse woningbouw uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Nadere onderbouwing en onderzoeken voor deze locatie zijn dan ook niet noodzakelijk om dit te kunnen onderbouwen.

Conclusie**:**

1. De zienswijze is gegrond voor wat betreft onderdeel ad. b en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp op dat onderdeel, zoals hiervoor beschreven.
2. De zienswijze is ongegrond voor wat betreft onderdeel a. en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp op dat onderdeel.

4. Mondelinge zienswijze van de heer J. Reijnders - woonfunctie pand Dorpstraat 116-116a in Heythuysen.

Van de mondelinge zienswijze dd. 14 juli 2017 is een kort 'proces-verbaal' opgemaakt (zaaknummer 31891).
Dhr. Reijnders (eigenaar) heeft aangevoerd dat in het pand Dorpstraat 116, voordat het een café werd, altijd een woning is geweest. Hij wil graag de woonfunctie ook in het nieuwe plan opgenomen zien en verzoekt om ook bewoning op de begane grond, zoals vroeger, mogelijk te maken.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders:
Volgens het geldende bestemmingsplan 'Kern Heythuysen' is de functie wonen op de begane grond uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Deze functieaanduiding is in dat bestemmingsplan niet opgenomen voor de locatie Dorpstraat 116-116a.
Omdat bovendien geen sprake is van een bestaande woning op de begane grond bestond er geen aanleiding om de aanduiding alsnog op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan, temeer omdat wonen op de begane grond binnen de bestemming 'Centrum' in beginsel niet wenselijk is om reden van een aantrekkelijk en goed functionerend centrumgebied. De begane grond moet binnen centrumgebied om die reden bij voorkeur worden gebruikt voor commerciële- of maatschappelijke functies. Daarnaast is van belang dat reclamant ook geen concrete plannen kenbaar heeft gemaakt om daadwerkelijk de functie van de begane grond te wijzigen (in dit geval van horeca naar wonen). Er bestaat dan ook geen aanleiding om alsnog een aanduiding op te nemen die wonen op de begane grond mogelijk maakt.
Wel wordt naar aanleiding van de zienswijze in het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' de functieaanduiding 'wonen op de verdieping' (overeenkomstig het nog vigerende kernplan) opgenomen.

Conclusie**:**
De zienswijze geeft (indirect) aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals hierboven beschreven.

5. Zienswijze van BAM Wonen BV - bezwaar tegen opgenomen wijzigingsbevoegdheid schrappen bouwtitels

De zienswijze is ingekomen op 24 juli 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 31936.
BAM is het niet eens met het opnemen van een regeling voor het mogelijk schrappen van bouwtitels. Aangezien BAM momenteel geen concrete plannen heeft, zal door de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan haar bouwmogelijkheid mogelijk komen te vervallen.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
BAM heeft verzocht de zienswijze toe te mogen lichten. Naar aanleiding daarvan is van gemeentewege op 17 augustus 2017 een informatieve mail verzonden, waarop geen reactie meer is gekomen.
Overigens wordt verwezen naar het de standpuntbepaling op zienswijze 2.

Conclusie**:**
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

6. W. de Rijk en M. de Rijk-van den Hil - bezwaar tegen opgenomen wijzigingsbevoegdheid schrappen bouwtitels

De zienswijze is ingekomen op 24 juli 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 31937.
Belanghebbenden zijn het niet eens met het opnemen van een regeling voor het mogelijk schrappen van bouwtitels. Zij vrezen dat hun kavel Pasveldweg 5 in Roggel na een bestemmingsplanwijziging onverkoopbaar zal zijn met aanmerkelijk financieel verlies als gevolg.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Verwezen naar het de standpuntbepaling op zienswijze 2.

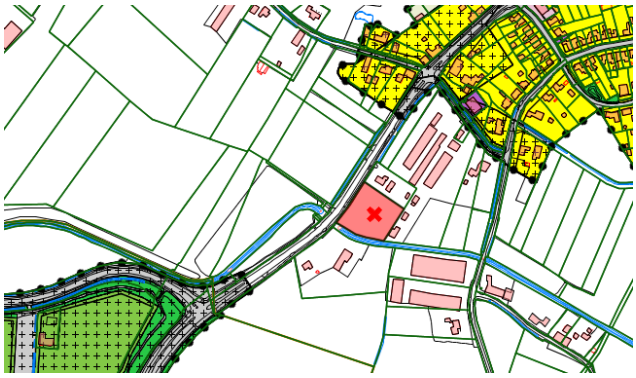
Conclusie**:**
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

---

7. Zienswijze van L. van Ratingen-Bergs en G. Zeetsen-Bergs – woonbestemming perceel RGL G 2576 Heythuyserweg in Roggel

De zienswijze is ingekomen op 25 juli 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 31976.
Verzocht wordt de bestemming 'Agrarisch' van het perceel kadastraal bekend gemeente Roggel sectie G no. 2576, gelegen aan de Heythuyserweg, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Dat ligt in de rede omdat het perceel nagenoeg grenst aan het komplan en de Bevelands beek een logische en natuurlijke grens vormt. Bovendien is het perceel gelegen aan de N279 en ook heeft het perceel al een op/afrit aan de N279.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Het betreffende perceel (rood gemarkeerd op de afbeelding hieronder) ligt in het buitengebied van Leudal op ruim honderd meter van de plangrenzen van zowel de woonkern Roggel als de woonkern Heythuysen.



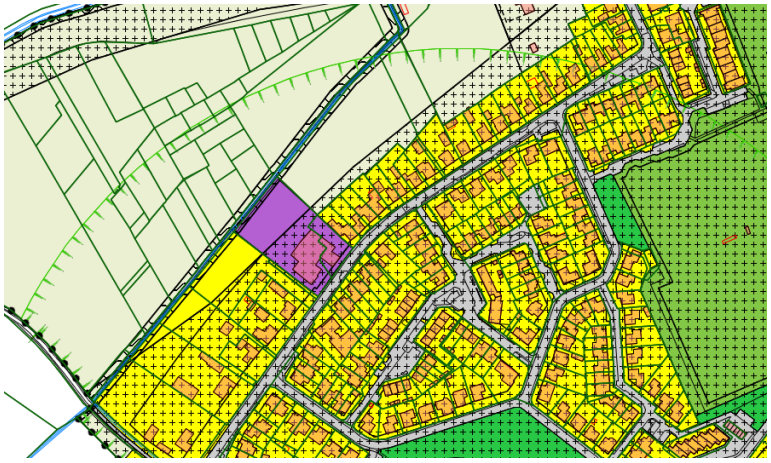
Los van de vraag of een bestemmingsplanwijziging voor dat perceel haalbaar is, staat vast dat het verzoek in het kader van deze ruimtelijke procedure (geen nieuwe ontwikkelingen\taakstelling afbouw planvoorraad) niet kan worden gehonoreerd.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

---

8. Zienswijze van Goorts + Coppens BV namens Van Stekelenborg Metals BV - herontwikkeling Hubert Cuyperslaan 44 in Baexem

De zienswijze is ingekomen op 26 juli 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32007.
Aangevoerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in strijd met de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht tot stand is gekomen (geen goede ruimtelijke ordening, ondeugdelijke motivering, strijd met zorgvuldigheidsbeginsel, geen rekening gehouden met concrete plannen). Immers, het plan van Van Stekelenborg om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, de bedrijfsgebouwen te slopen en een woongebied te ontwikkelen is niet meegenomen. Reclamant is bereid om de bedrijfsbestemming, die niet langer past binnen de woonbestemming, te beëindigen en om te schakelen naar een woonbestemming. Reclamant is bereid om in overleg met de gemeente afspraken te maken over het in te richten gebied voor woningbouw.
Verzocht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het voormeld plan voor het perceel Hubert Cuyperslaan 44 (paars gekleurd op onderstaande afbeelding) alsnog mee te nemen.



Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders

Voor een herontwikkeling van de locatie zijn geen uitgewerkte plannen ingediend, zodat het initiatief op dit moment onvoldoende concreet is, reden waarom het niet in onderhavig plan kan worden meegenomen.
Onder andere ontbreekt een ruimtelijke onderbouwing waarin de aanvaardbaarheid van het initiatief wordt onderbouwd, alsmede rapportages van noodzakelijke aanvullende onderzoeken, zoals een verkennend bodemonderzoek en een natuuronderzoek/quickscan flora en fauna in verband met mogelijk voorkomende beschermde soorten in te slopen bebouwing. Het vorenstaande betekent dat op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid en overige aspecten van het plan onvoldoende kunnen worden beoordeeld.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

---

9. Zienswijze van Bergs Advies namens J. Lenders – bestemming locatie Kasteelweg 1-3 Baexem

De zienswijze is ingekomen op 26 juli 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32017.
Aangegeven wordt dat in 2015 een verzoek is ingediend om de planologisch-juridische situatie in overeenstemming t te brengen met de feitelijke situatie. De gevraagde aanpassingen zijn meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan, maar er zijn nog enkele aspecten die een nadere aanpassing behoeven:

1. Verzoek om het strak om de woningen ingetekende bouwvlak aan te passen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan;
2. Verzoek om de hoogte van de maximale bebouwde oppervlakte (275 m²) in de bouwregels bij te stellen, dan wel een maximum op deze locatie achterwege te laten, aangezien de bestaande situatie de totale omvang van de huidige bebouwing binnen het bouwperceel reeds ca. 1.400 m² bedraagt.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Wij zijn het met reclamant eens dat de omzetting van de bestemming 'Agrarisch' naar bestemming 'Wonen' niet afdoende in de regels en verbeelding van het onderhavig ontwerpplan is verwerkt.
Om te bewerkstelligen dat de bestemmingswijziging geen strijd oplevert met de eigen planregels (gebouwen buiten bouwvlak, overschrijding maximaal bebouwd oppervlak), verdient het aanbeveling het verzoek in te willigen door:

1. Het bouwvlak Kasteelweg 1-3 af te stemmen op het bestemmingsvlak 'Wonen';

2. In artikel 21.1.1 (Bouwregels algemeen) een nieuw lid f. op te nemen, luidend:
   "f. In afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – Kasteelweg 1-3 Baexem een maximum bebouwd oppervlak van 1400 m².

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor is beschreven.

10. Zienswijze van R. Aalbregt en A. Giesen – woonbestemming Sint Antoniusstraat 5 in Baexem

De zienswijze is ingekomen op 26 juli 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32033.
Uitdrukkelijk wordt verzocht het pand Sint Antoniusstraat 5 (rood gemarkeerd op de afbeelding hieronder)weer op te nemen in het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' maar dan met de bestemming 'Wonen', overeenkomstig de feitelijke situatie en het jarenlange gebruik.

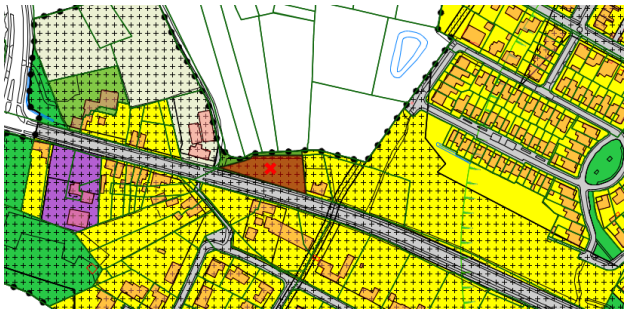


Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Het perceel Sint Antoniusstraat 5 in Baexem is in het nog vigerende bestemmingsplan 'Kern Baexem abusievelijk toegevoegd aan het bedrijventerrein met de bestemming 'Bedrijf'', terwijl binnen die bestemming géén aanduiding 'Bedrijfswoning' is opgenomen. Hierdoor is nu ongevraagd sprake van illegale bewoning.
Het pand is indertijd door belanghebbenden aangekocht als woonhuis met een woonbestemming.
De omissie dient bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' te worden rechtgezet door het perceel weer op te nemen binnen de plangrens van de woonkern Baexem en te bestemmen tot 'Wonen'.

Conclusie**:**
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen, zoals hiervoor beschreven.

11. Zienswijze van Aelmans namens dhr. T. Kuijpers – handhaven woonbestemming perceel HOR B 1987 (Rijksweg in Horn)

De zienswijze is ingekomen op 26 juli 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32031.
Het perceel, kadastraal bekend gemeente Horn, sectie B, no. 1987 (rood gemarkeerd op afbeelding hieronder), gelegen naast het pand Rijksweg 22, heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Horn' de bestemming 'Wonen'.



In het voorliggende ontwerpplan is het perceel bestemd tot 'Bos'. Verzocht wordt in het vast te stellen plan de woonbestemming te handhaven (zo is het door belanghebbende aangekocht met het doel het als tuin te gebruiken).

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Burgemeester en wethouders willen het nu vigerende recht respecteren en stellen voor de woonbestemming intact te laten door de herbestemming 'Bos' ongedaan te maken en de grond alsnog te bestemmen tot 'Wonen'.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

12. Zienswijze van Mulleners Vastgoed BV – 'Projectgebied Napoleon' in Haelen

De zienswijze is ingekomen op 28 juli 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32080.
Verzocht wordt het 'Uitwerkingsplan Napoleon 2016', zoals dat recent in werking is getreden, 1-op-1 over te nemen in het woonkernenplan (incl. toegestane nok- en goothoogte).

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Het uitwerkingsplan is in eerste instantie niet volledig overgenomen, in afwachting van het eventueel in de regels opnemen van een generieke regeling voor goot- en bouwhoogtes van alle woningen binnen het plangebied. Gebleken is dat dit binnen de beschikbare tijd niet opgenomen kon worden, aangezien dit een inventarisatie vraagt van alle locaties waar om welke reden dan ook toch een andere maximale goot- en bouwhoogte moet worden gehandhaafd/opgenomen dan de mogelijke generieke regels. Omdat er (nog) geen generieke regels zijn op dit punt dienen de maximale goot- en bouwhoogtes alsnog 1-op-1 overgenomen uit het vastgestelde uitwerkingsplan.
Naar een inmiddels ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen binnen het woongebied 'Napoleon' is verder gebleken, dat de met Mulleners gemaakte afspraken onvoldoende zijn verwerkt in het 'Uitwerkingsplan Napoleon 2016' zijn verwerkt. De bouwvlakken zijn niet voor 100% correct ingetekend, waardoor bijbehorende bouwwerken (i.c. garages) buiten het bouwvlak komen te liggen. Om strijdigheid met de planregels te voorkomen wordt dit in het woonkernenplan gecorrigeerd door de bouwvlakken af te stemmen op de reeds geaccordeerde inrichtingstekening.
Aanvullend worden - overeenkomstig paragraaf 4.6 van de toelichting van het vigerende 'Uitwerkingsplan Napoleon 2016' - de bestaande geluidwal en geluidschermen gelegen langs het projectgebied in het woonkernenplan juridisch vastgelegd, opdat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen binnen dat plangebied

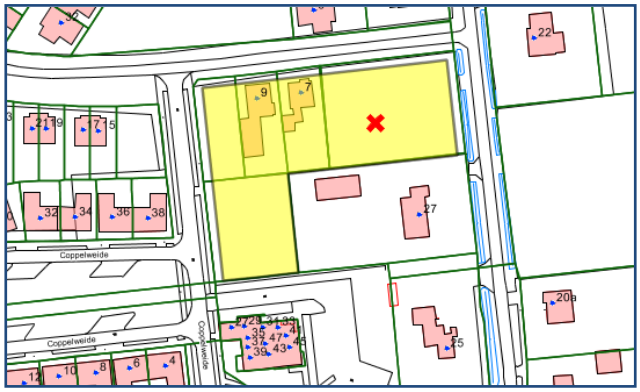
Conclusie**:**
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

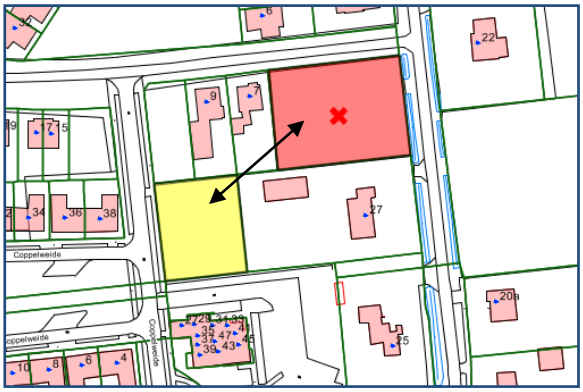
---

13. Zienswijze van G. Dortant en M. Dortant-van den Beuken – flexibilisering maatvoering maximaal aantal wooneenheden Reppelveld

De zienswijze is ingekomen op 31 juli 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32086.
Aangevoerd wordt, dat weliswaar de mogelijkheid voor het bouwen van maximaal 3 woningen in het plan is opgenomen, maar dat de variabele invulling daarvan - door het opnemen van 2 aparte maatvoeringsvlakken voor 1 respectievelijk 2 wooneenheden - is vervallen.
Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen dat aangeduid wordt dat in beide vlakken samen maximaal 3 woningen mogen worden gebouwd.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Roggel' is tussen de Reppelstraat en Coppelweide een maatvoeringsvlak (zie linker afbeelding hieronder) opgenomen, waarbinnen maximaal 6 woningen mogen worden gebouwd. In het voorliggende ontwerpplan is het vlak – vanwege reeds gerealiseerde\vergunde woningen gesplitst in 2 deelvlakken met maatvoeringen van 1 en 2 wooneenheden.
Voorgesteld wordt in het ontwerpplan de nu bestaande 2 maatvoeringsvlakken te koppelen middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – gekoppelde maatvoering' (zie rechter afbeelding: in de verbeelding weer te geven via de figuur 'relatie').





Conclusie**:**
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

14. Zienswijze van de Stichting Buggenum door de Eeuwen heen – vluchtpadenstelsel Buggenum, opslagterrein voormalige kleiwarenfabriek en monumentenstatus boerderij Leienhof

De zienswijze is ingekomen op 31 juli 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32088.

a. *Aangevoerd wordt dat Cultuurhistorisch onderzoek heeft uitgewezen, dat het vluchtpadenstelsel in nationaal opzicht uniek is, wat betreft het voorkomen als landschapselement als ook qua compleetheid en gaafheid. De stichting is verheugd dat deze ontsluitingsfunctie als zodanig in de plankaart is vastgelegd, maar merkt op dat het stelsel niet compleet in beeld is gebracht. Verzocht wordt in het plan het Roffertpad (achter de panden Berikstraat 13 t\m 29-31) als vluchtpad op te nemen in het plan en daaraan als ook aan het Eindpad met zijpad de codering sv-vp te koppelen.*
b. *Ten aanzien van het voormalige kleiopslagterrein aan de Dorpsstraat wordt verzocht de huidige bedrijfsbestemming (code sb-klw) van het voormalige kleiopslagterrein te wijzigen in een natuurbestemming, afgestemd op het plan 'Mooi Buggenum' Op het terrein rust immers geen erfpacht meer rust, het terrein is ontmanteld/gesaneerd en is natuurvriendelijk.*
c. *Wat betreft het terreingedeelte met de fabrieksgebouwen is de stichting mening dat, door het sluiten van de fabriek, de weg vrij is om aan de markante bebouwing van de voormalige boerderij Leienhof,*

op de hoek van Holstraat en Crompvoetsstraat, een monumentstatus toe te kennen. Het is immers wenselijk dat het karakteristieke bouwvolume van het pand, alsmede de plaats van het pand (aan de rand van het buitengebied) bij nieuwe ontwikkelingen behouden blijven.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders

Ad a.
Het vluchtpadenstelsel is in de verbeelding van het plan zichtbaar via de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – vluchtpad'. Deze aanduiding komt voor in 3 verschillende bestemmingen.
Het vluchtpad achter de panden Berikstraat 13 t\m 29-31 (het Roffertpad), is voornamelijk gelegen in het in het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal'. De gedeelten van dat pad, die binnen de plangrens van de woonkern zijn gelegen (aansluiting pad op de Haelenerweg en de Berikstraat), hebben binnen de daar geldende bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen' de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – vluchtpad' gekregen. Ook voor het Eindpad met zijpad is deze aanduiding opgenomen, maar dan binnen de daar geldende bestemming 'Groen'.
Een wijziging van het ontwerpplan op dit punt is derhalve niet aan de orde. Wel zullen burgemeester en wethouders bij de eerstkomende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal' het Roffertpad daarin ook genoemde aanduiding geven.

Ad b.
Het woonkernenplan is conserverend van opzet, reden waarom de in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Buggenum' opgenomen bestemming c.a. is overgenomen. Inmiddels is evenwel het project Mooi Buggenum gerealiseerd en is inderdaad geen sprake meer van erfpacht van de desbetreffende gronden. Burgemeester en wethouders zijn het met de stichting eens, dat herbestemming op zijn plaats is, temeer nu ook milieutechnisch er geen belemmeringen daarvoor zijn, gelet op de onderzoeken e.d. die in het kader van het project Mooi Buggenum zijn verricht.
Het desbetreffende plandeel wordt omsloten door gronden die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal' de bestemming 'Agrarisch met waarden – 4' hebben gekregen. Voorgesteld wordt, nu binnen de regels van het woonkernenplan die bestemming niet is opgenomen, om het plan op dit onderdeel te herzien door:
- aan dat plandeel de bestemming 'Agrarisch met waarden – 4' te geven;
- daartoe de desbetreffende regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal' in het plan op te nemen.

