

Bestemmingsplan **Reparatieplan Kern Neer**

Bijlagen Bij De Toelichting

NL.IMRO.1640.BP17RpKernNeer-CONC

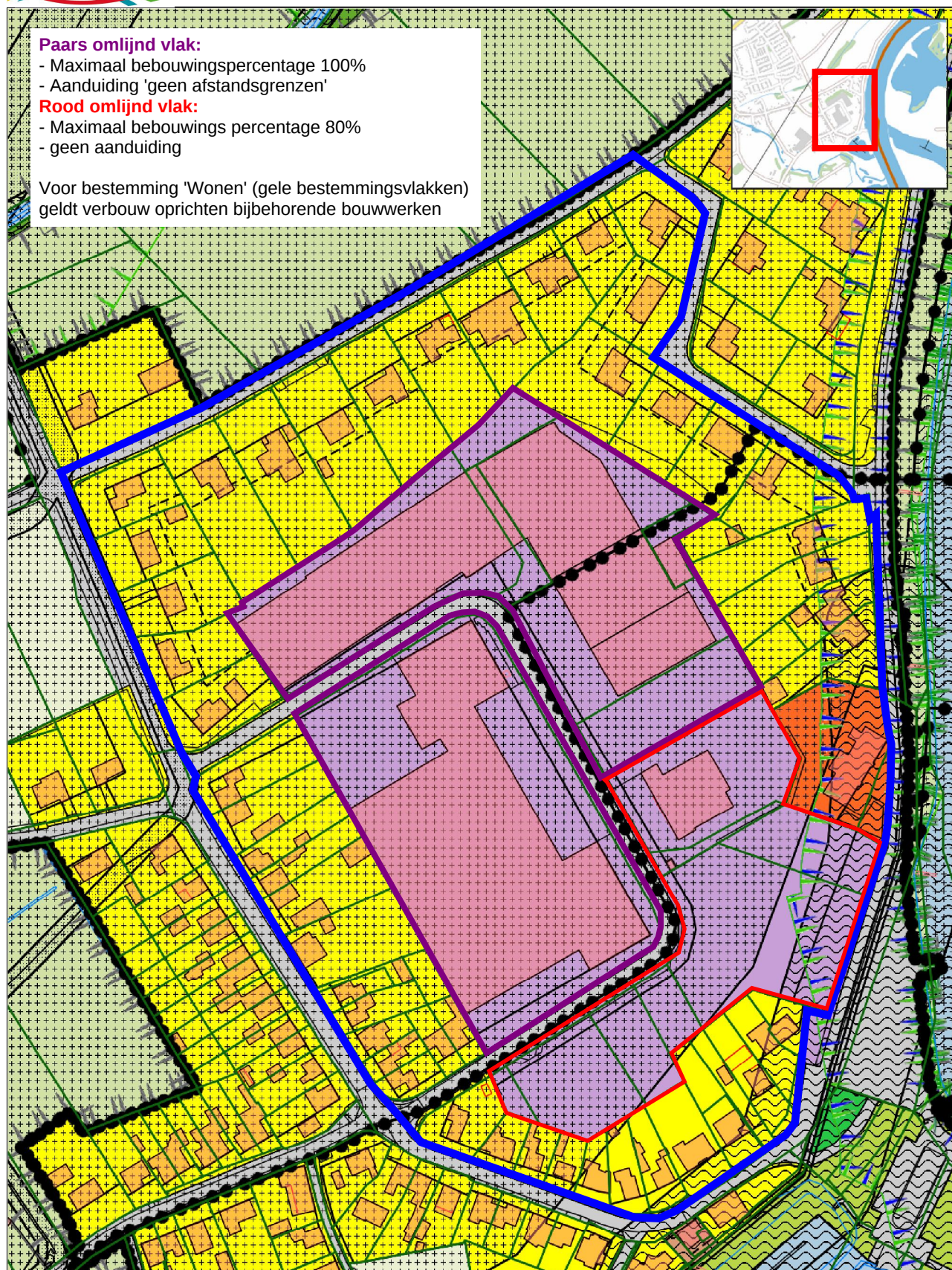
Afbeelding: plangebied Reparatieplan Kern Neer

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting	5
Bijlage 1 Analoge verbeelding (CONCEPT)	6
Bijlage 2 Vaststellingsbesluit versie VG01 dd. 11.11.2014	8
Bijlage 3 Uitspraak RvSt 9 december 2015	33
Bijlage 4 Tussenbericht 9 juni 2016 aan RvSt	48
Bijlage 5 Motivering bouwhoogte silo's en koeltoren	51

Bijlagen bij de toelichting

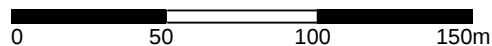
Bijlage 1 Analoge verbeelding (CONCEPT)



Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.