Ad c. Voor het aanwijzen van een object tot rijks- of gemeentelijk monument gelden wettelijk voorgeschreven procedures. Aan genoemde boerderij kan niet via dit bestemmingsplan een monumentenstatus worden toegekend.
Momenteel heeft het pand geen bescherming. Een eerste onderzoek heeft uitgewezen dat het pand wel bijzondere historische waarde heeft. Nader onderzoek moet uitwijzen of bescherming hier wenselijk is, en op welke wijze dat mogelijk is.
Burgemeester en wethouders zullen daarom op basis van in te winnen adviezen afwegen of het starten van een procedure (zoals opgenomen in de gemeentelijke 'Erfgoedverordening') tot aanwijzing van het object als gemeentelijk monument wenselijk\haalbaar is.

Conclusie**:**
1. De zienswijze sub b. geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan, zoals hiervoor beschreven.
2. De zienswijze geeft voor wat betreft de onderdelen a. en c. géén aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

---

15. Zienswijze van Erfgoedvereniging Bond - huisnummers en aanduidingen panden Kasteelweg 7-7a-7b-1 en 3 in Baexem.

De zienswijze is ingekomen op 31 juli 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32099.

1. De huisnummering van Kasteel Baexem en van het restaurant bij het kasteel is niet correct. Bij het kasteel ontbreekt huisnummer 7. Huisnummer 7, zoals aangegeven bij het restaurant van het kasteel, moet zijn huisnummer 7a en 7b.
2. Kasteel Baexem is een rijksmonument en is als zodanig op de plankaart aangeduid met de functieaanduiding 'swr-mr'. De rijksmonumenten hebben betrekking op de huisnummers 7,9 en 11. Bij huisnummer 7 behoort de beschrijving van rijksmonument nummer 8572. Bij huisnummer 9 en 11 behoort de beschrijving van rijksmonument nummer 8573.
3. Het restaurant behorend bij het kasteel heeft op de plankaart de functieaanduiding 'swr-mr': specifieke vorm van waarde - monument Rijk. Dit is niet juist. Doordat op de plankaart huisnummer 7 verkeerd staat aangegeven, is de monumentenbeschrijving van nummer 7 ten onrechte op het restaurant van toepassing verklaard.
4. Op de verbeelding is huisnummer 13 vermeld, gelegen tegenover huisnummer Kasteelweg 6. Dit moet zijn huisnummer 1 en 3. Op de plankaart zijn de panden aangeduid met functieaanduiding 'swr-mg'. Echter deze panden staan niet op de monumentenlijst.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Ad 1.
De digitale onderlegger op ruimtelijke plannen is maatgevend en deze voldoet. De huisnummering op de analoge verbeelding klopt inderdaad niet (oude nummering gebruikt). Alhoewel dit geen juridische consequenties heeft, zal de analoge verbeelding worden aangepast.

A 2.
Dat is correct. Zo is het ook opgenomen in Bijlage 4 van de regels, Lijst van beschermde monumenten.

A 3.
De aanduiding rijksmonument ('swr-mr') zal worden verwijderd voor de locatie Kasteelweg 7a.

A 4.
De aanduiding rijksmonument ('swr-mg') zal worden verwijderd voor de locatie Kasteelweg 7a.

Conclusie**:**
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

16. Zienswijze van dhr. en mw. Bongers – opnemen bouwtitel in Reppelveld (oud recht)

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32112. Aangevoerd wordt dat het ontnemen van een bouwtitel via de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Roggel' aan de aandacht is ontgaan. Na kennisname van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' is dat pas gebleken. Verzocht wordt het 'oude recht ' in eren te herstellen en alsnog een bouwtitel op te nemen.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Vaststaat dat belanghebbenden volgens het bij raadsbesluit van 29 januari 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Reppelveld" te Roggel beschikten over een bouwtitel (perceel ten zuiden van hun woning). Ter plaatse waren volgens dat bestemmingsplan 2 woningen toegestaan (zie onderstaande uitsnede uit de plankaart). In dit vlak is echter tot nu toe slechts één woning gerealiseerd (Reppelstraat 13).



In het nu geldende bestemmingsplan 'Kern Roggel' (vastgesteld 15 april 2014), dat uitging van het respecteren van bestaand recht, is evenwel geen bouwtitel opgenomen. Indien belanghebbenden tijdens de bestemmingsplanprocedure kern Roggel hadden gevraagd die titel wel op te nemen, zou dat verzoek zijn gehonoreerd. Voor het college is dat voldoende reden om nu het ontwerpplan op dit onderdeel aan te passen door het alsnog opnemen van een maatvoering voor maximaal 1 wooneenheid, waarbij dan ook voor belanghebbenden het beleid met betrekking tot afbouw planvoorraad zal opgaan.

Conclusie**:**
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

17. Zienswijze van P. Verbruggen-Hunnekens – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32114.
Verzocht wordt aan het gebied ten westen van de Brugstraat de oorspronkelijke bestemming, functie en status te geven, aangegeven in onderstaand kaartje. In concreto betekent dit het in zijn geheel alsnog opnemen van het gebied in het bestemmingsplan buitengebied, dan wel, indien dat niet mogelijk is, het continueren van de bestemming agrarisch, maar dan wel met de aanvulling 'met landschappelijke en natuurlijke waarde' of een daarmee vergelijkbare aanduiding. Een deel van het gebied heeft reeds deze bestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999'.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
In het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan buitengebied Leudal 2016' zijn de omliggende gronden bestemd tot 'Agrarisch met waarden - 4'. Daartoe bestemde gronden zijn, buiten de activiteiten die alleen zijn toegestaan indien er een agrarisch bouwvlak is opgenomen, bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. extensief recreatief medegebruik;
c. behoud en versterking van de natuurlijke waterhuishouding, betreffende zowel het oppervlaktewater als het grondwater, en de daarvan afhankelijke landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede de realisering van een veerkrachtig watersysteem geschikt voor waterconservering en opvang van hoge waterafvoeren en versterking van de landschappelijke structuur.

Er bestaat geen aanleiding voor een regeling van de gronden die afwijkt van de direct aangrenzende gronden in het bestemmingsplan buitengebied. Om die reden wordt voorgesteld om het gebied alsnog te bestemmen tot 'Agrarisch met waarden' en de regels van die bestemming af te stemmen met de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden – 4' uit het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan buitengebied Leudal 2016'.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

18. Zienswijze van K. van Lieshout – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32115.
De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder nr. 17.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

19. Zienswijze van V.Crijns – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32116.
De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder nr. 17.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

20. Zienswijze van M. Valks – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32117.
De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder nr. 17.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

21. Zienswijze van M. Clerx – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32118.
De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder nr. 17.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

22. Zienswijze van A. Meijerman – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32119.
De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder nr. 17.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

23. Zienswijze van A. van der Feltz – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32120.
De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder nr. 17.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

24. Zienswijze van Vereniging van eigenaren kasteelhoeve Lindestraat – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32121.
De zienswijze is grotendeels identiek aan de zienswijze onder nr. 17. Aanvullend daarop wordt nog aangegeven dat de locatie deel uitmaakt van een gaaf oud bouwland, waarschijnlijk een oorspronkelijke es, omringd door de vroegere meander van de Uffelse Beek, waarlangs de landgoederen Oud-Buggenum en Ten Hove en de monumentale watermolen van oudsher zijn gelegen. Het gebied tussen de bestaande dorpskom van Grathem en het lateraal kanaal heeft een voor Limburg cultuurhistorisch ongekend gave identiteit behouden. Het nederzettingspatroon, de ontsluiting en het grondgebied is in honderden jaren niet aangetast, inclusief de betekenis van de voormalige boerderijen langs de Brugstraat.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

25. Zienswijze van Stichting Trots op Grathem – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32122.
De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder nr. 24.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

26. Zienswijze van R. Verbruggen – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32123.
De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder nr. 17.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

27. Zienswijze van M. Houben – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32124.
De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder nr. 17.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

28. Mondelinge zienswijze van M. van der Borgh – woonfunctie pand Dorpstraat 106 in Heythuysen

Van de mondelinge zienswijze dd. 1 augustus 2017 is een kort 'proces-verbaal' opgemaakt (zaaknummer 32125). Aangevoerd wordt dat in het verleden altijd bewoning mocht plaatsvinden en heeft plaatsgevonden. Nu de regels van de bestemming 'Centrum' van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' bepalen dat wonen op de verdieping is toegestaan, met dien verstande dat dat geldt voor uitsluitend bestaande woningen, en volgens de BAG geen woonfunctie is opgenomen, wil belanghebbende graag een bevestiging dat wonen in Dorpstraat 106 was, is en blijft toegestaan.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders:
Zoals in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan reeds is aangegeven is in het centrumgebied de woonfunctie van oudsher nadrukkelijk aanwezig. Het draagt bij aan de leefbaarheid, maar ook aan de sociale veiligheid. Anderzijds is het voor een aantrekkelijk en goed functionerend centrumgebied minder wenselijk dat er wordt gewoond op de begane grond. Deze zou bij voorkeur moeten worden gebruikt voor commerciële- of maatschappelijke functies. Om die reden is in deze bestemming de volgende regeling opgenomen:

a. wonen op de verdieping is binnen deze bestemming toegestaan, echter uitsluitend voor bestaande woningen. In verband met de beleidsuitgangspunten in de regionale woonvisie is toename van het aantal woningen namelijk niet zondermeer wenselijk;
b. wonen op de begane grond is in principe niet toegestaan, tenzij hiervoor de functieaanduiding 'wonen' is opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen voor bestaande situaties waarin binnen centrumgebied wordt gewoond op de begane grond.

De regeling onder a. biedt bij nader inzien onvoldoende duidelijkheid. Een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan waarin bestaande rechten worden gerespecteerd. Met de regeling in het ontwerp is verzekerd dat bestaande bovenwoningen als zodanig kunnen worden gebruikt, maar in de situatie dat in het geldende bestemmingsplan een bovenwoning wel is toegestaan, maar nog niet gerealiseerd, komen de mogelijkheden tot realisering van die toegestane bovenwoning te vervallen. Dat druist in tegen het algemene uitgangspunt dat géén bouwtitels worden geschrapt middels het onderhavige bestemmingsplan.
Ter voorkoming van onduidelijkheid wordt dan ook voorgesteld om de in de geldende bestemmingsplannen binnen de bestemming 'Centrum' opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping' alsnog op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarmee ligt vast op welke percelen sprake is/kan zijn van een bovenwoning. Voor die situaties waarin het bestemmingsplan wel een bovenwoning toestaat, maar deze niet is gerealiseerd, dienen dan wel ook de regels (wijzigingsbevoegdheid) voor het schrappen van onbenutte bouwtitels van toepassing te zijn. In artikel 39.3.1 van de regels dient deze categorie van woningen dan ook expliciet te worden toegevoegd.

Conclusie**:**
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

29. Zienswijze van Stichting Gemeenschapshuis 'De Roffert' – opnemen woonfunctie Berikstraat 11a en verruimen gebruiksmogelijkheden in (deel van) het klooster

De zienswijze is ingekomen op 2 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32133.
Aangegeven wordt dat de stichting grotendeels uit de voeten kan met de nieuwe regeling voor gemeenschapshuizen (bestemming 'Horeca' met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gemeenschapshuis'), met dien verstande dat:

1. Ten onrechte de functie 'wonen' is verdwenen op het kloosterdeel (Berikstraat 11a);
2. Verzocht wordt om een in het gebouw aanwezige kantoorruimte die momenteel nog wordt gebruikt als kantoor van de parochie, ook te kunnen gebruiken als commerciële kantoorruimte. Om die reden wordt gevraagd om de bestemming of aanduiding 'dienstverlening' en 'kantoor' op te nemen.

3. Er wordt gevraagd om een bestemming of aanduiding op te nemen voor logies (vakantieappartement of B&B).

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Voor deze locatie is ten onrechte de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen op de verbeelding. Dit is reeds geconstateerd en zal ambtshalve worden gecorrigeerd. Net als voor alle andere gemeenschapshuizen dient de bestemming 'Horeca' met de wel al opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gemeenschapshuis' te worden opgenomen. In de zienswijze is hier overigens al vanuit gegaan.

Ad 1:
De functieaanduiding 'wonen' is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Kern Buggenum' reeds opgenomen op de verbeelding.

Ad 2 en 3.
Het toestaan van andere functies dan de genoemde horecafuncties en maatschappelijke functies, is niet gewenst. Een kantoor of commercieel dienstverlenend bedrijf heeft geen ondersteunende functie voor een gemeenschapshuis. Horeca heeft dat wel.
Een commercieel kantoor in een gemeenschapshuis is niet gewenst. Dit past enerzijds niet binnen de bestemming en anderzijds bestaat het risico dat dit leidt tot leegstand van kantoorgebouwen/-ruimtes die als zodanig zijn bestemd. Een kantoorfunctie voor het kloosterdeel sec is mogelijk planologisch inpasbaar wanneer het pand wordt 'afgescheiden' van het gemeenschapshuis. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 15.7 planregels) kunnen burgemeester en wethouders bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in bestemming 'Dienstverlening' of bestemming 'Kantoor'.
De gevraagde wijziging\aanvulling kan niet via dit plan worden verwerkt. Het verzoek\initiatief is nu onvoldoende concreet, waardoor op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid onvoldoende kan worden beoordeeld.
Hetzelfde geldt voor het opnemen van logiesfuncties (evenmin concreet uitgewerkte plan ingediend).

Conclusie:
1. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.
2. De aanpassing van de bestemming 'Maatschappelijk' tot 'Horeca' is reeds opgenomen als ambtshalve aanpassing.

---

30. Zienswijze van L. Frenken - bezwaar tegen opgenomen wijzigingsbevoegdheid schrappen bouwtitels

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32136.
Verzocht wordt om de nader uit te werken bouwtitels op twee bouwkavels in de achtertuin van de woning Kloosterstraat 41 te Heythuysen, grenzend aan de Rozenhof, te handhaven.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar het de standpuntbepaling op zienswijze 0, met dien verstande dat in dit geval geen sprake is van directe bouwtitels maar van de bestemming 'Wonen – uit te werken'. Hier kan pas worden gebouwd nadat door burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan is vastgesteld. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Kern Heythuysen' zijn de uitwerkingsregels wel gewijzigd, in die zin dat daaraan onder andere is toegevoegd dat de behoefte aan realisering van de nieuwe woningen moet worden aangetoond en datde 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' in acht dient te worden genomen. Het toevoegen van deze voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de uitwerkingsregels is noodzakelijk om uitvoering te geven aan de door de gemeenteraad vastgestelde regionale 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg',

waarin het streven is opgenomen om overcapaciteit in de planvoorraad terug te dringen. Deze taakopdracht kan alleen volbracht worden als er regels worden gesteld die de afbouw mogelijk maken.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

---

31. Zienswijze van R. Houben – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32137.
De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder nr. 17.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

32. Zienswijze van P.J.A.W. Bosmans en P.H.M. Bosmans – woonbestemming perceel HSL M 325 (Jacobusstraat Hunsel)

De zienswijze is ingekomen op 2 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32143.
Verzocht wordt om een deel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Hunsel, sectie M, nr. 325, op te nemen in het bestemmingsplan met de bestemming 'Wonen', gezien de ligging, aansluiting aan de rand van de kern Hunsel en de beheersbaarheid. Dit perceelsgedeelte ligt momenteel in het bestemmingsplan buitengebied.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
De bedoelde strook is in het vastgestelde bestemmingsplan 'Reparatie- en veegBuitengebied Leudal 2016' bestemd tot 'Agrarisch met waarden – 4' en vormt daarmee momenteel een juridisch-planologische 'buffer' tussen het woonperceel aan de Jacobusstraat 18 en de ten noordwesten daarvan gelegen en als zodanig bestemde waterbergingsvoorziening. Gelet op de landschappelijke waarde van de waterbergingsvoorziening is het niet wenselijk om direct aangrenzend de grond te bestemmen tot 'Wonen' met de daarbij behorende mogelijkheden om tot op de grens van het perceel met de waterberging bijbehorende bouwwerken te kunnen bouwen, alsmede erfafscheidingen. Om alsnog het perceelsgedeelte te bestemmen tot 'Wonen' zijn goede afspraken nodig over de landschappelijke inpassing van het woonperceel aan de zijde van de waterberging op basis van een door de initiatiefnemer op te stellen en door de gemeentelijke kwaliteitscommissie goed te keuren landschapsinpassingsplan. Nu dit inpassingsplan ontbreekt is het initiatief onvoldoende concreet, waardoor op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan onvoldoende kan worden beoordeeld.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

---

33. Zienswijze van Adviesbureau Theelen namens M. Raemakers – bestemming locatie Koppelstraat 52 in Roggel

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32145.
Verzocht wordt om het perceel, kadastraal bekend gemeente Roggel, sectie G, nr. 2245, gelegen aan de Koppelstraat te Roggel (ten westen van nr. 50), te bestemmen tot detailhandel, en hierop:

- Een functieaanduiding op te nemen voor het gebruik als parkeerterrein ten behoeve van de detailhandelsfunctie aan de Koppelstraat 50, conform de huidige situatie;

- Een bouwvlak op te nemen om de detailhandelsfunctie aan de zijde van de Koppelstraat uit te breiden, met bezoekersparkeren vóór het gebouw en bedrijfsparkeren áchter het gebouw.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Het betreffende perceel is in het geldende bestemmingsplan 'Kern Roggel' en in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'. Gebruik van deze grond voor parkeren en/of opslag ten behoeve van de detailhandelsfunctie op het aangrenzende perceel is volgens deze bestemming niet toegestaan, maar wel gerealiseerd. Middels de ingediende zienswijze wordt verzocht dit afwijkende gebruik te legaliseren en tevens een uitbreiding mogelijk te maken.
Uitbreiding van bebouwing en gebruiksmogelijkheden leidt tot een toename van verkeer en van parkeerdruk en als gevolg daarvan tot een geluidsuitstraling op aangrenzende percelen. Een onderbouwing van het initiatief waaruit blijkt of en zo ja op welke wijze rekening is gehouden met de belangen van de aangrenzend gelegen woonpercelen, ontbreekt.
Tevens is niet uitgesloten dat in de groenvoorziening beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming aanwezig zijn, dan wel de groenvoorziening gebruiken als foerageergebied. Om het initiatief te kunnen beoordelen is derhalve een ruimtelijke onderbouwing nodig, alsmede een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het gebruik van het perceel voor parkeren. Tevens is een QuickScan natuuronderzoek noodzakelijk.
Nu de genoemde onderbouwing en aanvullende onderzoeken ontbreken is het initiatief onvoldoende concreet, waardoor op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan onvoldoende kan worden beoordeeld.

Conclusie:
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

---

34. Zienswijze van J. Frenken – woonfunctie Dorpstraat 9 en 11 in Heythuysen

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32148.
Reclamant geeft aan ervan uit te gaan dat de panden Dorpstraat 9 en 11 allebei zoals in het verleden de woonbestemming én de commerciële bestemming behouden.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar de standpuntbepaling op zienswijze 28.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals verwoord onder zienswijze no. 28.

---

35. Zienswijze van M.Gubbels – afstemming nieuwbouw op concrete woningbehoefte

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32150.
Reclamant vraagt om meer aandacht in het bestemmingsplan voor de vraagzijde van georganiseerde consumenten, een en ander naar aanleiding van een artikel waarin de indruk wordt gewekt dat nieuwbouw in de 16 woonkernen de komende jaren nogal zal worden beperkt. Nog afgezien van uitvoerige, recente berichtgeving over een tekort aan (passende) woningen en de grote behoefte aan vermindering van de druk op de woningmarkt staat in het artikel niets vermeld over de belangrijke vraagzijde van de markt die wel degelijk wèl wordt genoemd in de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
In de zienswijze wordt niet concreet ingegaan op een onderdeel van het bestemmingsplan maar wordt gereageerd op een krantenartikel, dan wel wordt indirect ingegaan op de inhoud van de regionale structuurvisie. In de zienswijze wordt niet aangegeven welke consequenties dit volgens reclamant zou moeten hebben voor het vast te stellen c.q. op welke onderdelen dit plan aangepast zou moeten worden.

Het bestemmingsplan geeft de kwantitatieve bouwmogelijkheden weer, maar niet de kwalitatieve. Die wordt door marktpartijen afgestemd op de lokale\regionale behoefte .

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

36. Deze zienswijze is ingetrokken

N.B. Vanwege in dit verslag opgenomen verwijzingen naar andere zienswijzen, is het zienswijzenummer 36 gehandhaafd.

37. Zienswijze van W. Koppens en P. Linders – bestemming Kerkveldweg 2 en Hoek 1 in Roggel

De zienswijze is ingekomen op 2 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32161.
De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen van het ontwerp:

1. In het vigerende bestemmingsplan mag de hoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn voor de locatie Kerkveldweg 2, 2 meter bedragen. In het onderhavige ontwerp bestemmingsplan bedraagt de maximaal toegestane hoogte 1 meter. Verzocht wordt ook in dit plan een hoogte van 2 meter toe te staan
2. Verzocht wordt om de minimaal aan te houden afstand tot de perceelsgrenzen van 2,5 meter te wijzigen in 0 meter, conform de toezegging van burgemeester en wethouders van 24 januari 2017.
3. In artikel 5.5.1 onder b. wordt detailhandel als strijdig gebruik aangemerkt. Deze bepaling is strijdig met de bestemmingsomschrijving, waarin is aangegeven dat detailhandel in de vorm van een boerenbondwinkel is toegestaan.
4. Op de verbeelding staat de aanduiding [sba-bopt]. Omdat deze niet in de legenda staat ligt niet vast wat de betekenis hiervan is.
5. In de regels zijn foutieve verwijzingen opgenomen in de artikelen 5.2.1.h, 5.2.1.j, 5.2.1.k, 5.4.5 en 5.6.3.
6. De maximaal toegestane bouwhoogte van 40 meter voor zend-, ontvang- en/of sirenemasten ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is in strijd met de 'Beleidsnotitie Antenne-installaties gemeente Leudal'. Verzocht wordt deze bepaling te verwijderen.
7. De wijzigingsbevoegdheid om een specifieke functieaanduiding te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet, is onredelijk. Een half jaar is veel te kort en niet duidelijk is welke procedure hiervoor geldt en op grond van welke objectieve criteria zal worden overgegaan tot verwijdering van de aanduiding.
8. De functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gemeenschapshuis' is opgenomen voor de locatie van het oude gemeenschapshuis in plaats van voor de huidige locatie.
9. Artikel 5.1.b onder 34 en de functieaanduiding 'tuincentrum' die is opgenomen voor de locatie aan de Hoek 1 in Roggel (voormalig tuincentrum) heeft voor dit perceel geen betekenis. In het huidige bestemmingsplan is de locatie bestemd tot 'Detailhandel' en is in de regels bepaald dat als gevolg van de functieaanduiding 'tuincentrum' de locatie uitsluitend is bestemd voor een tuincentrum. Verzocht wordt om de bestemming terug te brengen naar de huidige bestemmingsregeling.
10. In de toelichting bij de bestemming 'Bedrijf' is aangegeven dat nieuwe bedrijven in de kernen vanwege de milieubeperkingen niet rechtstreeks mogelijk zijn. Aangegeven wordt dat ieder bedrijf dat voorkomt op de lijst van bedrijfsactiviteiten zich mag vestigen binnen de bestemming 'Bedrijf'.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Ad 1:
In het ontwerp bestemmingsplan is de bepaling over de grotere hoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten onrechte niet overgenomen. Dit dient te worden gecorrigeerd.

Ad 2:

Hieraan is in het ontwerp bestemmingsplan reeds invulling gegeven middels de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwen op de perceelsgrenzen toegestaan'. De zienswijze geeft op dit onderdeel dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan.

Ad 3:
In artikel 5.5.1 onder b. is ten onrechte geen uitzondering gemaakt voor de vormen van detailhandel die volgens de bestemmingsomschrijving in lid 5.1 zijn toegestaan. Dit moet worden gecorrigeerd.

Ad 4:
De betekenis van de aanduiding wordt duidelijk bij het raadplegen van de digitale versie van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiermee wordt de hiervoor ad 2. genoemde aanduiding bedoeld. Aangezien bij discrepantie tussen de analoge en de digitale versie van het bestemmingsplan de digitale versie bepalend is, is het plan op dit punt wel correct. Desalniettemin dient de analoge versie van het bestemmingsplan wel gecorrigeerd te worden door de specifieke bouwaanduiding alsnog op te nemen in de legenda.

Ad 5:
De opmerking is terecht. Na gereedkoming van de regels is verzuimd om de onderlinge verwijzingen nog te controleren. Dit is alsnog gebeurd. De noodzakelijke correctie zal als ambtshalve aanpassing worden doorgevoerd.

Ad 6:
In de op 29 mei 2008 in werking getreden 'Beleidsnotitie Antenne-installaties gemeente Leudal' is aangegeven dat vrijstaande antenne-installaties bij voorkeur niet hoger mogen zijn dan 40 meter. De regeling in artikel 5.2.5 sub d onder 1 van de regels van de bestemming 'Bedrijf' sluit hierop aan. De zienswijze geeft op dit onderdeel dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan.

Ad 7:
In artikel 5.2.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om een specifieke functieaanduiding te verwijderen. Algemeen uitgangspunt is dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 volgens de bij de regels behorende bedrijvenlijst overal zijn toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'. Daar waar in de bestaande situatie bedrijven zijn gevestigd uit een andere milieucategorie of waar sprake is van een bedrijf dat niet voorkomt in de genoemde lijst, is een specifieke functieaanduiding opgenomen. De bestaande rechten van de gevestigde bedrijven worden daarmee gerespecteerd. Indien de mogelijkheid zich voordoet om tegen te gaan dat bedrijven worden gevestigd die vanuit het genoemde algemene uitgangspunt niet of minder wenselijk zijn, moet het mogelijk zijn om de bestemming aan te passen door de opgenomen specifieke functieaanduiding te verwijderen uit de regels en van de verbeelding. Dit is een bevoegdheid voor het college en geen verplichting. Bovendien is de te doorlopen procedure om het bestemmingsplan te wijzigen met voldoende waarborgen omkleed. In een dergelijk geval wordt een ontwerp wijzigingsplan in procedure gebracht waartegen zienswijzen kunnen worden ingebracht. Tegen het vastgestelde wijzigingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
In artikel 1 van het Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden is vastgelegd dat iedere natuurlijke of rechtspersoon recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht. De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren. Met het opnemen van de hiervoor bedoelde wijzigingsbevoegdheid

wordt invulling gegeven aan het recht om een regeling vast te leggen die noodzakelijk is om het gebruik van eigendom te reguleren.
De zienswijze geeft op dit onderdeel dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan.

Ad 8:
De functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gemeenschapshuis' is opgenomen voor het perceel Kerkstraat 20 tot en met 20N en het daarachter gelegen parkeerterrein. Dit is niet correct. De aanduiding moet worden opgenomen voor de locatie aan de Past. Hanraetsstraat 7-7a. Dit moet derhalve worden gecorrigeerd.

Ad 9:
In het ontwerp bestemmingsplan is weliswaar de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'tuincentrum' opgenomen voor de locatie aan de Hoek 1, maar ten onrechte is in de bestemmingsomschrijving niet bepaald dat ter plaatse van die aanduiding uitsluitend een tuincentrum is toegestaan. Hoewel het tuincentrum ter plaatse enige tijd geleden is beëindigd dient de huidige regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Roggel' te worden overgenomen en dient alsnog te worden opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' uitsluitend een tuincentrum is toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat een andere vorm van detailhandel kan worden gevestigd, zonder dat hiervoor de Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Bovendien is het uitgangspunt dat detailhandelsvestigingen zoveel mogelijk dienen te worden gesitueerd binnen het kernwinkelgebied.

Ad 10:
Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn alle bedrijven toegestaan die zijn vermeld onder de categorieën 1 en 2 volgens de lijst van bedrijfsactiviteiten, ook als dat nieuwe bedrijven zijn die zich vestigen op een leegstaande locatie met de bestemming 'Bedrijf'. De aangehaalde zin in de toelichting dient op dit punt te worden verduidelijkt.

Conclusie:
1. De zienswijze geeft voor wat betreft de onderdelen 1, 3, 4, 5, 8, 9, en 10 aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hierboven beschreven.
2. De zienswijze geeft voor wat betreft de onderdelen 2, 6 en 7 geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

---

38. Zienswijze van J. Beijers en L. Beijers-Pollen – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 2 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32162.
De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder nr. 17.

Standpunt\reacties van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar het de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals hiervoor beschreven.

---

39. Zienswijze van Vestum Invest BV - bouwmogelijkheden Zilleveld Neeritter (Op den Heuvel)

De zienswijze is ingekomen op 3 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32169.
De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen van het ontwerp:
1. Voor de locatie Zilleveld 20 te Neeritter is ten onrechte de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 1' en de functieaanduiding 'zorgwoning' opgenomen. Het perceel werd oorspronkelijk bestemd voor de realisatie van 6 woningen. In een later stadium is een omgevingsvergunning

verleend voor 18 zorgwoningen. Verzocht wordt het aantal te bouwen woningen te wijzigen in maximaal 6 en de aanduiding 'zorgwoning' te laten vervallen, overeenkomstig de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente.
2. In afspraken met de gemeente is vastgelegd dat op het perceel, kadastraal bekend gemeente Neeritter, sectie A, nr. 3685, gelegen aan de Linderveld, twee woningen gebouwd kunnen worden. Dit perceel ligt nu buiten het plangebied. Verzocht wordt de plangrens aan te passen en op dit perceel de bestemming 'Wonen' op te nemen voor het bouwen van twee woningen.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Ad 1:
Met Vestum Invest BV is géén samenwerkingsovereenkomst aangegaan.
In het geldende bestemmingsplan 'Kern Neeritter' (vastgesteld 9 september 2014) is voor het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' opgenomen voor maximaal 18 gestapelde onzelfstandige zorgwoningen, conform de aan de toenmalige ontwikkelaar verleende vergunning.
In het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' is dit flexibeler geregeld (blijft 1 wooneenheid, maar het aantal onzelfstandig zorgwoningen kan meer of minder worden).
Indien voor deze locatie andersoortige bebouwing door de nieuwe eigenaar van de grond wordt voorgestaan, zal daartoe een concreet plan moeten worden ingediend. Dat initiatief wordt dan getoetst aan de huidige regels en beleidsuitgangspunten.

Ad 2:
De hier bedoelde afspraken zijn gemaakt met de voormalige, inmiddels failliete ontwikkelaar, niet met Vestum Invest BV.
Ook hier geldt dat in het vigerende bestemmingplan 'Kern Neeritter' géén maatvoering voor die locatie is opgenomen. Anno 2017 achten wij bebouwing op die locatie niet meer wenselijk.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan.

---

40. Zienswijze van Bergs Advies BV namens J. Brouwers – wijziging bestemmingsplan perceel Reijndersstraat 1a (gebruik loods) te Baexem

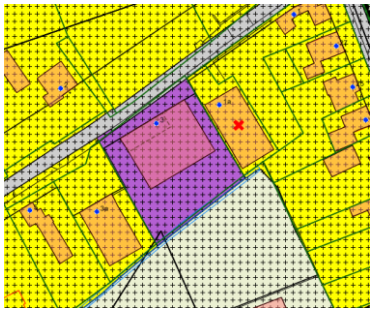
De zienswijze is ingekomen op 3 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32170.
Aangegeven wordt dat de bestaande loods van oudsher in gebruik is als opslagplaats voor machines en materieel ten behoeve van een elders gelegen en in werking zijnde agrarisch bedrijf. Continuering van dit gebruik is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Ook in het geldende bestemmingsplan 'Kern Baexem' is hiervoor een foutieve bestemming opgenomen.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders

In het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999' lag op de percelen Reijndersstraat 1 en 1a de bestemming 'Bedrijven' met de aanduiding 'Veilingsbedrijf'. In het bestemmingsplan 'Kern Baexem' is de bestemming voor Reindersstraat 1 gewijzigd in bestemming 'Bedrijf'' en voor Reindersstraat 1a in de bestemming 'Wonen'. Het gebruik van de loods Reindersstraat 1a voor opslag van machines en materieel is in strijd met deze bestemming en valt daardoor binnen het overgangsrecht.
Dat brengt met zich dat in het kader van het onderhavige woonkernenplan ofwel de bestemming 'Wonen' moet worden gehandhaafd (met handhaving tot gevolg) ofwel de bestemming moet worden afgestemd op het feitelijk gebruik.
Indien belanghebbende zich in het kader van de procedure van het bestemmingsplan 'Kern Baexem' had gemeld (via inspraak en\of zienswijze) met het verzoek het feitelijk gebruik van de loods in het kernplan op te nemen, zou dat verzoek zijn gehonoreerd (respecteren vigerend recht).

Gelet op het vorenstaande stelt het college voor de woonbestemming voor het perceel in kwestie te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' en op deze bestemming de functieaanduiding op te nemen 'specifieke vorm van bedrijf – opslag machines en materieel'.





Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, zoals hiervoor is beschreven.

41. Zienswijze van Bergs Advies BV namens Loonbedrijf van der Looy - bestemming Sebastiaanstraat 52-52a Ell

De zienswijze is ingekomen op 3 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32171.
Verzocht wordt om op de locatie Sebastiaanstraat 52-52a de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwen tot op de erfgrens toegestaan' op te nemen en daarmee de maximale bouwmogelijkheden, zoals reeds in het vigerend bestemmingsplan toegestaan, te handhaven.
Als alternatief voor het opnemen van de nadere aanduiding kan cliënt eveneens instemmen met de oplossing dat de minimale afstand van 2,5 meter uit de zijdelingse en achterperceelsgrenzen blijft gehandhaafd, maar dat, ter compensatie van de daardoor 'verloren' oppervlakte aan bouwmogelijkheden, elders vierkante meters aan het bouwvlak worden toegevoegd. Bij voorkeur aan de voorzijde van het bouwperceel.
Tevens wordt nog gewezen op een foutieve verwijzing in artikel 5.2.1 lid h.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
In het geldende bestemmingsplan 'Kern Ell' is het bedrijf net als in het onderhavige ontwerpplan bestemd tot 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'agrarisch hulp- en nevenbedrijf'. In de regels van het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat een minimale afstand van 2,5 meter moet worden aangehouden tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen, maar dat deze bepaling niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch hulp- en nevenbedrijf'. Daarnaast is aangeduid dat het bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd. Als er niet kan worden gebouwd tot in de perceelsgrenzen kan geen invulling worden gegeven aan de maximale bebouwingsmogelijkheden voor wat betreft het bebouwingspercentage. Dit dient derhalve te worden gecorrigeerd door de hiervoor de gevraagde bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwen tot op de erfgrens toegestaan' op te nemen. Omdat een vergelijkbare aanduiding al was opgenomen in het geldende bestemmingsplan en omdat altijd is beoogd dat het bouwvlak voor 100% kan worden bebouwd, is het redelijk om deze aanduiding alsnog op te nemen.
De aangedragen alternatieve oplossing is in dit stadium niet wenselijk. Het initiatief is onvoldoende concreet, waardoor op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan onvoldoende kan worden beoordeeld.
De opmerking met betrekking tot de foutieve verwijzing is terecht. Na gereedkoming van de regels is verzuimd om de onderlinge verwijzingen nog te controleren. Dit is alsnog gebeurd. De noodzakelijke correctie zal als ambtshalve aanpassing worden doorgevoerd.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

42. Zienswijze van Vestia (afdeling Zorgvastgoed) - bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 3 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32175.
Verzocht wordt om op de grond achter het pand aan de Brugstraat 52 de agrarische bestemming en bij voorkeur voorzien van de titel 'landschappelijke en natuurlijke waarde, overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999' te continueren en definitief geen woonbebouwing meer toe te staan aan de achterzijde van het perceel aan de Brugstraat 52.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar het de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

43. Zienswijze van Dorpsraad Kelpen-Oler – leefbaarheid\woningbouw in Kelpen-Oler

De zienswijze is ingekomen op 3 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32176.
De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten/wensen:

1. Binnen de huidige plannen de mogelijkheid en de ruimte bieden voor het realiseren van betaalbare koop en of huurwoningen zodat jongeren de mogelijkheid kunnen krijgen om een passende woning te verwerven en daardoor te kunnen blijven wonen in de kern Kelpen-Oler.
2. Specifiek binnen het huidige bestemmingplan "Liduinahof" als dit niet tijdig gerealiseerd wordt de ruimte bieden om de huidige bestemming om te zetten naar betaalbare huurwoningen.
3. Het bieden van mogelijkheden om mogelijk vrijkomende ruimte (voetbalvelden) in te zetten voor het realiseren van betaalbare woningen zodat jongeren hier kunnen blijven wonen en daardoor de leefbaarheid in de positieven zin beïnvloeden.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Ad 1:
De gemeente onderkent de behoefte aan betaalbare koop en of huurwoningen. Binnen de vigerende bestemming is daarvoor voldoende ruimte (bouwvlakken Geelenveld en Voorterweg bieden mogelijkheden voor vrijstaande woningbouw, maar ook voor tweekappers). Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen of die in de huur- dan wel koopsector worden gerealiseerd.
De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigings**bevoegdheid** (geen plicht: zie paragraaf 4.2.3.28 van de toelichting) biedt de gemeente mogelijkheden om bij te sturen indien de ontwikkeling van woongebieden stagneert
Vooralsnog is het wijzigen van de bestemming van de sportvelden ten behoeve van woningbouw niet aan de orde. In het kader van deze ruimtelijke procedure (geen nieuwe ontwikkelingen\taakstelling afbouw planvoorraad) kan een dergelijke bestemmingswijziging niet worden meegenomen

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

44. Zienswijze van R. Boonen – verruimen horecafunctie Friedesemolen 1-11 in Neer

De zienswijze is ingekomen op 3 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32188.

Verzocht wordt om de 2 mei 2017 verleende omgevingsvergunning ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Friedesemolen 1 in Neer te implementeren in het vast te stellen bestemmingsplan en om voor deze locatie mogelijk te maken dat horeca van categorie 1 kan worden gevestigd.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Op 2 mei 2017 is inderdaad door burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend voor het project Friedesemolen 1 in Neer. Die vergunning heeft betrekking op de volgende onderdelen:

a. Verbouw van de molenwoning:
    1. Op de begane grond een of meer van de volgende functies: kleinschalige, lichte horeca van categorie 1a in de vorm van een koffie-/theehuis en daarmee vergelijkbare horeca, infocentrum, algemene ruimte, vergaderruimte, recreatieruimte, expositieruimte, atelier en één huurappartement;
    2. Twee huurappartementen op de verdieping;
b. Herbouw schuur met woonbestemming voor twee woningen;
c. Fietsenstalling;
d. Realisering parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers.
e. Herinrichting van de gronden rond de molenwoning en te realiseren schuurwoningen.

De verleende omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk en zal 1-op-1 worden overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Ten opzichte van de verleende vergunning wordt middels de zienswijze verzocht om een uitbreiding van de mogelijkheden voor horecaexploitatie. Naast horeca van categorie 1a wordt ook gevraagd om de overige horeca-activiteiten binnen categorie 1 toe te staan. Onder 'horeca van categorie 1' wordt verstaan lichte horeca. Dit zijn horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

a. wat openingstijden betreft aan de detailhandel verwante horeca, zoals: - automatiek; - broodjeszaak; - cafetaria; - croissanterie; - koffiebar; - lunchroom; - ijssalon; - snackbar; - tearoom; - traiteur.
b. overige lichte horeca, zoals: - bistro; - restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice); - hotel.

Het verzoek heeft specifiek betrekking op de realisering van een bistro-restaurant op de begane grond van de voormalige molenwoning. Om de ruimtelijke consequenties hiervan te kunnen afwegen is een nadere onderbouwing van het verzoek noodzakelijk, waarin met name wordt ingegaan op de consequenties voor verkeer en parkeren en op de akoestische consequenties. Nu een dergelijke onderbouwing ontbreekt is het initiatief onvoldoende concreet, waardoor op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan onvoldoende kan worden beoordeeld.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Wel zal ambtshalve de verleende omgevingsvergunning worden geïmplementeerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

---

45. Mondelinge zienswijze van T. Berben en G. Berben-Bongaerts – bouwtitel Winterstraat 2 in Neer

Van de mondelinge zienswijze dd. 4 augustus 2017 is een kort 'proces-verbaal' opgemaakt (zaaknummer 32202).
Aangevoerd is, dat in 2005 grond is gekocht met de toezegging van de gemeente Roggel en Neer dat op het perceel (Neer L 1217, groot 815 m2), gelegen aan de Esdoornstraat 32 in Neer, een 2e woning mocht worden gebouwd. Dat was planologisch geregeld in het toen nog geldende bestemmingsplan 'Kom Neer'. Reclamanten waren niet eerder op de hoogte van het feit dat in het nu geldende bestemmingsplan 'Kern Neer' als ook in het ontwerpbestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' géén bouwtitel is opgenomen.

Met klem wordt verzocht het 'oude recht' in eren te herstellen door het opnemen van een 'maatvoering maximaal aantal wooneenheden 1' op het hun perceel.



Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders:
Belanghebbenden hebben als bewijs kopieën van een kadastraal uittreksel en de relevante gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan Kom Neer in afschrift overgelegd.
Vaststaat dat belanghebbenden volgens het voormalige bestemmingsplan 'Kom Neer' beschikten over een bouwtitel. In het nu geldende bestemmingsplan 'Kern Neer' (vastgesteld 11 november 2014), dat uitging van het respecteren van bestaand recht, is evenwel geen bouwtitel opgenomen. Indien belanghebbenden tijdens de bestemmingsplanprocedure kern Neer hadden gevraagd die titel wel op te nemen, zou dat verzoek zijn gehonoreerd. Voor het college is dat voldoende reden om nu het ontwerpplan op dit onderdeel aan te passen door het alsnog opnemen van een maatvoering voor maximaal 1 wooneenheid, waarbij dan ook voor belanghebbenden het beleid met betrekking tot afbouw planvoorraad zal opgaan.