Schaal 1:2500



Bijlage 2 Vaststellingsbesluit versie VG01 dd. 11.11.2014

Raadsbesluit

De gemeenteraad van gemeente Leudal

Agendapunt 9

Gezien het voorstel het college d.d. 7 oktober 2014 nummer BW2104/499.

Overwegende dat:

- het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kern Neer' ter inzage heeft gelegen van maandag 2 juni 2014 tot en met zondag 13 juli 2014;
- gedurende voormelde termijn vijf zienswijzen over het ontwerpplan zijn ingebracht;
- deze zienswijzen zijn verwerkt in het bijgevoegde zienswijzenverslag, dat hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd;
- de ingebrachte zienswijzen als ook ambtshalve voorgestelde planaanpassingen aanleiding geven tot gedeeltelijke wijziging van het ontwerpplan;

Gelet op de 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. Standpunt in te nemen ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen, zoals verwoord in bijgevoegd 'Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Kern Neer', dat hier als herhaald en ingelast wordt beschouwd, alsmede in te stemmen met de daarin verwoorde ambtshalve voorgestelde planaanpassingen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, met inachtneming van de besluitpunt 1. gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
 - a. de bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP14KernNeer-VG01 en bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP14KernNeer-VG01.dxf;
 - b. de gewaarmerkte analoge planstukken bestaande uit de regels, verbeelding, toelichting, zienswijzenverslag.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van de gemeente Leudal, 11 november 2014.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De griffier,



drs. W.A.L.M. Cornelissen

De voorzitter,



A.H.M. Verhoeven MPM

Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

Datum

11 november 2014

Agendapunt 9

Onderwerp

Portefeuillehouder(s)

Vaststellen bestemmingsplan 'Kern Neer'
wethouder A.J.M. Walraven

Inhoudelijk voorstel

Bij brief van 27 mei 2014 bent u in kennis gesteld van het collegebesluit om het ontwerpbestemmingsplan Kern Neer ter inzage te leggen. De planstukken hebben zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen van maandag 2 juni 2014 tot en met zondag 13 juli 2014.

Tijdens de tervisieleggingstermijn is vier zienswijze ingebracht. Tevens is een niet beantwoorde inspraakreactie behandeld als zienswijze. De zienswijzen en de standpunten daaromtrent van ons college zijn verwoord in het bijgevoegde 'Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan kern Neer', hetwelk hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd (zie bijlage 1). Het zienswijzenverslag wordt ook als bijlage van het vaststellingsbesluit toegevoegd aan de bestemmingsplanstukken toegevoegd.

De ingebrachte zienswijzen zijn voor ons college aanleiding uw raad voor te stellen het ontwerpplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, op onderdelen gewijzigd vast te stellen. Naast de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen wordt ook ambtshalve een aantal wijzigingen/aanpassingen van het ontwerpplan voorgesteld, welke eveneens zijn opgenomen in het zienswijzenverslag.

Bij dit voorstel zijn de analoge planstukken van het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer' gevoegd (bijlage 2). Het digitale ontwerpplan is voor uw raad te raadplegen via de interne GIS-viewer en voor een ieder raadpleegbaar op de landelijke voorziening RO-online:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1640.BP14KernNeer-ON01>

Na besluitvorming over het voorstel tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpplan worden de digitale dataset (met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP14KernNeer-VG01) en analoge planstukken van de vastgestelde versie gereed gemaakt ten behoeve van tervisielegging en beschikbaarstelling.

Wij stellen uw raad voor te besluiten het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer' gewijzigd vast te stellen. Een conceptraadbesluit is bijgevoegd (bijlage 3).