Conclusie**:**
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

46. Zienswijze van de Dorpsraad Buggenum - bestemming locatie kleiwarenfabriek en kleiopslagterrein alsmede monumentenstatus boerderij Leienhof

De zienswijze is ingekomen op 4 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32203.
Aangegeven wordt dat de kleiwarenfabriek al enkele jaren buiten productie is en dat het voornemen is uitgesproken om de milieuvergunning voor het bedrijf in te trekken. Naar de mening van de dorpsraad is het noodzakelijk:

a. het terrein van de voormalige kleiopslag een bestemming te geven die past binnen het Maasdal én aansluit op het plan Mooi Buggenum fase 1 en 2 (bv Nieuwe Natuur);
b. het terrein met de bedrijfsgebouwen (omsloten door Dorpsstraat Crompvoetsstraat, Holstraat en Knapstraat) te bestemmen tot bedrijfsterrein passend binnen een omgeving dan wel direct te bestemmen tot Wonen;
c. aan het complex van de voormalige carrévormige boerderij Leienhof (hoek Crompvoetsstraat/Holstraat) een monumentale status toe te kennen, opdat bij nieuwe ontwikkelingen met dat markante en cultuurhistorisch belangrijke gegeven rekening moet worden gehouden.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Ad a.
Kortheidshalve wordt verwezen naar de standpuntbepaling op zienswijze 0 b.

Ad b.
Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat in beginsel de huidige regeling in de geldende bestemmingsplan wordt overgenomen. Hiervan kan worden afgeweken

indien de bestemmingsregeling in het geldende bestemmingsplan niet correct is, dan wel indien ná inwerkingtreding van het nog geldende bestemmingsplan een nieuwe juridisch-planologische regeling is vastgesteld. Van deze situaties is in dit geval geen sprake. Omdat er bovendien geen sprake is van een concreet initiatief van de eigenaar om deze locatie te herontwikkelen, dient de geldende bestemmingsregeling gehandhaafd te blijven. Het is niet uitgesloten dat in de toekomst een plan in procedure wordt gebracht waarbij de bestemming wordt gewijzigd. Dat zal dan echter in overleg met de eigenaar van de locatie dienen te gebeuren, waarna er concrete plannen voor een nieuwe bestemming kunnen worden uitgewerkt, die vervolgens onderbouwd moeten worden en voorzien van de noodzakelijke aanvullende onderzoeken. Zolang daarvan geen sprake is, is de gevraagde bestemmingswijziging onvoldoende concreet, waardoor op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het verzoek onvoldoende kan worden beoordeeld.
Indien een concreet verzoek voor woningbouw wordt ingediend, zal dat worden getoetst aan de alsdan geldende regelgeving en beleidsregels, waaronder de regionale 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg'.

Ad c.
Kortheidshalve wordt verwezen naar het de standpuntbepaling op zienswijze 0 c.

Conclusie:
1. De zienswijze geeft voor wat betreft onderdeel a. aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
2. De zienswijze geeft voor wat betreft de onderdelen b. en c. géén aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

---

47. Zienswijze van Boels Zanders Advocaten namens RvR Limburg Beheer BV – Ruimte-voor-ruimte kavels in Leudal

De zienswijze is ingekomen op 4 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32206.
Naar aanleiding van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 39.3 van de regels, waarmee onbenutte bouwtitels kunnen worden geschrapt, wordt het volgende aangegeven in de zienswijze:
1. De wijzigingsbevoegdheid voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen, aangezien:
   a. De toelichting en een bijlage bij de toelichting deel uitmaken van de regels, hetgeen niet is toegestaan omdat daardoor juridische binding uitgaat van de toelichting en de betreffen de bijlage;
   b. Een wijzigingsbevoegdheid is normaliter bedoeld om te gebruiken als sprake is van nieuwe ontwikkelingen die nog niet geheel duidelijk zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan. Het wegbestemmen van Ruimte voor Ruimte-bouwkavels is niet een actuele nieuwe ontwikkeling die nader dient te worden uitgekristalliseerd. Als correct was omgegaan met de relevante nieuwe ontwikkelingen zou juist voorzien zijn in het creëren van nieuwe bouwtitels;
   c. Een wijzigingsbevoegdheid mag geen structurele wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk maken;
   d. De wijzigingsbevoegdheid voldoet niet aan de in de rechtspraak ontwikkelde eis van objectieve begrenzing. Er zijn teveel mogelijkheden tot wijziging en de wijzigingsbevoegdheid komt 'de facto' neer op gebruikmaken aan de hand van het criterium 'naar het oordeel van burgemeester en wethouders' of 'mits de structurele opzet van het plan niet wordt aangetast', hetgeen niet is toegestaan.
2. Verzocht wordt om inzichtelijk te maken op welke van de twee nog actuele grondposities van Ruimte voor Ruimte de duiding van bouwtitels aan de Pasveldweg in Roggel, zoals opgenomen in bijlage 6 Lijst van onbenutte bouwtitels, exact betrekking heeft.

3. Verzocht wordt om inzichtelijk te maken op welke van deze nog actuele grondposities van Ruimte voor Ruimte de duiding van bouwtitels aan de Molenweg in Buggenum, zoals opgenomen in bijlage 6 Lijst van onbenutte bouwtitels, exact betrekking heeft.
4. Aangegeven wordt dat in de toelichting met geen woord wordt gerept over het concrete en actuele nieuwbouwplan Pasveld, terwijl in een toelichting volgens artikel 3.1.6 van het Bro een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen dient te zijn neergelegd. Dat gebeurt in dit plan onvoldoende.
5. In de toelichting wordt aangegeven dat de structuurvisie aansluit bij het POL 2014. Reclamante kan zich hiermee niet verenigen voor wat betreft haar grondposities. Gewezen wordt op een brief van GS van 12 juli 2017 waarin wordt uitgelegd wat Ruimte voor Ruimte behelst en waarin wordt gemotiveerd waarom Ruimte voor Ruimte nog steeds fier overeind staat. Tevens wordt daarin aangegeven dat onder andere de gemeente Leudal via herbestemming zorg dient te dragen voor realisering van de additionele opgave in de periode 2017 tot en met 2022.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders

Ad 1a:

In artikel 39.3 is – net als in veel andere artikelen - een verwijzing opgenomen naar een onderdeel van de toelichting. Dit verhoogt de leesbaarheid van de regels en de gebruiksvriendelijkheid van het bestemmingsplan. De toelichting en de bijlage 7 is daarmee echter op generlei wijze juridisch bindend. De juridisch bindende regels waarin de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, staan in artikel 39.3.1. en 39.3.2. Daarin is op geen enkele wijze een koppeling gelegd met de toelichting of een bijlage daarbij. Op dit punt is de zienswijze dan ook ongegrond.

Ad 1b en c:

In tegenstelling tot hetgeen wordt aangegeven in de zienswijze is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het op termijn verwijderen van een onbenutte bouwmogelijkheid niet onredelijk. In de uitspraak van 18 januari 2017 (Uitspraak 201603154/1/R2 - ECLI:NL:RVS:2017:102) overweegt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: *In de door de raad vastgestelde structuurvisie staat dat moet worden voorkomen dat omgevingsvergunningen worden verleend voor woningen bovenop de aantallen genoemd in de Woonvisie 2013-2022 en Woningmarktafspraken voor de regio. Bovendien is het onwenselijk dat extra woningen ten koste gaan van restcapaciteit die het gemeentebestuur wil inzetten om knelpunten en kwalitatieve problemen op de woningmarkt aan te pakken. De structuurvisie stuurt er daarom op aan om individuele ongebruikte bouwtitels te schrappen uit bestemmingsplannen. Er dient echter wel altijd beoordeeld te worden of er na het verwijderen van de bouwtitel nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is het volgens de structuurvisie noodzakelijk om de eigenaren van een perceel voor een bepaalde periode de mogelijkheid te geven om de bouwmogelijkheid te benutten, teneinde het planschaderisico te beperken. Op basis hiervan heeft de raad de keuze gemaakt om in het plan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen teneinde bouwtitels tien jaar na het vaststellen van de structuurvisie te kunnen schrappen. Die keuze is naar het oordeel van de Afdeling, gelet op de afweging in de structuurvisie en het door de raad gestelde belang van rechtszekerheid door een termijn op te nemen, niet onredelijk. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het door [appellant] genoemde effect van de wijzigingsbevoegdheid, inhoudende dat eigenaren alsnog van de bouwmogelijkheden gebruik gaan maken en daarmee de doelstelling van de structuurvisie wordt ondergraven, volgens de raad bij de vaststelling van de structuurvisie is onderkend. Volgens de raad weegt dit niet op tegen het belang om ongebruikte bouwmogelijkheden op termijn te kunnen beëindigen en daarvoor een mogelijkheid in het plan op te nemen. Dat standpunt is niet onredelijk*.
Hoewel in deze casus een termijn van 10 jaar wordt genoemd en in het onderhavige bestemmingsplan een termijn van 2 jaar is opgenomen is deze casus wel vergelijkbaar. Daarbij maakt het geen verschil of er sprake is van Ruimte voor Ruimte-kavels of kavels van particulieren, gemeente en/of ontwikkelaars. Het doel van de regeling is om de beschikbare woningbouwcapaciteit in overeenstemming te brengen met de behoefte aan woningen.

Ad 1d:
In de hiervoor ad 1b en 1c genoemde uitspraak was ook sprake van een wijzigingsbevoegdheid zonder voorwaarden. Desondanks werd de redactie van de regels op dit punt door de Afdeling niet onredelijk geacht. Voor wat betreft de wijze waarop zal worden omgegaan met de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2.

Ad 2:
Zoals in bijlage 6 Lijst van onbenutte bouwtitels te zien is (zie no.'s 475 en 584), geldt de duiding van bouwtitels aan de Pasveldweg in Roggel, voor beide nog actuele grondposities (kavels 30 en 39) van Ruimte voor Ruimte.

Ad 3:
De duiding van bouwtitels aan de Molenweg in Buggenum (zie no.'s 132, 133 en 471), geldt voor géén actuele grondpositie van Ruimte voor Ruimte. De aan de RvR in eigendom toebehorende kavel Haelen sectie G no. 444 is buiten de plangrens van de woonkern Buggenum gesitueerd.

Ad 4:
In de toelichting wordt aangegeven dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan en dat de geldende juridisch-planologische regeling in beginsel 1-op-1 wordt overgenomen. Voor een deel van de toelichting wordt verwezen naar de toelichtingen van de geldende bestemmingsplannen, die middels hyperlinks raadpleegbaar zijn vanuit de toelichting. Aangezien de plannen voor het nieuwbouwplan Pasveld niet gewijzigd zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Kern Roggel' is er geen aanleiding om in de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan nader in te gaan op dat nieuwbouwplan.

Ad 5:
De regionale 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Leefomgeving' wordt aangegeven dat de structuurvisie een uitvloeisel is van het POL 2014. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. Ten opzichte van de huidige woonvisies gaat deze Structuurvisie breder en dieper in op de gevolgen van afnemende bevolkingsgroei en in sommige gemeenten is zelfs al sprake van krimp. Regionaal is er sprake van een veranderende kwalitatieve woningbehoefte als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. Die demografische transitie vraagt om transformatie van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving en nog slechts om beperkte uitbreiding van de woningvoorraad.
Doordat ervoor gekozen is de Structuurvisie in het kader van de Wro op te stellen en vast te stellen, geven de zeven gemeenten een duidelijk signaal af. Een ieder kan kennisnemen van het uitgangspunt en de gevolgen van deze Structuurvisie, omdat de Structuurvisie openbaar bekend is gemaakt. Op deze wijze is er sprake van voorzienbaarheid. Voor bouwers en burgers is duidelijk dat zij wellicht geen aanspraak meer kunnen maken op bestaande en potentiële bouwtitels. In de Structuurvisie wordt immers geconstateerd dat het aantal benodigde bouwtitels voor het merendeel van de zeven gemeenten lager zal komen te liggen dan het aantal aanwezige/potentiële bouwtitels dat beschikbaar is. Gevolg hiervan is dat bestaande en potentiële bouwtitels kunnen komen te vervallen.
Als gevolg van de gewijzigde omstandigheden is het reëel om bestaande of potentiële bouwrechten, waar geen gebruik van wordt gemaakt, te laten vervallen. Nu betreft het langlopende rechten/verwachtingen die nagenoeg nooit worden ingetrokken of wegbestemd. Door bouwers en burgers gelegenheid te geven hun rechten binnen een bepaalde periode te realiseren alvorens deze mogelijk worden ingetrokken, wordt maximaal ruimte gegeven aan de voorzienbaarheid ervan en daarmee de kans op planschadeclaims tot een minimum beperkt.
Over de relatie van de structuurvisie met het POL 2014 wordt aangegeven dat het POL2014 in essentie stuurt op een aanpak in dynamisch voorraadbeheer in regionale samenwerking. Dit krijgt vorm en inhoud in regionale visies (met ambities, principes en werkwijze) met daaraan gekoppelde programma's. Daarbij

verankert de Provincie in het POL de werkwijze, de visie op hoofdlijnen, de basisprincipes en spelregels vanuit deze structuurvisie. Daarbij monitort de Provincie. Uitvoering van de visies en programma's wordt vastgelegd in bestuursovereenkomsten gemeenten-provincie, met borging door provincie in een voorzorgverordening. Het in de regio overeengekomen bestuursakkoord Wonen is door de vaststelling van de Structuurvisie vervallen. Deze Structuurvisie is de basis voor een nieuw bestuursakkoord. Dit is bindend voor zowel gemeenten als provincie.
Ten aanzien van Ruimte voor Ruimte woningen geeft de structuurvisie het volgende aan.
Momenteel vinden in Noord- en Midden-Limburg nog woningbouwontwikkelingen plaats in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Gezien het karakter van deze plannen (gelegen buiten de contour en betreffende vrijstaande koopwoningen) sluiten deze plannen in mindere mate aan bij de geconstateerde ontwikkeling van de woningbehoefte. Tevens is er sprake van het sterk achterblijven van de realisatie, hetgeen er op duidt dat deze woningen in mindere mate inspelen op de actuele en in de praktijk optredende woningbehoefte. Dit geldt overigens ook voor andere vergelijkbare plannen (niet zijnde Ruimte voor Ruimte woningen). De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen blijft met de Structuurvisie mogelijk omdat het plannen betreft die onderdeel uitmaken van de bestaande planvoorraad en ook in het buitengebied kleinere nieuwe plannen mogelijk worden geacht. De regio dient specifieke afspraken te maken met de Provincie Limburg met betrekking tot de realisatie van de resterende taakstelling Ruimte voor Ruimte woningen.
Burgemeester en wethouders zien de brief van GS van 12 juli 2017 als een oproep om afspraken te maken over de realisatie van die taakstelling. De brief van GS heeft geen bindend karakter. De wijzigingsbevoegdheid om bouwtitels te schrappen biedt voldoende ruimte voor het maken van die afspraken. Voor alle bouwtitels waarvoor de wijzigingsbevoegdheid wordt ingezet geldt dat er eerst een afweging wordt gemaakt over de wenselijkheid van het schrappen en dat er overleg met de grondeigenaren zal plaatsvinden. Op basis daarvan maakt het college een keuze via een met voldoende waarborgen omklede rechtsgang (procedure wijzigingsplan volgens artikel 3.9a van de Wro).

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

---

48. Zienswijze van Holla Advocaten namens mw. van Heugten – bestemmingen Kasteelweg 7-11 in Baexem

In de zienswijze, ingekomen op 4 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32207, wordt aangevoerd:

1.
Er worden allerlei nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het deel van het kasteel in eigendom van Baex BV, het restaurant en het omliggende terrein. Een groot deel van het bedrijfsontwikkelingsplan van Baex BV via dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, terwijl hiervoor geen ruimtelijke onderbouwing is ingediend en ook geen vergunning is verleend voor het specifieke gebruik van dit rijksmonument.
Reclamante verwacht dat de impact op het woon- en leefklimaat en overlast van de ruime nieuwe gebruiksmogelijkheden aanzienlijk zal zijn. Volgens de plantoelichting gebeurt er niet meer dan het positief bestemmen van wat onder het overgangsrecht reeds is toegestaan. Dit wordt als excuus gebruikt om te verhullen dat de plannen via een normale procedure nooit zouden kunnen worden vergund. Door de exploitant wordt een beroep gedaan op het gebruiksovergangsrecht. Gaat het nu wel of niet om bestaand legaal gebruik dat wordt beschermd door het overgangsrecht? Niet duidelijk is wat het standpunt van de gemeente in deze is en hoe van gemeentezijde is vastgesteld welk gebruik onder het overgangsrecht valt en op welke wijze dit is beoordeeld.

Het uitgangspunt dat er geen ruimtelijke onderbouwing nodig zou zijn indien het plan slechts voorziet in een positieve bestemming van gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is onjuist. Ook in die situatie moet de raad zich ervan vergewissen dat het opnieuw positief bestemmen van dat gebruik in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Verwezen wordt naar een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 10 mei 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1230). Dit klemt des te meer indien er klachten zijn over het bestreden gebruik. In dat verband wordt verwezen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 16 december 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3888). Gelet op de grote hoeveelheid klachten en de lopende handhavingsprocedures, rust er een zware verantwoordelijkheid op de gemeenteraad om de aanvaardbaarheid van de beoogde commerciële exploitatie van het kasteel en restaurant met buitenruimte te beoordelen.

2.
Aangegeven wordt dat in afwijking van toezeggingen door de wethouder en behandelend ambtenaren tijdens een gesprek in januari 2017 de woonbestemming nog steeds ontbreekt. Op het eerste gezicht lijkt er een woonfunctie te zijn toegekend. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen waaruit volgt dat het maximum aantal wooneenheden op drie is gesteld. Dit is echter slechts een regel over de maatvoering. Om binnen de hoofdbestemming Maatschappelijk ook een woonfunctie mogelijk te maken, is het nodig dat de aanduiding "wonen" wordt toegekend. Artikel 15.1 sub b onder 10 bepaalt immers dat de voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen ter plaatse 1 van de aanduiding wonen. De aanduiding 'wonen' ontbreekt. Cliënte verzoekt deze aanduiding alsnog toe te kennen, conform de gedane toezeggingen. Verder geeft reclamante aan dat het gedeelte van het kasteel dat in eigendom is bij reclamante het geheel niet gebruikt wordt voor maatschappelijke doeleinden en deze intentie bestaat ook niet. De woonfunctie is ten onrechte ondergeschikt gemaakt aan de bestemming 'Maatschappelijk'. Hiervoor en voor het gebruik van de bij de woning behorende tuin en erf dient de bestemming 'Wonen' te worden opgenomen.

3.
Ook is de verbouw van de schuur tot 4 vakantie-appartementen niet als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen, terwijl daarvoor al in 2005 een vergunning is verleend.

4.
Bed & Breakfast (B&B): B&B is geen bestaand legaal gebruik. Het aantal personen dat toegestaan is wordt verruimd van 8 naar maximaal 20 personen en de eis dat een woning aanwezig moet zijn is vervallen. Ook is nooit een vergunning verleend voor een B&B in het kasteel. Ook wordt het beoogde gebruik in het kasteel nr. 7 wordt gerealiseerd binnen de planperiode. Als een B&B wordt gerealiseerd voor 20 personen is er geen ruimte om te wonen en als er wel wordt gewoond, is er geen ruimte voor een B&B van 20 personen. Welk gebruik mag worden verwacht? Reclamant is verder van mening dat de B&B niet past binnen de maatschappelijke bestemming. B&B hoort thuis binnen de hoofdbestemming 'recreatie'. De omvang van de B&B verhoudt zich niet met de maatschappelijke doeleinden. Doordat het gedeelte van het kasteel waarop de aanduiding B&B is gelegd, geheel gebruikt wordt voor de B&B voorziening, is van een medegebruik van maatschappelijke doeleinden geen sprake. Tevens is reclamant van mening dat, gelet op de uitspraak van de Rechtbank Limburg van 16 juni 2017, het handhaven van de aanduiding B&B niet nodig is, aangezien deze functie toch niet uitgeoefend mag worden.

5.

Aanduiding evenementen: Waarom is deze functie aanduiding opgenomen? En wat wordt hieronder verstaan. Er is geen begripsbepaling opgenomen in de regels. Omdat er binnen de bestemming maatschappelijk reeds ruimtelijke niet relevante evenementen mogelijk zijn, impliceert de term 'kleinschalige evenementen' dat deze wel degelijk ruimtelijk relevant zijn, welke niet wenselijk zijn.

6.
De bestemming maatschappelijk is groter geworden t.p.v. een stukje toegangsweg die voorheen de bestemming 'recreatie-park' had in het bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999' Door dit deel nu maatschappelijk te maken alsmede de overige zone 'sociaal-culturele activiteiten' wordt meer toegestaan dan op basis van het overgangsrecht mogelijk zou zijn.

7.
Er is niet nagedacht hoe de toegestane functies in het kasteelgedeelte van Baex BV zich verhouden tot de woonfuncties in het andere gedeelte van het kasteel. Door de (illegale) activiteiten wordt overlast ervaren.

8.
Het toekennen van de bestemming horeca 2 op het restaurant leidt tot meer overlast t.o.v. de woningen op Kasteelweg nr. 9 en 11. Of dit mogelijk is, is niet onderbouwd. De horecabestemming dient te worden beperkt tot horeca van categorie 1. Dit geldt ook voor het illegaal uitgebreide terras.

9.
Het terras belemmert de bereikbaarheid van de overige gronden die Baex BV exploiteert. Er is te weinig ruimte om de verkeersafwikkeling op eigen perceel te realiseren, aangezien de erfdienstbaarheid slechts op het voorste en smalste gedeelte van de toegangsweg ligt. Alle bezoekers zouden hierdoor gebruik moeten maken van het perceel van reclamant. Dit betreft een civielrechtelijke belemmering, waardoor de uitbreiding van het terras niet in stand kan blijven.

10.
Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. Binnen de bestemming horeca is geen ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.

11.
Het restaurant (Kasteelweg 7a) is ten onrechte aangeduid als rijksmonument (aanduiding specifieke vorm van waarde – monument rijk). Verzocht wordt deze aanduiding te verwijderen.

12.
Bij het restaurant is een woontitel toegekend. Uit de plantoelichting zou blijken dat er twee woningen mogelijk worden gemaakt. Er is geen maximum aantal woningen aangegeven waardoor nu geen maximum geldt. Verder was zowel onder het huidige als het vorige bestemmingsplan geen woning toegestaan, behoudens een bedrijfswoning, welke onder het bestemmingsplan 'buitengebied Heythuysen 1999' Reclamant is van mening dat het toekennen van de woonbestemming in strijd is met gemeentelijk en provinciaal beleid. Het toestaan van een woning in combinatie met horeca categorie 2 is bovendien niet passend.

Ruimtelijke ordening

	Soort	Naam
+	bouwvlak	bouwvlak
+	enkelbestemming	Horeca
−	functieaanduiding	wonen
	Attributen	
	oppervlakte (berekend/niet juridisch)	654,4 m
	namespace	NL.IMRO
	lokaalID	FA195401
+	dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 5
−	functieaanduiding	horeca van categorie 2
	Attributen	
	oppervlakte (berekend/niet juridisch)	654,4 m
	namespace	NL.IMRO

'G01

13.
Overige zone-sociaal-culturele activiteiten: deze aanduiding is een aanzienlijke verruiming van de gebruiksmogelijk en een verzwaring van de belasting van het woon -en leefklimaat van reclamante. Het is onduidelijk wat wordt verstaan onder huwelijksvoltrekking en trouwarrangement. De combinatie van deze aanduiding i.c.m. de ruimtelijk niet relevante evenementen die binnen het kasteelgedeelte van Baex BV gehouden mogen worden betekent voor reclamante een onaanvaardbare situatie.

14.
Recreatie: de tuin moet de bestemming maatschappelijk krijgen. Reclamante is van mening dat binnen de tuin te veel mogelijk is. Verblijfsrecreatie, waaronder kamperen, is een nieuwe ontwikkeling. Verder is de gehele tuin als bouwvlak aangeduid, waarbij geen maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Tevens dient de tuin de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-monument rijk' te krijgen.

15.
Evenementen: naast de aanduiding 'overige zone-sociaal-culturele activiteiten', zijn ook ruimtelijk niet relevante evenementen mogelijk. Deze wijkt af van jurisprudentie hierover. Gelet op de regeling zijn de in het ontwerp Bestemmingsplan beschreven ruimtelijk niet relevante evenementen wel degelijk relevant, waardoor een grote impact ontstaat op het woon- en leefklimaat van reclamant. De geluidsbelasting op de gevel is gesteld op 50dB. Waarom wordt hier afgeweken van de geluidsbelasting zoals opgenomen in het activiteitenbesluit. Hier is namelijk sprake van 50 dB(A)?

16.
Cumulatie en maximale planologische invulling: Er is geen onderzoek gedaan naar de maximale planologische invulling in het kasteel, restaurant en bijbehorende gronden. Reclamant is van mening dat al deze functies niet met elkaar verenigbaar zijn. De Raad moet zich beperken tot het gebruik dat aantoonbaar feitelijk bestaand en legaal aanwezig is sinds de peildatum van het vorige bestemmingsplan.

17.
Bescherming Rijksmonument. Reclamant is van mening dat de tuin behorende bij nummer 7 ook een aanduiding bescherm monument moet krijgen. Kasteelweg 13 is geen monument, dit betreft Kasteelweg 13a

18.
Evidente civielrechtelijke belemmering. Het perceel van Baex BV is enkel te bereiken via een gemeenschappelijke weg waarop erfdienstbaarheid ligt. De nieuw beoogde ontwikkelingen levert een ontoelaatbare verzwaring op van deze erfdienstbaarheid. Reclamant verwacht verder dat bezoekers van het gedeelte van Baex BV op haar perceel gaan parkeren.

19.
Bereikbaarheid huldiensten. Reclamante maakt zich zorgen over de bereikbaarheid van de hulpdiensten bij een calamiteit.

20.
Flora en Fauna. De nieuwe ontwikkelingen hebben verstorend effect op de flora en fauna in en rondom het kasteel.

21.
Er is geen exploitatieplan opgesteld.

22.
Huisnummering: De huisnummering van de analoge plankaart klopt niet met de werkelijke situatie.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders

Algemeen:
Betrokken partijen (Baex BV, fam De Rennet en mevr. Van Heugten) zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren op elkaars zienswijzen. Baex BV heeft hiervan gebruik gemaakt, de beide anderen niet. De reactie van Baex BV is als bijlage bij dit zienswijze verslag gevoegd.

Ad 1.
Er is geen sprake van dat nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Slechts die activiteiten waarvan is komen vast te staan dat ze onder het overgangsrecht vallen en vigerende rechten worden opgenomen in het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017). De casuïstiek uit de door reclamante aangehaald jurisprudentie verschilt in zoverre van onderhavige kwestie dat het hier niet alleen om het positief bestemmen van bedrijfsactiviteiten die onder het overgangsrecht vallen gaat maar ook om het positief bestemmen van onder het overgangsrecht vallende woonfuncties. Het gaat dus meer om de vraag hoe beide functies een plek in het bestemmingsplan kunnen worden gegeven, waarbij over en weer zo weinig mogelijk onevenredige hinder/ belemmeringen worden ervaren.

Het bestemmingsplan Buitengebied Heythuysen 1999 kende voor het kasteel een regeling, verdeeld over de bestemmingen "Bijzondere doeleinden" en "Kasteelcomplex", die veel ruimte bood voor het ontplooien van bedrijfsactiviteiten gericht op met name horeca en verblijfsrecreatie. Normaal gesproken zou deze regeling in het bestemmingsplan Kern Baexem zijn overgenomen. Het ging immers om een conserverend bestemmingsplan waarin met bestaande rechten zo veel mogelijk rekening zou worden gehouden. Wat betreft de activiteiten die waren toegestaan uit hoofde van de bestemming 'Bijzondere Doeleinden' is dit ook daadwerkelijk gebeurd. Deze zijn vertaald in de moderne opvolger van die bestemming, namelijk de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden'. Verzuimd is echter dit ook te doen voor de activiteiten die waren toegestaan uit hoofde van de dubbelbestemming "Kasteelcomplex", en daar ging het net om de planvoorschriften waarmee ruimte werd geboden voor horeca- en verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten. Dit gold ook voor de 3 woonbestemmingen in het kasteel: vergeten werden deze over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is bij het positief bestemmen, in het ontwerp bestemmingsplan Woondoeleinden Leudal 2017, een regeling opgenomen waarbij de met het oog op de

belangen van alle betrokkenen de te onderscheiden functies in en rond het kasteel en dan met name wonen en bedrijfsactiviteiten, op elkaar zijn afgestemd. Daarbij is betekenis toegekend aan het gegeven dat het in de planregeling van het Bestemmingsplan Buitengebied Heythuysen 1999 één bestemmingsplanregeling ging voor het gehele kasteelcomplex, waaraan thans nog door zowel door reclamante als de heer en mevrouw De Renet als Baex BV (overgangs)rechten worden ontleend.
Met het oog op de bescherming van het woon- en leefklimaat voor reclamante en de heer en mevrouw De Renet is om die reden afgezien om de ruimte die het bestemmingsplan Buitengebied Heythuysen volledig over te nemen. Dit in afwijking van het uitgangspunt dat bestaande rechten zo veel mogelijk worden overgenomen in nieuwe bestemmingsplannen. Met het oog op de eveneens gerechtvaardigde bescherming van de belangen van Baex BV zijn in het ontwerpbestemmingsplan alleen die activiteiten meegenomen die vallen onder het overgangsrecht. Hierdoor is het aantal te organiseren feesten en partijen beperkt, zowel qua aantal als voor wat betreft de mogelijkheid om versterkt geluid te maken. Hiermee wordt naar de mening van de gemeente recht gedaan aan de bijzonder situatie dat het gaat om een historisch kasteelcomplex dat (ook) vanwege de status van Rijksmonument zoveel mogelijk als één geheel dient te worden benaderd en waarin in het verleden zonder onderlinge rangorde, zowel woningen als bedrijfsactiviteiten waren toegestaan.

Aan de algemeen geldende verplichting dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening, is bij het afstemmen van beide functies (woningen en bedrijfsactiviteiten) voldaan.

Daarnaast is de casuïstiek uit de door reclamant aangehaalde jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2015:3888) verschillend van onderhavige kwestie omdat in onderhavige kwestie geen sprake is van klachten over (geluid)hinder. Met de bewoners van Kasteelweg 9 en 11 is in september 2016 afgesproken om bij klachten over geluid dit te melden via de milieuklachtentelefoon van de RUD Limburg Noord. Een geluidsdeskundige zou dan naar aanleiding van een klacht ter plaatse een controle uitvoeren. Hiervan is door de bewoners van kasteelweg 7 en 9 géén gebruik gemaakt. Van januari 2016 tot heden zijn noch via het meldpunt van de gemeente Leudal noch via de milieuklachtentelefoon van de RUD Limburg Noord meldingen/klachten ontvangen. Gelet op het feit dat:
-er geen (geluid)klachten zijn ten gevolge van de activiteiten in het Kastelencomplex;
-er kleinschalige activiteiten zijn toegestaan met een maximum van 20 per jaar (10 sociaal culturele en 10 huwelijksvoltrekkingen/bruiloften) (artikel 37.10.2).
-er géén sprake is van een toename van activiteiten maar van bestaand gebruik dat wordt beschermd door het overgangsrecht;
is hier sprake van een situatie die uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Voor wat betreft het standpunt van reclamante dat niet duidelijk is op basis van welke informatie en bewijsmiddelen de gemeente ervan overtuigd is dat het overgangsrecht van toepassing is, geldt het volgende: De gemeente baseert zich op de brief en de getuigenverklaringen die door Baex BV zijn overlegd en die als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Hierin is aannemelijk gemaakt dat de activiteiten in het Kasteel en het restaurant, zoals nu opgenomen in het veegplan, ook al plaats vonden vóór het in werking treden van het bestemmingsplan kern Baexem en dat het gebruik nadien ononderbroken is voortgezet. Overigens wordt deze getuigenverklaring door reclamante inhoudelijk niet betwist.

Ad 2.
Dit onderdeel van de zienswijze treft doel. In plaats van een functieaanduiding is een maatvoeringaanduiding opgenomen. Om de drie woningen in het kasteel mogelijk te maken wordt de

functieaanduiding opgenomen. Opgemerkt wordt dat niet gekozen voor een woonbestemming maar een functieaanduiding. Dit omdat vanwege de status van rijksmonument het planologisch van belang is om het kasteel als één eenheid te benaderen. Om die reden wordt, net als in het bestemmingsplan Buitengebied Heythuysen 1999, gekozen voor een en hetzelfde planologisch regime voor het gehele kasteel. Met het oog op de belangen van reclamant wordt overwogen dat zij hier geen nadeel van ondervindt. Het gebruik als woning is zonder meer toegestaan terwijl de maatschappelijke bestemming haar verder tot niets verplicht. Het verzoek om de aanduiden 'maximaal aantal wooneenheden' per kadastraal eigendom aan te geven wordt ingewilligd.

Ad 3.
In 2005 is vergunning verleend voor 4 vakantieappartementen in de schuur. Deze vakantieappartementen zijn niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, omdat niet duidelijk is of deze appartementen gerealiseerd worden, immers de vergunning is reeds 12 jaar oud. Nu appellant aangeeft wellicht toch gebruik te willen maken van deze bouwmogelijkheid, kan dit positief worden bestemd en wordt voor de schuur de aanduiding '4 vakantieappartementen toegestaan' opgenomen.

Ad 4.
De bed & breakfast voorziening betreft een activiteit die was toegestaan onder het bestemmingsplan Buitengebied Heythuysen 1999, uit hoofde van de dubbelbestemming Kasteelcomplex. Ook destijds ging het om een activiteit in combinatie met een bestemming die te vergelijken is met de bestemming (Maatschappelijk, Bijzondere Doeleinden). Omdat het om bestaande rechten ging is deze activiteit overgenomen in Kern Baexem en thans in het vast te stellen Bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017. Deze is bedoeld als volwaardige bedrijfsactiviteit, welke activiteit naast de maatschappelijke doeleinden mag worden uitgeoefend. In het bestemmingsplan Kern Baexem is bij het positief bestemmen iets fout gegaan. Nagelaten werd om voor de Bed & Breakfast voorziening zoals die voor kasteel Baexem bedoeld was een specifieke regeling op te nemen. Daardoor kwam de voorziening onder de reikwijdte van de algemene regeling uit het bestemmingsplan voor Bed & breakfast voorzieningen ten gevolge waarvan de voorziening slechts als nevenactiviteit van een woonfunctie mocht worden uitgeoefend en maximaal 8 personen onderdak mocht worden geboden. Dit was nadrukkelijk niet de bedoeling en wordt in het Woonkernenplan hersteld. De Bed and Breakfast voorziening wordt als een zelfstandige vorm van verblijfsrecreatie toegestaan. Met het oog op het voorkomen van eventuele hinder is daarbij het maximum aantal gasten bepaald op 20. Hiervoor dient wel een aparte begripsbepaling te worden opgenomen in de regels. Deze zal alsnog worden opgenomen.

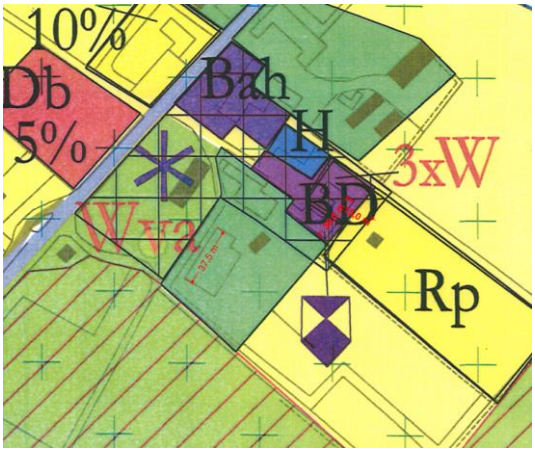
Voor het standpunt dat de exploitatie van een bed & breakfast voorziening zich niet verhoudt met een maatschappelijke bestemming bestaat geen aanleiding. Naast deze activiteiten van de B&B, zullen in het kasteel op nummer 7 ook activiteiten plaatsvinden die vallen onder de maatschappelijke bestemming, zoals deze de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden. Deze functies kunnen goed naast elkaar worden uitgeoefend.

Voorts geldt dat de uitspraak van de rechtbank inzake het handhavingstraject in geen enkel opzicht ertoe noopt om af te zien van het positief bestemmen van de Bed & Breakfast voorziening. De rechtbank heeft namelijk in zijn overweging aangegeven dat wij terecht onder gegrondverklaring van de gemaakte bezwaren tegen de opgelegde last onder dwangsom niet gehandhaafd hebben en het primaire besluit hebben herroepen. Het herroepen van het besluit hebben wij gedaan met inachtneming van het advies van de commissie bezwaarschriften d.d.16 december 2015. De commissie is in haar advies met betrekking tot de Bed & Breakfast van oordeel dat op het perceel de bestemming "Maatschappelijk"

berust. Binnen deze bestemming is volgens de commissie Bed & Breakfast zelfstandig toegestaan, zonder dat daarbij nadere beperkingen zijn aangegeven. Naar het oordeel van de commissie is er geen sprake van een met het bestemmingsplan "Kern Baexem" strijdige situatie en kan de dwangsom voor het staken en gestaakt houden van de Bed & Breakfast niet in stand blijven en behoorde dit besluit te worden herroepen. Hierop hebben wij vervolgens bij besluit van 11 januari 2015 het dwangsombesluit herroepen.

Ad 5.
Dit betoog slaagt. Deze aanduiding is ten onrechte opgenomen. Om recht te doen aan het overgangsrecht is al de gebiedsaanduiding 'overige zone - sociaal-culturele activiteiten' opgenomen. De functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – evenementen' komt te vervallen.

Ad 6.
Onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999' had een gedeelte van de toegangsweg de bestemming 'agrarisch' en niet 'Recreatie-Park'. Echter, in het bestemmingsplan 'Kern Baexem' heeft de gehele (gezamenlijke) toegangsweg de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Deze vigerende bestemming wordt overgenomen. Het oppervlakte t.a.v. het oude bestemming 'Maatschappelijk' van het bestemmingsplan 'kern Baexem' blijft derhalve gelijk. Ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone-sociaal-culturele activiteiten': deze lag in het bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999' ook al op deze locatie (dubbelbestemming 'kasteelcomplex'), waardoor ook dit geen verruiming is van de gebruiksmogelijkheden.





Ad 7.
De activiteiten die positief bestemd worden, vallen onder het overgangsrecht en waren reeds onder het bestemmingsplan ' Buitengebied Heythuysen 1999' mogelijk. De mogelijkheden van dit bestemmingsplan waren veel ruimer, waardoor de kans op mogelijke hinder ten opzichte van het bestemmingsplan ' Buitengebied Heythuysen 1999' kleiner is. Immers, enkel de concrete activiteiten die vallen onder het overgangsrecht worden teruggebracht en niet de volledige mogelijkheden van dit bestemmingsplan.

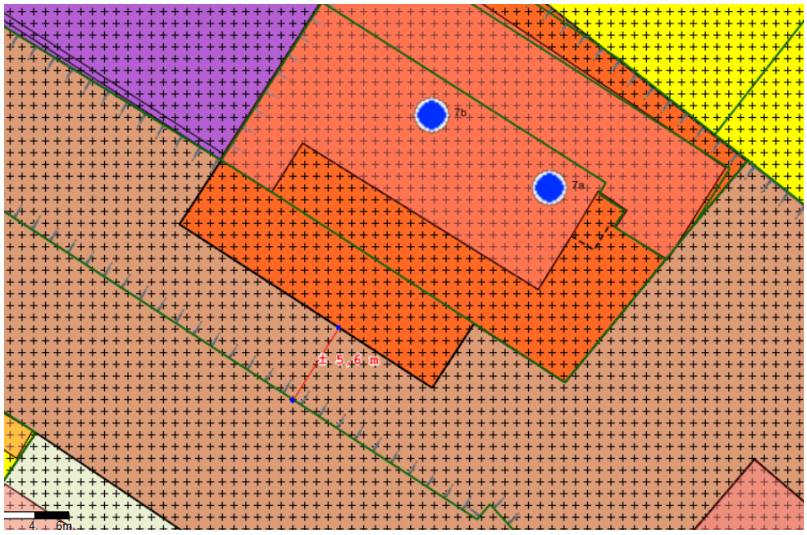
Ad 8.
Ten aanzien van de horecabestemming verschilt de systematiek van de bestemmingsplannen 'Kern Baexem' en het Woonkernenplan van dat van het bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999'. Op grond van laatstgenoemd bestemmingsplan waren, op discotheken en bar/dancings na, geen beperkingen aan de horeca activiteiten gesteld. In het bestemmingsplan Kern Baexem was dit wel het geval. In de begripsomschrijving van dit bestemmingsplan worden de horeca activiteiten oplopende naar

zwaarte verdeeld in drie categorieën. Op het restaurant werd abusievelijk horeca categorie 1 van toepassing verklaard, de lichtste categorie. Dat betekent in vergelijking met Bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999' een beperking van de rechten. Dat was niet de bedoeling: vanwege het conserverende karakter van het plan dienden vigerende rechten immers zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Dit wordt in voorliggend bestemmingsplan hersteld . Daarbij is van belang dat in de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan een restaurant met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m2, zoals in onderhavige situatie het geval, alleen al om die reden horeca activiteiten van categorie 2 dienen te worden toegestaan.