Financiële paragraaf: n.v.t.

Inkoopparagraaf: n.v.t.

Personele paragraaf: n.v.t.

Duurzaamheidparagraaf: n.v.t.

Communicatieparagraaf

Wanneer het plan is vastgesteld en de planstukken zijn overeenkomstig het genomen besluit aangepast, volgt een openbare kennisgeving van de tervisielegging daarvan in de Staatscourant en het Gemeenteblad Leudal.

De indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over het collegevoorstel aan en de besluitvorming door de raad.

Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor:

- een belanghebbende die tijdig zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad heeft ingediend;
- een belanghebbende die aantoont dat hij/zij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich in overeenstemming met artikel 3.8 Wro juncto afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht tot de gemeenteraad te wenden;
- iedere belanghebbende tegen de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin zijn aangebracht.

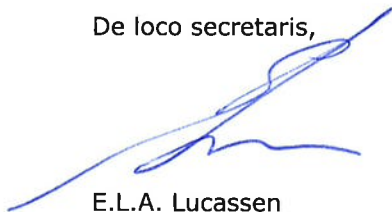
Bijlagen

1. Zienswijzenverslag
2. Analoge planstukken
3. Conceptraadsbesluit tot gewijzigde vaststelling

Heythuysen, 7 oktober 2014

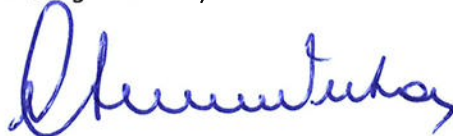
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

De loco secretaris,



E.L.A. Lucassen

De burgemeester,



A.H.M. Verhoeven

Zienswijzenverslag

Ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben met inachtneming van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kern Neer' ter inzage gelegd van maandag 2 juni 2014 tot en met zondag 13 juli 2014.

De publicatie van deze tervisielegging heeft plaatsgehad in de Staatscourant en het Gemeenteblad Leudal van woensdag 4 juni 2014. Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van tervisielegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te brengen. In totaal hebben burgemeester en wethouders vier zienswijzen ontvangen. Tevens is abusievelijk één inspraakreactie in de voorontwerpfase niet beantwoord. Deze inspraakreactie is tevens als zienswijze behandeld. De zienswijzen zijn als bijlage toegevoegd aan dit verslag.

De provincie Limburg heeft op 12 juni 2014 per e-mail aangegeven dat zij geen aanleiding ziet een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer'.

Hieronder volgt een (beknopte) weergave van de ingebrachte zienswijzen en het standpunt daarover van het college van burgemeester en wethouders.

1. Zienswijze van de heer Th. Halmans aangaande de locatie Engelmanstraat 22 te Neer
Betrokkene heeft op 27 maart 2014 een inspraakreactie ingediend (geregistreerd onder no. IN2014-2506), die abusievelijk niet is verwerkt in het ontwerpplan. Hem is toegezegd de inspraakreactie als zienswijze te behandelen.
Verzocht is de in 2005 verleende vrijstelling voor het vestigen van een Bed & Breakfast op te nemen in het bestemmingsplan voor Kern Neer. Tevens wordt verzocht de huidige detailhandelsmogelijkheden op de locatie in het nieuwe bestemmingsplan over te nemen.

Standpunt B&W

Beide verzoeken worden overgenomen. Zowel Bed & Breakfast als detailhandel worden voor de locatie mogelijk gemaakt. Detailhandel kan, in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, alleen op de begane grond plaatsvinden.

2. Zienswijze van de erven Kuijpers, aangaande de locatie Heldenseweg 13 te Neer
De zienswijze is gedateerd dd. 27 juni 2014 en ontvangen op 30 juni 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-8340). Verzocht wordt de agrarische bestemming op het perceel te wijzigingen in 'Wonen' en tevens voor de voormalige bedrijfswoning een directe bouwtitel op te nemen.

Standpunt B&W

Vanwege het feit dat de agrarische bedrijfsvoering reeds enige jaren is beëindigd, zal de bestemming worden omgezet naar 'Wonen'. Echter, in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Neer' is voor het agrarisch bouwblok slechts één bedrijfswoning mogelijk. Deze woning is, bij vergunning van 16-12-1991, reeds gerealiseerd. Bij omzetting naar de woonbestemming zal daarom in het onderhavige plan geen extra woning worden mogelijk gemaakt.