Het restaurant met bijbehorend terras valt onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hiervoor gelden de geluidseisen zoals vermeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer. De akoestische gevolgen van dit plan worden ons inziens voldoende beperkt door de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

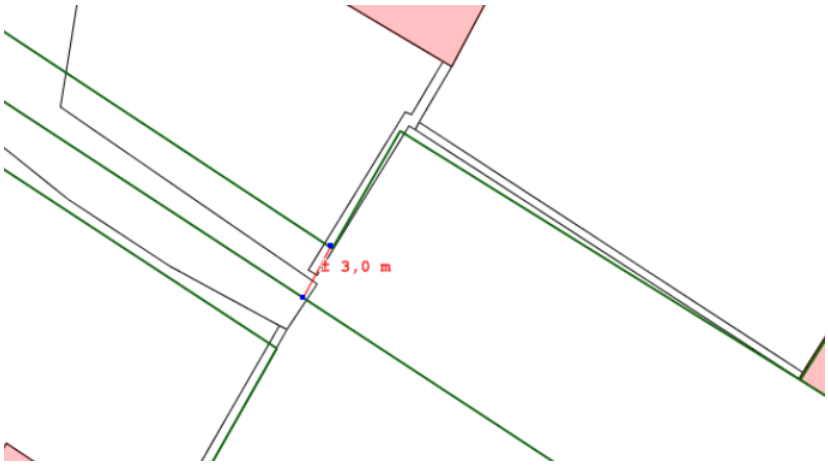
Met betrekking tot het terras heeft de rechtbank in haar uitspraak bepaald dat dit terras al was gerealiseerd voordat het vigerend bestemmingsplan "Kern Baexem" op 5 februari 2013 in werking is getreden en oordeelt dat het terras in de huidige omvang op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied Heythuysen 1998 was toegestaan omdat het gebruik van dit gedeelte van het perceel voor horeca-activiteiten destijds niet was verboden. Het terras is gelet op de uitspraak van de rechtbank (weg=beslissing op bezwaar) niet illegaal maar legaal (is)uitgebreid op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999'.

Ad 9.
De afstand tussen het terras en de perceelgrens bedraagt ongeveer 8.4 meter, wat ruim voldoende is om het perceel van Baex BV te kunnen exploiteren zonder gebruik te maken van het perceel van reclamant. Ook is er geen grond voor de stelling dat om het perceel van Baex BV te bereiken, gebruik gemaakt moet worden van het perceel van reclamante, aangezien er voldoende ruimte is (3 meter). Ambtelijk is geconstateerd dat het bestemmingsvlak van de bestemming 'horeca' niet geheel correspondeert met de ligging van het restaurant en het terras. Dit zal worden aangepast aan de feitelijke situatie.



Bouwblok wordt aangepast aan de feitelijke ligging van het terras





Afstand tussen terras en perceelgrens (8.4 meter) is voldoende om geen gebruik te hoeven maken van het buurperceel.

Afstand tussen perceelsgrenzen Baex BV en mevr. Van Heugten tpv ontsluiting percelen (erfdienstbaarheid)

Ad 10.
De parkeereisen zijn van toepassing bij nieuwe ontwikkelingen. Daar is hier geen sprake van aangezien het activiteiten betreffen die dan wel passen binnen de regels van bestemmingsplan 'Kern Baexem' dan wel vallen onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'buitengebied Heythuysen 1999'. Het parkeren valt hierdoor ook onder het overgangsrecht. Binnen de bestemming 'maatschappelijk' zijn diverse parkeerplaatsen aanwezig.

Ad 11.
De aanduiding voor rijksmonument zal worden verwijderd voor de locatie Kasteelweg 7a.

Ad 12.
Niet duidelijk is waarop reclamante baseert dat twee woningen zijn toegestaan. De bovenwoning is bij besluit van 25 oktober 1993 vergund, niet specifiek als bedrijfswoning maar als woning. Evenals de 3 woonfuncties in het kasteel én de 4 vakantieappartementen in de schuur bij Kasteelweg nummer 11 is dit

niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Baexem' en wordt dit nu gerepareerd. Er is geen sprake van een nieuwe woning, waardoor er ook geen belemmering t.a.v. de onderliggende horeca functie. In de functieaanduiding zal concreet worden aangegeven dat het om maximaal 1 woonfunctie gaat.

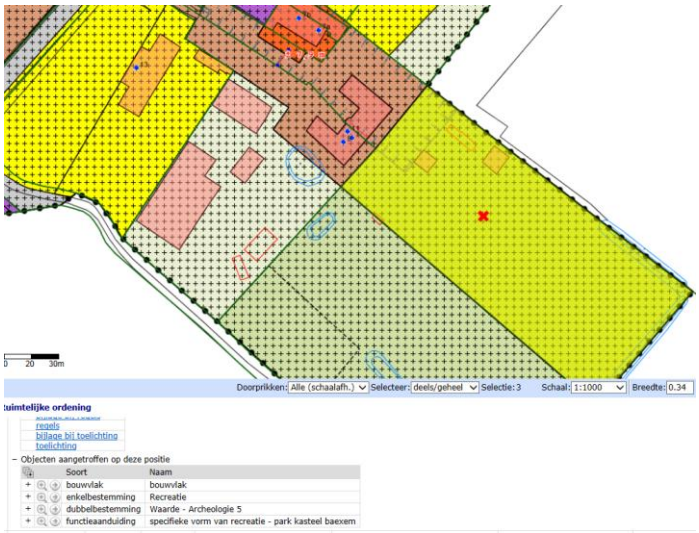
Ad 13.
De aanduiding 'overige zone-sociaal-culturele activiteiten' is opgenomen op basis van activiteiten die vallen onder het overgangsrecht gebaseerd op verklaring aangeleverd door Baex BV en welke deel uit maken van het ontwerp Bestemmingsplan. Deze activiteiten zijn geen verzwaring van activiteiten maar waren reeds onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999' mogelijk. Door niet de volledige dubbelbestemming van dit bestemmingsplan op te nemen en het aantal activiteiten te limiteren alsmede eisen te stellen aan het te produceren geluid, is de gemeente van mening dat geen aantasting ontstaat van het woon -en leefklimaat. Om de regeling nog concreter te maken wordt naast bovengenoemde, tevens in de regels op te nemen dat, op 5 sociaal-culturele activiteiten na, de eindtijd maximaal 23:00 uur bedraagt. Voor de resterende activiteiten wordt een eindtijd van 01:00 uur opgenomen. Verder wordt het aantal gasten gemaximaliseerd op 150 personen.

Overigens moet voor het kasteel, restaurant, terras en tuin een nieuwe melding activiteitenbesluit worden gedaan. Hierin zal exact worden aangegeven hoeveel geluid geproduceerd mag worden.

Het gestelde ten aanzien van het gebruik van de B&B is niet nader onderbouwd en gebaseerd op aannames.

Door nu concrete regels voor de activiteiten (10 bruiloften/10 culturele activiteiten) op te nemen, inclusief eisen ten aanzien van geluid, de eindtijd en het maximaal aantal toegestane personen ontstaat juist een basis om goed te kunnen handhaven.

Ad 14.
Ten aanzien van het bouwvlak slaagt de zienswijze. Uitgangspunt is dat bestaande rechten worden gerespecteerd, en nieuwe pas nadat is aangetoond dat deze ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De tuin heeft in het bestemmingsplan 'Kern Baexem' **geen** bouwvlak. In het nieuwe bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017 wordt ook geen bouwblok opgenomen. Het ontwerp bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Het oprichten van bouwwerken in de tuin is niet rechtstreeks mogelijk.



Dat het gebruik van de tuin in het ontwerp bestemmingsplan meer activiteiten toelaat dan in het bestemmingsplan 'buitengebied Heythuysen 1999 klopt maar is niet relevant. Deze activiteiten zijn reeds mogelijk onder het vigerende bestemmingsplan 'Kern Baexem' en deze rechten worden gerespecteerd. Tegen dit bestemmingsplan is door reclamante destijds geen zienswijze of beroep ingesteld. Verblijfsrecreatie, waaronder kamperen is derhalve geen nieuwe ontwikkeling maar een bestaand recht. Evenzo als bij kasteelweg 11, in de tuin van reclamant zelf, ook de mogelijkheid wordt opgenomen om te kamperen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen'.

Het begrip verblijfsrecreatie is niet apart gedefinieerd. Om onduidelijkheid te voorkomen zal hiervoor een begripsbepaling worden opgenomen.
De aanwijzing als rijksmonument beperkt zich tot het U-vormige kasteelgedeelte (huisnummers 7, 9 en 11) en het aan de voorzijde gelegen hek met pijlers. De kasteeltuin wordt in de rijksmonumentenbeschrijving niet genoemd waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen bijzondere groenelementen of historische objecten aanwezig zijn die een bescherming van de omliggende tuin rechtvaardigen. Vervangende nieuwbouw of nieuwbouw in het algemeen is toegestaan in de kasteeltuin mits het monument niet onevenredig wordt aangetast.

Ad 15.
De regeling van ruimtelijk niet relevantie evenementen, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, achten wij bij nader inzien te ruim. Met deze regeling kunnen dusdanig veel evenementen plaatsvinden, dat strijd kan ontstaan met de goede ruimtelijke ordening. Dit geldt niet alleen voor de locatie kasteel Baexem, maar voor alle locaties van de kernenplannen. Om mogelijke structurele hinder te voorkomen, wordt het maximum van het aantal evenementen per locatie bepaald op 6 per kalenderjaar met een maximum van 1 per maand. Ten aanzien van de locatie kasteel Baexem, wordt de bestemmingen maatschappelijk, horeca en de bestemming recreatie als één locatie aangemerkt. Overigens betreft een evenement een incidentele activiteit, niet gerelateerd aan een bedrijfsmatige activiteit. Indien evenementen structureel plaatsvinden vanuit de bedrijfsvoering (in dit geval van Baex BV) is het geen evenement maar een bedrijfsactiviteit en is de evenementenregeling niet van toepassing.

Ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel: Deze de maximale geluidsbelasting wordt aangepast van 50 dB naar 50 dB(A) zodat aangehaakt wordt bij de regels van het activiteitenbesluit.

Ad 16.

Het ontwerp bestemmingsplan regelt dat de huidige rechten alsmede de rechten die vallen onder het overgangsrecht, worden overgenomen. Er is geen sprake van nieuwe activiteiten dan wel een nieuwe situatie. Een onderzoek naar de maximale planologische invulling is dan ook niet aan de orde.

Ad 17.
De aanwijzing als rijksmonument beperkt zich tot het U-vormige kasteelgedeelte (huisnummers 7, 9 en 11) en het aan de voorzijde gelegen hek met pijlers. De kasteeltuin wordt in de rijksmonumentenbeschrijving niet genoemd waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen bijzondere groenelementen of historische objecten aanwezig zijn die een bescherming van de omliggende tuin rechtvaardigen. Vervangende nieuwbouw of nieuwbouw in het algemeen is toegestaan in de kasteeltuin mits het monument niet onevenredig wordt aangetast.

Het pand Kasteelweg 13 is geen beschermd gemeentelijk of rijksmonument. De Mariagrot Kasteelweg 13a is een gemeentelijk monument. Dit zal worden aangepast.

Ad. 18.
Het ontwerp bestemmingsplan regelt dat de huidige rechten alsmede de rechten die vallen onder het overgangsrecht, worden overgenomen. Er is geen sprake van nieuwe activiteiten dan wel een nieuwe situatie. Er vindt dan ook geen verzwaring plaats ten opzichte van de erfdienstbaarheid. Dat reclamant problemen voorziet met parkeren op haar terrein is gebaseerd op aannames en niet onderbouwd. Hiertegen kan, indien deze situatie zich voordoet, handhavend worden opgetreden.

Ad. 19.
De bereikbaarheid van de hulpdiensten is niet in het geding. De ruimte tussen het terras en de perceelgrens van het perceel van Baex BV bedraagt ongeveer 8.4 meter en dit is voor de hulpdiensten ruim voldoende om de percelen te kunnen bereiken, immers artikel 2.5.3 van de Bouwverordening bepaald dat de afstand minimaal 4.2 meter moet bedragen.



Ad. 20
Het ontwerp bestemmingsplan regelt dat de huidige rechten alsmede de rechten die vallen onder het overgangsrecht, worden overgenomen. Er is geen sprake van nieuwe activiteiten dan wel een nieuwe situatie. Er vindt dan ook geen verzwaring plaats ten opzichte van de mogelijke verstorende effecten op de flora en fauna in en rondom het kasteel.

Ad 21.

Het ontwerp bestemmingsplan regelt dat de huidige rechten alsmede de rechten die vallen onder het overgangsrecht, worden overgenomen. Er is geen sprake van nieuwe activiteiten dan wel een nieuwe situatie. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde.

Ad 22.
De analoga kaart geeft niet de juiste adressering aan, de digitale onderlegger van ruimtelijke plannen wel. Deze laatste is maatgevend. Deze onderlegger is gebaseerd op de juiste BAG-onderlegger (Basisadministratie adressen en gebouwen). Desalniettemin zal de onderlegger van de analoge kaart worden aangepast opdat de juiste adressering zichtbaar is.



Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

49. Zienswijze van Holla Advocaten namens mw. de Renet – bestemmingen Kasteelweg 7-11 in Baexem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32209.
De zienswijze is identiek aan de zienswijze nr. 48.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar het de standpuntbepaling op zienswijze 48.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

50. Zienswijze van W. Beelen – bestemmingswijziging Biesstraat\Busschopsweg in Heythuysen

Van de mondelinge zienswijze dd. 1 augustus 2017 is een kort 'proces-verbaal' opgemaakt (zaaknummer 31891).
Verzocht is om op de gronden van reclamant aan de Biesstraat en de Busschopsweg in Heythuysen in plaats van de bestemming 'Wonen' de bestemming 'Agrarisch' op te nemen, overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999' .

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar het standpunt op zienswijze no. 63.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, zoals beschreven onder zienswijze 63.

---

51. Zienswijze van Talo Projectmanagement BV – bouwmogelijkheden Liduinahof in Kelpen-Oler

Op 7 augustus 2017 is een zienswijze ingekomen en geregistreerd onder zaaknummer 32214. Reclamant heeft daarbij aangegeven binnen 4 weken een gemotiveerd bezwaar te zullen toesturen. Naar aanleiding daarvan is Talo Projectmanagement BV bij brief van 8 augustus 2017 (no. LE2017UIT/1873) in de gelegenheid gesteld binnen 14 dagen een gemotiveerde zienswijze in te dienen.
Bij schrijven van 15 augustus 2017, ingekomen op 21 augustus 2017, is de pro forma aangevuld.
Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijke intrekking van bouwmogelijkheden in het project Liduinahof te Kelpen-Oler. Het eenzijdig veranderen van de planstatus en\of vermindering van het aantal woningen of kavels zal leiden tot een financieel niet eer uit te voeren exploitatie.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze nr. 2.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

---

52. Zienswijze van K. Baats en A. Baats-Vossen – opnemen bouwtitel op perceel aan Op de Dries in Haelen

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32221.
Verzocht wordt om een herziening betreffende het perceel gelegen aan Op den Dries te Haelen, om zodoende de mogelijkheid te scheppen om een of meerdere woningen op te richten. Dit verzoek is reeds twee maal eerder bij de Gemeente Leudal ingediend, echter de redenen van afwijzing zijn compleet achterhaald, daar de Gemeente Leudal op diverse andere plaatsen wel positief heeft meegewerkt aan bestaande en nieuwe bouwplannen van burgers.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe bouwtitels worden opgenomen (alleen bestaande rechten worden gerespecteerd, mede gelet op het huidige woonbeleid en de taakstelling voor afbouw van de planvoorraad). In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Haelen' is voor genoemde locatie géén bouwtitel opgenomen.

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond en geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

---

53. Zienswijze van W van Heugten – bestemmingen c.a. Kasteelweg 7-13a in Baexem

De zienswijze is ingekomen op 4 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32223.
1. Verzocht wordt om in de bijlage met de gemeentelijke monumenten Kasteelweg 13 te wijzigen in Kasteelweg 13a. Het betreft de Mariagrot die in het buitengebied is gelegen.
2. Verder zijn de huisnummers voor Kasteelweg 7, 9 en 11 niet correct op de verbeelding weergegeven. Verzocht wordt dit aan te passen.
3. Het restaurant (Kasteelweg 7a) is ten onrechte aangeduid als rijksmonument (aanduiding specifieke vorm van waarde – monument rijk). Verzocht wordt deze aanduiding te verwijderen.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Ad 1.

De bijlage overzicht monumenten zal worden gecorrigeerd. Dit is overigens niet van invloed op het onderhavige bestemmingsplan, aangezien het een locatie betreft die is gelegen buiten de plangrens van dit bestemmingsplan.
Ad 2.
De huisnummering op de analoge verbeelding klopt niet en is gebaseerd op een oude nummering Alhoewel dit geen juridische consequenties heeft, de digitale onderlegger op ruimtelijke plannen is maatgevend en deze voldoet, zal de analoge verbeelding worden aangepast.
Ad 3. De aanduiding voor rijksmonument zal worden verwijderd voor de locatie Kasteelweg 7a.

Conclusie:
De zienswijze is geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hierboven beschreven.

54. Zienswijze van J. Sleutels-Verdaasdonck en H. Sleutels – kaartcorrectie, woningsplitsing en verzoek bouwtitel locatie Holstraat 9-11 te Buggenum

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32226.
1. Verzocht wordt om de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de inrit tussen de woningen Holstraat 11 en 13 te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.
2. Verzocht wordt om in de regels de mogelijkheid tot woningsplitsing, zoals die was opgenomen in het geldende bestemmingsplan, te herstellen en op te nemen in de regels.
3. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat op het perceel, kadastraal bekend gemeente Buggenum, sectie A, nr. 1936, een levensloopbestendige woning kan worden gebouwd.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Ad 1:
Het strookje is als 'Verkeer' bestemd omdat dit eigendom is van de gemeente en in gebruik is als groenvoorziening langs de weg. De bestemming 'Wonen' is in dit geval niet wenselijk, aangezien de betreffende strook ook niet in gebruik is voor woondoeleinden, behoudens als inrit naar de achtergelegen woningen.

Ad 2:
De mogelijkheid tot woningsplitsing is opgenomen in de algemene wijzigingsregels (artikel 39.4) van het ontwerp bestemmingsplan. Indien wordt voldaan aan de daarbij genoemde voorwaarden kan een wijzigingsplan in procedure worden gebracht voor het bestemmen van een tweede woning.
Wel is het zo dat het huidige woonbeleid restrictieve toepassing van de wijzigingsbevoegd voorstaat.

Ad 3:
Een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe bouwtitels worden opgenomen (alleen bestaande rechten worden gerespecteerd, mede gelet op het huidige woonbeleid en de taakstelling voor afbouw van de planvoorraad). In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Buggenum' is voor genoemde locatie géén bouwtitel opgenomen.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

55. Zienswijze van B. Salemans – bestemming Dorpstraat 9 in Baexem

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32227.
Reclamant kan zich niet verenigen met de beperking van gebruiksmogelijkheden op het perceel Dorpstraat 9 in Baexem. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Bedrijf' op het

achterste deel van het perceel dient gehandhaafd te blijven. Tevens is ten onrechte een maatvoeringsaanduiding maximaal 5 wooneenheden opgenomen op het betreffende perceelsgedeelte.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
In het ontwerp bestemmingsplan is bij de implementatie van het bestemmingsplan 'Geenraderweg 16, Baexem' ten onrechte het deel van het perceel Dorpstraat 9 ook gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Dit dient te worden gecorrigeerd. Hiervoor dient alsnog overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Kern Baexem' de bestemming 'Bedrijf' te worden opgenomen. Tevens dient de maatvoeringsaanduiding maximaal 5 wooneenheden beperkt te blijven tot de gronden die deel uitmaken van het vastgestelde bestemmingsplan 'Geenraderweg 16, Baexem'.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals hiervoor beschreven.

---

56. Zienswijze van CRH Shared Service Center Vastgoed & Development – bestemming Dorpsstraat 60 Buggenum (vml. kleiwarenfabriek)

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32228.
Reclamanten zijn eigenaar van de voormalige kleiwarenfabriek aan de Dorpsstraat 60 in Buggenum. Met de gemeente worden gesprekken gevoerd over een herontwikkeling van de locatie naar woningbouw. Verzocht wordt daarom om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de bedrijfsbestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor 15 woningen en voor het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Indien in een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen moet de haalbaarheid daarvan reeds in het bestemmingsplan aangetoond worden via een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingezoomd op alle relevante aspecten.
Kortheidshalve verwijzen wij ook naar ons standpunt onder 46 ad b.
Aanvullend daarop wordt opgemerkt, dat momenteel nog geen uitgewerkt initiatief met ruimtelijke onderbouwing c.a. beschikbaar is. Met name moet worden aangetoond dat een toename van de woningvoorraad past binnen het geldend woonbeleid en is afgestemd op de lokale\regionale behoefte.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

---

57. Zienswijze van Timoco Vastgoed BV – bouwmogelijkheden Dorpsstraat 24-28 in Horn

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32229.
Onder verwijzing naar in 2014 gemaakte afspraken over de herontwikkeling van de locatie Dorpstraat 24, 26 en 28 in Horn wordt verzocht de gemaakte afspraken over de herontwikkeling op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Reclamanten zijn al sinds medio 2010 bezig met de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten aan de Dorpstraat 26-28 (drukkerij). Dit is eerder niet mogelijk gebleken omdat niet beschikt kon worden over het pand Dorpstraat 24. Medio juni heeft de gemeente het pand Dorpstraat 24 alsnog aangeboden, maar uit een overleg met de gemeente bleek vervolgens dat het college geen gevolg meer wenst te geven aan de in 2014 gemaakte afspraken, die voorzagen in de bouw van 10 woningen ter plaatse. Gesteld wordt dat van belang daarbij is, dat de locatie Dorpstraat 24, 26 en 28 vanouds beschikt over 8 vergunde wooneenheden. Met het ontwerp bestemmingsplan wordt niet duidelijk wat nu de precieze juridische status hiervan is.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders

Bij brief van 28 april 2014 is aan reclamant onder voorwaarden principemedewerking toegezegd aan een herontwikkeling van de drukkerijlocatie aan de Dorpstraat 26-28 (verplaatsing bedrijf en realisering woningbouw), waarbij is aangegeven:
a) dat een integrale ontwikkeling mét de locatie Dorpstraat 24 de voorkeur heeft.
b) medewerking kan worden verleend aan de realisering van maximaal 10 levensloopbestendige wooneenheden (maximaal 2 bouwlagen en een kap; levensloopbestendige wooneenheden; in geval van integrale herontwikkeling inclusief de locatie Dorpstraat 24 maximaal 18 wooneenheden)
c) een ruimtelijke procedure zal worden opgestart om de herontwikkeling planologisch mogelijk te maken, nadat te verrichten nader onderzoek heeft uitgewezen of en zo ja op welke wijze een herontwikkeling haalbaar zou kunnen zijn;

Tot medio 2017 is geen conceptplan met een ruimtelijke onderbouwing c.a. ontvangen. Evenmin is door Timoco BV gereageerd op algemene bekendmaking dd. 24 april 2016 met betrekking tot gemeentelijke 'Nieuwe koers voor woningbouw' (zie ook standpunt op zienswijze 58 sub 3).
Op basis van het bijgestelde woningbouwbeleid in relatie tot de taakstelling tot afbouw van de planvoorraad betekent een en ander:
- dat de principe-medewerking is komen te vervallen per 1 juli 2017;
- dat anno 2017 geen behoefte meer bestaat aan de grootschalige planontwikkeling, waarvoor de principemedewerking gold;
- het opnemen van bouwmogelijkheden voor de locatie in kwestie niet aan de orde is.

Verwijzend naar het hierboven onder b) gestelde is van belang te melden dat niet meer sprake is van 8 vergunde wooneenheden voor de locatie Dorpstraat 24 (verleende bouwvergunning voor 8 appartementen is dd. 15 januari 2015 formeel ingetrokken), reden waarom noch in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Horn', noch in onderhavig plan voor de locatie een 'maatvoering maximaal aantal wooneenheden' is opgenomen; nu weer sprake van één woning op genoemde locatie.

Voor wat betreft de juridische status van het aantal toegestane woningen bepalen de regels van de bestemming 'Centrum' in artikel 7.2.1 dat uitsluitend bestaande (bedrijfs-)woningen zijn toegestaan. Blijkens de Basisadministratie gemeenten (BAG) is ter plaatse van de locatie Dorpstraat 26-28 sprake van één woning (Dorpstraat 26: in het vigerende bestemmingsplan als ook in het onderhavige bestemmingsplan voorzien van functieaanduiding 'wonen').

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

---

58. Zienswijze van de erven Sleven – bestemming Kallestraat 24 in Hunsel

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32230.
1. Aangegeven wordt dat op het perceel, kadastraal bekend gemeente Hunsel, sectie B, nr. 1960, gelegen aan de Kallestraat 24, volgens het geldende bestemmingsplan 'Kern Hunsel' een horecabestemming ligt met de mogelijkheid om daarbij een bedrijfswoning te bouwen.
2. Verzocht wordt om de regeling op grond waarvan parkeren in de voortuin alleen wordt toegestaan op gronden die direct zijn gelegen tussen de ingang van bij het hoofdgebouw behorende garage of carport en de weg te schrappen voor hun locatie, aangezien daarmee parkeermogelijkheden voor hun klanten komen te vervallen.
3. Door de voormalige gemeente Hunsel is in 2006 een principebesluit genomen waarin medewerking wordt verleend voor drie woningen op het perceel Kallestraat 24. Het ontwerp bestemmingsplan staat maximaal 2 woningen toe. Verzocht wordt de principebereidheid voor 3 woningen nog open te houden.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Ad 1:
In het geldende bestemmingsplan 'Kern Hunsel' is een nagenoeg gelijke regeling voor het perceel Kallestraat 24 opgenomen als in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan. In beide gevallen zijn twee

woningen toegestaan. Tevens is in beide plannen de functieaanduiding 'horeca' opgenomen voor een deel van Kallestraat 24 Er is dus in het geldende bestemmingsplan in tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd in de zienswijze géén sprake van een bestemming 'horeca' en dus ook niet van een mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen.

Ad 2:
In zowel onderhavig plan als in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Hunsel' heeft de aan de erven in eigendom toebehorende strook grond gelegen voor de voorgevelrooilijn van het pand Kallestraat 24 de bestemming 'Verkeer'. Het parkeren op gronden met deze bestemming is toegestaan.

Ad 3:
In het verleden zijn door colleges van burgemeester en wethouders diverse zogenaamde principetoezeggingen gedaan om medewerking te verlenen aan woningbouwplannen. In het verleden werd hier geen termijn aan gekoppeld waarbinnen een vergunning moest zijn aangevraagd. Tegenwoordig moet binnen 1 jaar na principetoezegging een vergunning zijn aangevraagd. Om dit gelijk te trekken heeft de gemeente op 24-4-2016 een publicatie gedaan, waarin is vermeld dat initiatiefnemers met een oude toezegging zonder einddatum krijgen tot 1 juli 2017 de kans krijgen om een concrete aanvraag in te dienen. Zo niet, dan vervalt de toezegging.
Er is geen concrete aanvraag ingediend, waarmee de principemedewerking uit 2006 is vervallen.
Een 3^{e} woning is mede vanuit het nieuwe woningbouwbeleid in relatie tot de taakstelling afbouw planvoorraad vooralsnog ongewenst.
Planologisch hebben de erven nog mogelijkheden voor het realiseren van 2 woningen.
Het nieuwe gemeentelijke woningbouwbeleid is daarop van toepassing (zie standpunt onder 2.)

Conclusie:

Deze zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan.

---

59. Zienswijze van R. Steffanie en Y. Steffanie-Rila – bestemming agrarisch gebied locatie Brugstraat in Grathem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32231.
De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder nr. 17.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar het de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

60. Zienswijze van Arvalis namens J. Nijskens en T. Nijskens-Camps – bestemming Broekstraat 18 in Horn

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32248.
Reclamanten oefenen aan de Broekstraat 18 in Horn een agrarisch bedrijf uit in de vorm van een melkrundveehouderij- en akkerbouwbedrijf. In 2015 zijn gesprekken gevoerd met de gemeente over een uitbreiding van bestaande stal om het aantal dieren te kunnen uitbreiden met het oog op een toekomstige overname van het bedrijf door de zoon en bedrijfsopvolger. Om de verruiming van de stal te kunnen realiseren is een vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk. De extra verstening is minimaal en door de vernieuwing van de stal vindt er een asbestsanering plaats. Voor wat betreft de geurhinder zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de aan te houden vaste afstanden uit de Wet geurhinder. Verzocht wordt daarom om de beoogde vormverandering van het bouwvlak mee te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Om de gevraagde aanpassing te kunnen verwerken zijn onder andere goede afspraken nodig over de landschappelijke inpassing van het nieuwe bouwvlak op basis van een door de initiatiefnemer op te stellen en door de gemeentelijke kwaliteitscommissie goed te keuren landschapsinpassingsplan. Tevens ontbreekt een ruimtelijke onderbouwing op basis waarvan het initiatief kan worden beoordeeld.
Aangezien het plan voorkomt in categorie D14 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Die ontbreekt. Bovendien dient om die reden op basis van artikel 7.16 van de Wet milieubeheer door de initiatiefnemer schriftelijk te worden medegedeeld dat hij voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit waarvoor het bevoegd gezag een beslissing dient te nemen inzake de noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapport.
Nu de ruimtelijke onderbouwing, een landschapsinpassingsplan, een vormvrije m.e.r.-beoordeling en de hiervoor bedoelde schriftelijke melding ontbreken, is het initiatief onvoldoende concreet, waardoor op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan onvoldoende kan worden beoordeeld.
Los van het vorenstaande melden wij - op basis van een 1e globale milieutoets - dat de gevraagde aanpassing niet wenselijk is, om reden:

- dat het bedrijf van belanghebbenden is gelegen binnen de bebouwde kom (valt onder Activiteitenbesluit).
- dat op grond van de Wet geurhinder en veehouderij de afstand tussen een veehouderij, waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object ten minste 100 meter dient te bedragen, indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- dat daarnaast de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object ten minste 50 meter dient te bedragen indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen.
- dat de afstand na uitbreiding zoals voorgesteld tot de woningen Broekstraat 15 en Kemp 33 (gemeten rand voorgesteld bouwvlak) ten opzichte van de huidige situatie kleiner wordt (circa 15 m respectievelijk circa 12 meter) tot woning Broekstraat 15). De afstand tot deze woning wordt kleiner;
- dat nog meer woningen binnen de vereiste 100 m en 50 m vallen, waardoor na uitbreiding ook meer woningen (dan de genoemde 2) een slechter woon- en leefklimaat zouden krijgen.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

61. Zienswijze van Van der Feltz advocaten namens Baex BV Amsterdam e.a. – bestemmingen c.a. Kasteelweg 7-13a in Baexem

De zienswijze is ingekomen op 1 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32115.

1. Verzocht wordt om de onroerende zaken Kasteelweg 7 en 7a alsnog te bestemmen overeenkomstig het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999', in het bijzonder de dubbelbestemming 'Kasteelcomplex', dan wel om dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden toe te kennen als die golden onder dat bestemmingsplan.
2. In tegenstelling tot hetgeen is vermeld in de toelichting zijn niet alle activiteiten die worden beschermd door het overgangsrecht en die in de als bijlage 2 bij de toelichting gevoegde brief van 11 april 2017 worden genoemd, positief bestemd. Verzocht wordt om alsnog alle hierin genoemde activiteiten positief te bestemmen, waaronder het gebruik van het kasteel voor (lichte horecadoeleinden en vergaderingen).
3. Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met een op 25 november 2014 ingediend bedrijfsontwikkelingsplan, waarin expliciet is aangegeven dat het voornemen bestaat om een kleine bar te exploiteren en om de locatie onder andere te kunnen verhuren voor vergaderingen, lezingen en trainingen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt met geen woord gerept over het

bedrijfsontwikkelingsplan. Nu het college heeft ingestemd met dit bedrijfsontwikkelingsplan kan hieraan niet zonder meer voorbij worden gegaan.
4. Verzocht wordt om aan te geven waarom is gekozen voor de bestemming 'Maatschappelijk' op het kasteel.
5. Verzocht wordt om aan te geven hoe de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – evenementen', op grond waarvan kleinschalige evenementen zijn toegestaan, zich verhoudt met de regeling voor ruimtelijke niet relevante evenementen. Tevens wordt verzocht om deze functieaanduiding ook betrekking te laten hebben op de omliggende gronde, alsmede de kasteeltuin.
6. De op basis van de aanduiding 'overige zone – sociaal-culturele activiteiten' toegestane huwelijksvoltrekkingen / trouwarrangementen lijken te beperkt om de bestaande (legale) activiteiten die in het kasteel (en de tuin) plaatsvinden, te dekken. Er is ook sprake van andere familiefeesten.
7. Verzocht wordt om het begrip 'jaar' te verduidelijken. Waarschijnlijk wordt hier bedoeld kalenderjaar.
8. Verzocht wordt om te bevestigen dat zowel 10 huwelijksvoltrekkingen/trouwarrangementen als 10 sociaal-culturele activiteiten zijn toegestaan en dat er dus in totaal 20 van dergelijke activiteiten mogen plaatsvinden.
9. Niet duidelijk is waarom een strikte onderverdeling wordt gehanteerd voor de onder 8. genoemde activiteiten. Verzocht wordt om uitsluitend het totaal van 20 activiteiten te benoemen.
10. Het gebruiksverbod in de gebiedsaanduiding 'overige zone – sociaal-culturele activiteiten' dient nader geconcretiseerd te worden.
11. Uit de planregels blijkt onvoldoende dat ter plaatse 3 woningen zijn toegestaan. Verzocht wordt dit te corrigeren.
12. Verzocht wordt om expliciet te regelen dat in de tuin recreatiewoningen en stacaravans zijn toegestaan, althans dat in ieder geval het huidige recreatief gebruik van het tuinhuis en van een geplaatste pipowagen positief worden bestemd.
13. De begrenzing van de gebiedsaanduiding 'overige zone – sociaal-culturele activiteiten' is te beperkt aangezien deze slechts rust op een beperkt deel van de tuin. De volledige kasteeltuin wordt al lange tijd gebruikt voor de genoemde sociaal-culturele activiteiten.
14. In tegenstelling tot hetgeen wordt aangegeven in de toelichting kent het geldende bestemmingsplan 'Kern Baexem' geen beperking tot maximaal één woning. Verzocht wordt die beperking te schrappen.

<u>Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders</u>

Ad 1.

Uitgangspunt van het woonkernenplan is dat bestaande rechten en rechten die vallen onder het overgangsrecht worden gerespecteerd. Ook fouten van de vigerende bestemmingsplannen worden gerepareerd. Nieuwe ontwikkelingen worden niet opgenomen in het bestemmingsplan woonkernen Leudal 2017. Ten aanzien van de activiteiten die vallen onder het overgangsrecht, worden enkel die activiteiten opgenomen waarvan daadwerkelijk is aangetoond dat deze hebben plaatsgevonden. De gemeente heeft zich gebaseerd op de door reclamant overlegde verklaringen en bewijsmateriaal. Hieruit blijkt dat dat er slechts regelmatig incidentele activiteiten hebben plaatsgevonden binnen het gebied dat viel onder de dubbelbestemming kasteelcomplex. Enkel deze activiteiten zijn positief bestemd in het bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017.

Ad 2.

Omdat uit de verklaringen niet of onvoldoende blijkt dat de bedoelde activiteiten regelmatig hebben plaatsgevonden, zijn ze niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'.

Ad 3.

Het college heeft bij besluit van 9 december 2014 ingestemd met het bedrijfsontwikkelingsplan, maar tevens verzocht dit uit te werken in een ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing hebben we weliswaar ontvangen, maar bij mail van 20 augustus 2015 hebben we reclamant bericht dat deze onderbouwing op diverse onderdelen incompleet en incorrect is. Gelet hierop zijn de activiteiten zoals beschreven in het bedrijfsontwikkelingsplan niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan woonkernen Leudal 2017, immers nieuwe ontwikkelingen worden enkel meegenomen mits deze goed onderbouwd zijn, en dit is niet het geval. Om de activiteiten, zoals genoemd in het bedrijfsontwikkelingsplan, mogelijk te maken zal een separate bestemmingsplanherziening moeten worden doorlopen.

Ad 4.
Uitgangspunt van het ontwerp bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017 is, dat het een consoliderend bestemmingsplan is, waarbij fouten die in het vigerende bestemmingsplan staan, gerepareerd worden. De bestemming van het vigerende bestemmingsplan Kern Baexem is 'Maatschappelijk', welke de modernere opvolger is van de bestemming van het vorige bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999' zijnde 'Bijzondere Doeleinden'. Gelet hierop is er geen reden om de bestemming maatschappelijk te wijzigen in een andere bestemming. Overigens wordt opgemerkt dat naast de enkelbestemming 'Maatschappelijk', de gebiedsaanduiding 'overige zone - sociaal-culturele activiteiten' wordt teruggebracht, zodat recht wordt gedaan aan de activiteiten die vallen onder het overgangsrecht (ten behoeve van de dubbelbestemming 'Kasteelcomplex').

Ad 5.
Gelet op zienswijze 48, is de aanduiding specifieke vorm van cultuur en ontspanning – evenementen, verkeerd opgenomen in de planregels. N.a.v. de zienswijze achten wij deze regeling bij nader inzien te ruim. Met deze regeling kunnen dusdanig veel evenementen plaatsvinden, dat strijd kan ontstaan met de goede ruimtelijke ordening. Dit geldt niet alleen voor de locatie kasteel Baexem, maar voor alle locaties van de kernenplannen. Om mogelijke structurele hinder te voorkomen, wordt het maximum van het aantal evenementen per locatie bepaald op 6 per kalenderjaar met een maximum van 1 per maand. Ten aanzien van de locatie kasteel Baexem, wordt de bestemmingen maatschappelijk, horeca en de bestemming recreatie als één locatie aangemerkt. Overigens betreft een evenement een incidentele activiteit, niet gerelateerd aan een bedrijfsmatige activiteit. Indien evenementen structureel plaatsvinden vanuit de bedrijfsvoering (in dit geval van Baex BV) is het geen evenement maar een bedrijfsactiviteit en is de evenementenregeling niet van toepassing.

Ad 6. Uit de door reclamant overlegde verklaringen en bewijsmateriaal blijkt niet concreet dat er naast huwelijksvoltrekkingen/trouwarrangementen ook andere feesten hebben plaatsgevonden. Aangezien dergelijke feesten hiermee wel vergelijkbaar zijn en geen grotere impact hebben dan huwelijksvoltrekkingen/trouwarrangementen wordt voorgesteld ook 'andere familiefeesten' toe te voegen, onder de voorwaarden dat het aantal van 10 per jaar ongewijzigd blijft.

Ad 7.Hiermee wordt inderdaad kalenderjaar bedoeld. Dit wordt aangepast in de regels.

Ad 8.
In totaal mogen 10 trouwarrangementen en 10 sociaal culturele activiteiten plaatsvinden.

Ad 9.

De onderverdeling is gemaakt omdat een sociaal-culturele activiteit veelal een andere impact heeft dan een huwelijksvoltrekkingen/trouwarrangement. De onderverdeling is gebaseerd op aangeven van de advocaat van reclamant d.d. 12 mei 2017 en gebaseerd op de overlegde verklaringen en bewijsmateriaal.

Ad 10.
De zienswijze slaagt. De gewenste toevoeging wordt overgenomen in de regel van artikel 37.10.2 onder b.

Ad 11.
De maatvoering aanduiding wordt vervangen door een functieaanduiding, zoals ook is toegepast op de bovenwoning boven het restaurant.

Ad 12.
De tuin heeft in het ontwerp bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017' per abuis een bouwvlak gekregen (zie ook zienswijze 48) . Dit betreft een nieuwe ontwikkeling welke niet onderbouwd is en wordt, aangezien het een consoliderend bestemmingsplan betreft, niet opgenomen. Voor zowel de pipowagen alsmede het tuinhuis, welke voor verblijfsrecreatie gebruikt worden, is geen bouw- of omgevingsvergunning verleend, waardoor deze illegaal aanwezig zijn en niet vallen onder het overgangsrecht. Hierdoor zullen deze niet positief bestemd worden.

Ad 13.
De gebiedsaanduiding 'overige zone – sociaal-culturele activiteiten' ligt op dezelfde plek als waar in het bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999' de dubbelbestemming 'Kasteelcomplex' lag. Enkel activiteiten die legaal binnen deze dubbelbestemming plaatsvonden zijn positief bestemd. Als er al activiteiten in de rest van de tuin hebben plaatsgevonden (buiten de zone van de dubbelbestemming 'Kasteelcomplex'), dan vonden deze plaats in strijdt met de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999' en vallen ze niet onder het overgangsrecht. Aangezien het een consoliderend bestemmingsplan betreft, worden nieuwe ontwikkelingen die niet onderbouwd zijn niet positief bestemd.

Ad 14.
De definitie van hoofdgebouw van het bestemmingsplan 'Kern Baexem' geeft aan dit een gebouw is dat op een bouwperceel, gelet op de bestemming, door zijn functie, ligging, constructie of afmeting als het belangrijkste gebouw valt aan te merken. Bij een woonfunctie is de woning de belangrijkste functie, waardoor iedere woning een hoofdgebouw betreft. Conform de regels zijn nieuwe hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduiding is ter plaatse van Kasteelweg 13 niet aangeduid, zodat maximaal 1 woning/hoofdgebouw is toegestaan. Daarnaast is in artikel 28.7 een specifieke afwijkingsregeling opgenomen voor woningsplitsing, wat impliceert dat het splitsen van een bestaande woning/woonfunctie rechtstreeks niet is toegestaan.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

62. Zienswijze van B. Scheepers namens mevr. G. Scheepers–van de Warenburg – bestemming Dorpstraat 43a in Heythuysen

Op 7 augustus 2017 is een pro-forma zienswijze ingekomen en geregistreerd onder zaaknummer 32254.

Naar aanleiding daarvan is dhr. Scheepers bij brief van 9 augustus 2017 (no. LE2017UIT/1881) in de gelegenheid gesteld binnen 14 dagen een gemotiveerde zienswijze in te dienen. Deze nader aanvulling is ingediend op 21 augustus 2017, derhalve binnen de gestelde termijn.
Reclamant maakt bezwaar tegen het voornemen om Dorpstraat 43a te Heythuysen te bestemmen tot "Centrum", zonder specifieke functie aanduiding "wonen". Volgens artikel 7.1.b.9. van de planregelsmag er bij een Centrum bestemming alleen op de begane grond gewoond worden ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Zonder de specifieke functie aanduiding "wonen" mag er dus niet gewoond worden op de begane grond van Dorpstraat 43a. Zonder aanduiding van de functie "wonen" is het niet gewaarborgd dat het pand in de toekomst gebruikt kan blijven op de manier waarvoor het aangekocht is, en waarop het tot op heden altijd gebruikt is, namelijk op de begane grond een commerciële ruimte en een deel van de woonfunctie en op de verdieping(en) de resterende delen van de woonfunctie.

De functie "wonen" is de meest voor de hand liggende functie van Dorpstraat 43a aangezien:
- Dorpstraat 43a is ontworpen als woonhuis, en derhalve alleen geschikt is voor wonen;
- De begane grond van Dorpstraat 43a altijd in gebruik is geweest als woning;
- Het de doelstelling van de eigenaar is om Dorpstraat 43a te blijven gebruiken als woning.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Zoals in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan reeds is aangegeven is in het centrumgebied de woonfunctie van oudsher nadrukkelijk aanwezig. Het draagt bij aan de leefbaarheid, maar ook aan de sociale veiligheid. Anderzijds is het voor een aantrekkelijk en goed functionerend centrumgebied minder wenselijk dat er wordt gewoond op de begane grond. Deze zou bij voorkeur moeten worden gebruikt voor commerciële- of maatschappelijke functies. Om die reden is in deze bestemming de volgende regeling opgenomen:
- wonen op de verdieping is binnen deze bestemming toegestaan, echter uitsluitend voor bestaande woningen. In verband met de beleidsuitgangspunten in de regionale woonvisie is toename van het aantal woningen namelijk niet zondermeer wenselijk;
- wonen op de begane grond is in principe niet toegestaan, tenzij hiervoor de functieaanduiding 'wonen' is opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen voor bestaande situaties waarin binnen centrumgebied wordt gewoond op de begane grond.

Ingeval van het pand aan de Dorpstraat 43a is sprake van een bovenwoning, waarvan een deel zich echter ook op de begane grond bevindt. Dit zou strikt formeel volgens de nieuwe regeling niet meer zijn toegestaan, hoewel bestaand afwijkend gebruik natuurlijk wel onder het overgangsrecht valt en dus mag worden voortgezet. Dit probleem kan worden opgelost door aan de regels van de bestemming 'Centrum' toe te voegen dat het hiervoor onder b. gestelde niet geldt voor het gebruik van een deel van de begane grond voor wonen als onderdeel van een op de verdieping gelegen woning en mits aan de straatzijde een commerciële voorziening aanwezig is.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, zoals hiervoor beschreven.

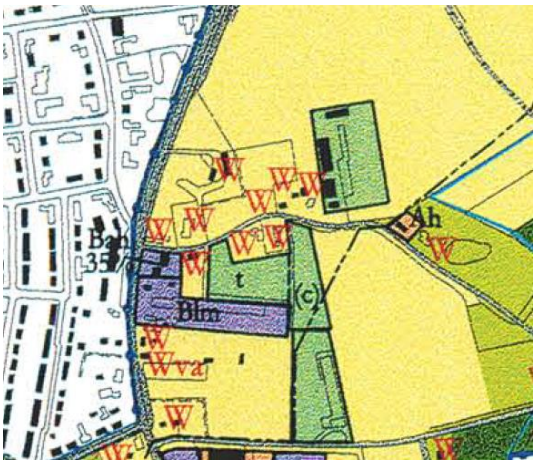
---

63. Zienswijze van B. Scheepers – bestemmingswijziging Biesstraat\Busschopsweg in Heythuysen

Op 7 augustus 2017 is een pro forma zienswijze ingekomen en geregistreerd onder zaaknummer 32272.
Naar aanleiding daarvan is dhr. Scheepers bij brief van 9 augustus 2017 (no. LE2017UIT/1887) in de gelegenheid gesteld binnen 14 dagen een gemotiveerde zienswijze in te dienen.
Bij brief van 21 augustus 2017 (ook ingekomen op 21 augustus) is de motivering aangeleverd.
Belanghebbenden verzoeken om in het vast te stellen bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' voor de locatie in kwestie de in het ontwerpplan opgenomen bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch', afgestemd op de huidige vigerende agrarische bestemming.
De redenen hiervoor zijn:

- het perceel is aangekocht met als doelstelling agrarisch gebruik;
- het perceel is altijd in gebruik geweest voor agrarische activiteiten;
- ook voor de toekomst zijn agrarische activiteiten door de eigenaren voorzien;
- wijzigen van de bestemming betekent dat het perceel niet meer gebruikt kan worden op de manier waarvoor het aangekocht is, zoals het tot vandaag in gebruikt is, en voor de voorziene toekomstige agrarische activiteiten;
- "Agrarisch" is de meest voor de hand liggende bestemming voor betreffende perceel, aangezien:
  - het perceel in een agrarische omgeving ligt, waarin de agrarische activiteiten de laatste jaren toegenomen zijn (pluimveebedrijf in de directe omgeving is uitgebreid);
  - fysiek wonen uitgesloten is aangezien er op het perceel geen woning gebouwd mag worden volgens het ontwerp.
- Volgens ontwerp regel 21.2.7 is het bouwen van een nieuwe woning niet toegestaan in de omgeving Biesstraat / Busschopsweg. Het betreffende perceel bevindt zich in deze omgeving en er staat nu géén woning op het perceel. Dit betekent dat wonen, of een gebruik gerelateerd aan wonen niet mogelijk/toegestaan zal zijn op het betreffende perceel. Desondanks is in het ontwerp opgenomen dat bestemming "wonen" voorzien is voor dit perceel. Door deze opmerkelijke tegenstrijdigheid zou het gebruik van dit perceel dus ongedefinieerd worden, en zou in feite geen enkel gebruik toegestaan zijn bij definitief worden van dit ontwerp.

<u>Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders</u>
In het bestemmingsplan 'Kern Heythuysen' van 2013 was voor genoemde locatie een bestemming 'Wonen' opgenomen op basis van de indertijd verrichte veldinventarisatie en toen geldende uitgangspunten voor de bestemmingsplan van de woonkernen.



Facet plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999'

Door de uitspraak van de Raad van State is de in het bestemmingsplan 'Kern Heythuysen' opgenomen woonbestemming vernietigd. Daarmee is het onderliggend plan, de Beheersverordening buitengebied, dat linkt naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Heythuysen 1999' (hyperlink naar plankaart) nog van kracht. In dat plan hebben de desbetreffende gronden de bestemmingen 'Agrarisch gebied (A)' en 'Woondoeleinden (W)' ter plaatse van de in het gebied aanwezige burgerwoningen opgenomen de aanduiding 'Wonen". (pagina en 58 van de gebruiksvoorschriften BP Buitengebied Heythuysen 1999).
De argumenten van belanghebbenden om de agrarische bestemming te handhaven snijden hout.
Ook vanuit het vertrekpunt dat het woonkernenplan conserverend van aard is, is het wenselijk de nu nog vigerende bestemmingen op te nemen in het vast te stellen woonkernenplan door de gronden te bestemmen tot 'Agrarisch' en voor de bestaande woningen binnen het gebied de functieaanduiding 'Wonen' op te nemen.

<u>Conclusie:</u>
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

<u>64. Zienswijze van R. Geraets – wijzigingsbevoegdheid perceel Neer M 848 (Bergstraat-Veurtje)</u>

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32278.

Reclamant maakt bezwaar tegen een aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', een en ander in verband met zijn voornemen om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid voor de locatie, kadastraal bekend gemeente Neer, sectie M, nr. 848, gelegen aan de Bergerstraat / Veurtje. Het betreft de volgende aanpassingen:
1. De bevoegdheid tot wijziging is niet langer van toepassing op het niveau van een perceel maar enkel nog op het ingetekende bouwvlak.
2. De planvorming zal niet langer getoetst worden aan de meest recente regionale woonvisie maar er is een algemeen verbod op toevoegingen van woningen opgenomen.
3. De bepaling van de bijdrage op basis van het kwaliteitsmenu is aangepast.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
In artikel 3.6 van het ontwerp bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van een bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien de agrarisch activiteiten ter plaatse zijn beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteiten op korte termijn worden voortgezet, met dien verstande dat:
a. het aantal woningen niet toeneemt;
b. het gebruik als wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
c. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
e. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
f. er voldaan is aan de eisen die gesteld zijn in de 'Nota Kwaliteit';
g. de bouw- en gebruiksregels voor de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan onverkort van toepassing blijven.

Ad 1:
De zienswijze is terecht. Als alleen ter plaatse van het bouwvlak de bestemming kan worden gewijzigd in 'Wonen' blijft de omliggende grond bestemd tot 'Agrarisch' terwijl deze mogelijk al wordt gebruikt voor onder andere ontsluiting van de woning vanaf de weg. Wij stellen daarom voor om de wijzigingsbevoegdheid zodanig aan te passen dat deze óók geldt voor de gronden tussen het bouwvlak en de openbare weg waar vanaf de woning wordt ontsloten.

Ad 2:
In de regels is opgenomen dat het aantal woningen niet mag toenemen. Dit betekent impliciet dat de bestemming alleen kan worden gewijzigd om de bestaande bedrijfswoning met daarbij behorende tuin en erf voortaan te kunnen gebruiken/bewonen als burgerwoning. Er bestaat geen aanleiding voor een wijzigingsbevoegdheid om nieuwe woningen te kunnen toevoegen. Dit past niet binnen het streven naar een beperking van de plancapaciteit voor woningbouw. Indien er om welke reden dan ook aanleiding bestaat om tóch extra woningen te kunnen bouwen dan kan een en ander worden geregeld middels een aparte juridisch-planologische procedure.

Ad 3:
De bepaling inzake de bijdrage op basis van de Nota Kwaliteit is opgenomen omdat deze nota is vastgesteld ná de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kern Neer'. In dat bestemmingsplan kon om die reden geen rekening worden gehouden met de Nota Kwaliteit. Omdat deze nota inmiddels vastgesteld en inwerking getreden is beleidsuitgangspunten bevat, dient deze te worden verankerd in het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie:
1. De zienswijze geeft voor wat betreft onderdeel 1 aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, zoals hiervoor is beschreven.
2. Voor wat betreft de onderdelen 2 en 3 geeft géén aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

65. Zienswijze van R. Magnee – bestemming Kasteelstraat 11 in Horn

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32279.
De zienswijze heeft betrekking op de locatie Kasteelstraat 11 te Horn. Aangegeven wordt dat:

1. De functieaanduiding 'wonen-kasteel' beperkt is tot de huidige bebouwing van Kasteelstraat 11, terwijl de huidige bebouwing omvangrijker is. De functieaanduiding zou betrekking moeten hebben op het gehele object Kasteelstraat 11;
2. Kasteelstraat 11 is een rijksmonument behorend tot de historische buitenplaats Kasteel Horn, zodat ook dit object de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – monument rijk' zou moeten krijgen;
3. Het bevreemdt reclamant dat er over de voorgenomen ingrijpende bestemmingswijziging geen enkele vorm van vooroverleg heeft plaatsgevonden.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Ad 1:
De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – kasteel' heeft betrekking op het gehele complex (percelen, kadastraal bekend gemeente Horn, sectie D, nrs. 222 (ged.), 227 (ged.), 1384, 1385 en 2139.

Ad 2:
Het kasteel is in het ontwerp bestemmingsplan reeds aangeduid als rijksmonument middels de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – monument Rijk'.

Ad 3:
Alle eigenaren van locaties waar wijzigingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen zijn – hoewel dit niet verplicht is - schriftelijk geïnformeerd over de voorgenomen wijzigingen. Verder is het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Daarmee is op een correcte wijze gecommuniceerd over het ontwerp.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

66. Zienswijze van N. Hurxkens – bestemming Rijksweg 22a in Baexem

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32280.
Aangegeven wordt dat ten onrechte geen rekening is gehouden met het bestemmingsplan 'Uitbreiding woning Rijksweg 22a Baexem', waarin voor de locatie Rijksweg 22 een ruimer bouwvlak is opgenomen.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
De zienswijze is terecht. Het bouwvlak is ten onrechte niet afgestemd op het bouwvlak van het op 13 oktober 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Uitbreiding woning Rijksweg 22a Baexem'. Dit dient te worden gecorrigeerd.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, zoals hiervoor beschreven.

67. Zienswijze van R. Hurxkens – bestemming Rijksweg 7 in Baexem

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32281.
Reclamant heeft het pand Rijksweg 7 aangekocht. De eigendomsoverdracht zal op korte termijn plaatsvinden. In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Detailhandel' verwijderd en vervangen door de bestemming 'Wonen'. Dit betekent een enorme beperking van de mogelijkheden, een doorkruising van de plannen en een aanzienlijke waardedaling.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
De eigenaren van het pand in kwestie hebben vanwege de voorgenomen verkoop de gemeente verzocht de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', welk verzoek is gehonoreerd en verwerkt in onderhavig ontwerpbestemmingsplan.
Nu vraagt de beoogde koper via deze zienswijze de vigerende bestemming 'Detailhandel' te handhaven. Aangezien ook de huidige eigenaren (zie zienswijze no. 68) hetzelfde verzoek hebben gedaan, wordt voorgesteld het ontwerpplan dienovereenkomstig aan te passen en tevens de functieaanduiding 'wonen' op te nemen.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, zoals hiervoor beschreven.

---

68. Zienswijze van H. van der Weijden en A. Balm – bestemming Rijksweg 7 in Baexem

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32282.
Reclamant is eigenaar van het pand Rijksweg 7. Dit heeft hij verkocht aan de reclamant onder nr. 67. De eigendomsoverdracht zal op korte termijn plaatsvinden. In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Detailhandel' verwijderd en vervangen door de bestemming 'Wonen'. Dit betekent voor de koper een enorme beperking van de mogelijkheden, een doorkruising van de plannen en een aanzienlijke waardedaling.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar zienswijze no. 67

Conclusie:
De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

---

69. Zienswijze van P. Velter – bezwaar tegen opgenomen wijzigingsbevoegdheid schrappen bouwtitels

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32283.
Reclamant maakt bezwaar tegen de regels waarmee de planvoorraad kan worden afgebouwd. In het kader van de rechtszekerheid kunnen niet met terugwerkende kracht nadelige maatregelen genomen worden. Verzocht wordt derhalve zijn bouwtitel uit te zonderen van de voorgenomen maatregelen.
Als er woningbouwcapaciteit moet worden geschrapt zou de laatst toegevoegde overcapaciteit als eerste geschrapt moeten worden.
Indien de mogelijkheid tot de bouw van een woning op het perceel aan de Kallestraat 46 komt te vervallen leidt dat tot kapitaalvernietiging die in dat geval voor rekening van de overheid zou moeten komen.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Verwezen naar het de standpuntbepaling op zienswijze 20.
Aanvullend daarop dient te worden gesteld dat gewijzigde inzichten altijd aanleiding kunnen geven tot een gewijzigde juridisch-planologische regeling in een bestemmingsplan. In dit geval worden ook niet met terugwerkende kracht nadelige maatregelen genomen. Er wordt een regeling opgenomen die het mogelijk maakt dat in de toekomst een woningbouwtitel komt te vervallen. Reclamant kan dit voorkomen door tijdig een concreet bouwplan in te dienen en daadwerkelijk over te gaan tot de bouw van een woning.
Van nadeelcompensatie is geen sprake. Er is sprake van een rechtmatig overheidshandelen, ingegeven door provinciaal en regionaal beleid en de bevolkingskrimp. Als reclamant meent hierdoor schade te leiden kan hij hiervoor een verzoek indienen om tegemoetkoming in planschade. Deze zal echter naar verwachting niet worden gehonoreerd omdat hij nog ruimschoots in de gelegenheid is om gebruik te maken van de geldende bouwmogelijkheid.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

70. Zienswijze van Gebr. Coolen BV – bouwmogelijkheden Eikesstraat 4 in Hunsel

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32284.
Reclamant maakt bezwaar tegen het niet benoemen van de bebouwingsmogelijkheden op de kavel aan de Eikesstraat 4 in Hunsel. Hiervoor hebben burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Hunsel bij brief van 10 augustus 2006 in principe medewerking toegezegd voor het bouwen van 8 woningen.

Vervallen principemedewerking

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Net als in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Hunsel' is het perceel bestemd tot 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zaadhandel'.
De verleende principetoestemming is van 2006 en sinds die tijd is geen conceptplan met een ruimtelijke onderbouwing c.a. ontvangen om de 8 woningen te realiseren. Evenmin is door Gebr. Coolen BV gereageerd op algemene bekendmaking dd. 24 april 2016 met betrekking tot gemeentelijke 'Nieuwe koers voor woningbouw' (zie ook standpunt op zienswijze 58 sub 3).
Op basis van het bijgestelde woningbouwbeleid in relatie tot de taakstelling tot afbouw van de planvoorraad betekent een en ander:
- dat de principe-medewerking is komen te vervallen per 1 juli 2017;
- dat anno geen behoefte meer bestaat aan de grootschalige planontwikkeling, waarvoor de principemedewerking gold;
- het opnemen van bouwmogelijkheden voor de locatie in kwestie niet aan de orde is.

Ook in het kader van de ingediende zienswijze is geen concreet voornemen ingediend. Om het verzoek te kunnen beoordelen dient een ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende aanvullende onderzoeken te worden ingediend. Nu deze informatie ontbreekt, is het initiatief onvoldoende concreet, waardoor op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan onvoldoende kan worden beoordeeld.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

71. Zienswijze van H. Engels – bouwtitels locatie Mortel 7

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32285.
Reclamant maakt bezwaar tegen het eventueel schrappen van de bouwtitels voor het bouwen van 2 vrijstaande woningen aan de Mortel 7 in Roggel. De bouwtitels zijn destijds toegekend in ruil voorsanering van het tuindersbedrijf van de gebroeders van Roy. De sanering van dat bedrijf kon worden gerealiseerd met de financiële middelen uit de meerwaarde van de grond.

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Kortheidshalve wordt verwezen naar het de standpuntbepaling op zienswijze 0.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

72. Zienswijze van Adelmeijer Hoyng Advocaten namens curator mr. H. Savelkoul – woningbouwprojecten Nieuwe Borg

De zienswijze is ingekomen op 9 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32294.

Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd met ingang van dinsdag 27 juni 2017 voor een periode van 6 weken, derhalve tot en met maandag 7 augustus 2017. Omdat de zienswijze bij de gemeente is ontvangen op woensdag 9 augustus is hem op diezelfde dag per e-mail verzocht om een bewijs van tijdige aanlevering van de zienswijze te overleggen. Uit de daarop ontvangen mailreactie met bijlagen moet worden geconcludeerd, dat de zienswijze niet tijdig is aangeleverd en daarmee formeel niet ontvankelijk is.
Immers, uit de overgelegde bewijsstukken blijkt:

- dat de per mail op 7 augustus 2017 verzonden zienswijze vanwege de omvang nooit is ontvangen en - ondanks een onmiddellijke melding aan reclamant dat het bericht '*Onbestelbaar' is* - niet anderszins tijdig is verstuurd;
- dat de schriftelijke zienswijze pas op 8 augustus 2017 om 10:39 uur is aangeboden aan PostNL

Conclusie:
De zienswijze moet niet ontvankelijk worden verklaard omdat hij buiten de wettelijke termijn is ingebracht.

---

73. Zienswijze van P. Velter – bestemming groen, bomenlijst, plantsoenen

De zienswijze is ingekomen op 7 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32317.
Verzocht wordt om grenzen te stellen aan de hoogte van openbaar groen van bomen, afhankelijk van de afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing, om een groot deel van de nadelen van grote bomen nabij woningen zoveel mogelijk te kunnen vermijden of beperken. Er zijn dan twee variabelen te beschouwen, de hoogte en/of onderlinge afstand. Reclamant is van mening dat boomlengtes binnen de bebouwde kommen niet (veel) hoger dienen te worden dan de bouwhoogten van de dichtstbijzijnde woonbebouwing. Dit betekent overigens ook dat naarmate bomen verder verwijderd staan zij hoger kunnen groeien. Vooropgesteld dat de hoogte niet groter wordt dan de onderliggende afstand tussen boom en woonbebouwing. Aan de burger dient de mogelijkheid te worden gebeden om bestaande bomen - die in dit verband als te hoog worden aangemerkt en ongeacht hun status - voor terugsnoei of in het uiterste geval voor kap of verplaatsing voor te dragen. De gemeente dient dan vervolgens voor uitvoeringzorg te dragen (binnen een redelijke termijn).

Standpunt\reactie van burgemeester en wethouders
Het is niet wenselijk om in een bestemmingsplan regels op te nemen ten aanzien van de hoogte van bomen. Als er sprake is van overlast en van onrechtmatig en/of nalatig handelen van de zijde van de gemeente als eigenaar van het openbaar groen, zijn hiervoor de regels van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Conclusie:
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

---

74. Zienswijze van Parochie St. Liduina Kelpen-Oler – perceel GTM sectie E no. 501 (perceel 'groen' bij kerk\begraafplaats Kelpen-Oler)

De zienswijze (ontvangen op 10 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32341) is niet aangeleverd binnen de gestelde zienswijzentermijn en is daarom formeel niet ontvankelijk.

Conclusie:
De zienswijze niet ontvankelijk verklaren.

---

75. Deze zienswijze is inmiddels ingetrokken

---

76. Zienswijze van M. Broekhuizen – overlast van bedrijven aan De Briasweg in Baexem

De zienswijze (ontvangen op 24 augustus 2017 en geregistreerd onder zaaknummer 32504) is niet aangeleverd binnen de gestelde zienswijzentermijn en is daarom formeel niet ontvankelijk.

Conclusie:
De zienswijze niet ontvankelijk verklaren.