Toevoeging van een extra woning is een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen worden pas meegenomen indien deze planologisch afgerond zijn en hierover bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. Daar is in dit geval geen sprake van.

3. Zienswijze van Royal Haskoning DHV namens Alucol BV, aangaande de locatie Soerendonck 3 te Neer
De zienswijze is gedateerd dd. 1 juli 2014 en ontvangen op 7 juli 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-8928/8739).

- a) Verzocht wordt de bestemming, conform huidige bestemmingsplan te verbreden naar categorie 3.2 bedrijven en niet enkel een anodiseerbedrijf mogelijk te maken.
- b) Verzocht wordt het verruimde bouwvlak dat door middel van een artikel 19 lid 2 WRO procedure is mogelijk gemaakt (13 mei 2008) positief te bestemmen. Tevens wordt verzocht te anticiperen op uitbreidingsplannen en het bebouwingspercentage te verhogen naar 100%.
- c) Verzocht wordt de maximale bouwhoogte van 8 meter mogelijk te maken, aangezien thans de nu aanwezige hoogten als maximum gelden en slechts een deel van het pand nu een hoogte van 8 meter heeft.
- d) Verzocht wordt om de bouw van schoorstenen hoger dan 1 meter direct mogelijk te maken. In het vigerende plan is hiervoor een vrijstellingskader opgenomen.
- e) Verzocht wordt de bepaling met betrekking tot minimale afstand van 2,5 meter uit de zijdelingse en achterperceelsgrenzen te verwijderen voor Alucol aangezien in de huidige situatie reeds op kortere afstand bebouwing aanwezig is.
- f) De bouwvlakken van de omliggende woningen zijn groter dan in het oude plan. Er is geen onderzoek gedaan naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verzocht wordt deze verruiming voor de woningen te schrappen.
- g) Opslag achter de voorgevelrooilijn is gelimiteerd tot 4 meter. Verzocht wordt dit aan te passen door het enerzijds te verwijderen of anderzijds te verruimen tot 8 meter.
- h) In het vigerende bestemmingsplan wordt een bedrijfswoning mogelijk gemaakt, in het onderhavige plan is deze mogelijkheid niet opgenomen. Verzocht wordt dit alsnog toe te kennen.
- i) Verzocht wordt de archeologische dubbelbestemming ter plaatse te verwijderen. Dit leidt tot hoge onderzoekskosten terwijl het terrein reeds verstoord is door de aanwezige bebouwing.
- j) Voor de bedrijfsbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Wonen, Kantoor en Maatschappelijk. Door deze wijzigingsbevoegdheden kunnen gevoelige bestemmingen in de nabijheid van Alucol worden gerealiseerd. De gevolgen hiervan zijn niet inzichtelijk gemaakt. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheden te verwijderen.

Standpunt B&W

- a) In overeenstemming met het Kaderplan voor de bestemmingsplannen voor de kernen zal voor het bedrijventerrein Soerendonck de bestemming 'Bedrijventerrein' worden opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 2 en 3 toegelaten.
- b) Het bouwvlak wordt conform de vergunde situatie verruimd. Het bebouwingspercentage van 80% blijft gehandhaafd. Dit heeft namelijk niet op het bouwvlak maar op het bouwperceel betrekking. Met een bebouwingspercentage van 80% zijn er voldoende mogelijkheden voor realisatie van bedrijfsbebouwing, zonder dat dit ten koste gaat van de mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein.
- c) Het verzoek wordt ingewilligd.
- d) In overeenstemming met de huidige bestemmingsplanregeling zal een afwijkingskader voor de realisatie van hoge schoorstenen worden opgenomen. Het rechtstreeks toestaan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk.
- e) In de bedrijventerreinbestemming is een afwijkingskader opgenomen om op dichtere afstand dan 2,5 meter uit de zijdelingse en achterperceelsgrens te kunnen bouwen. Tevens is in het

bestemmingsplan reeds aangegeven (artikel 28, lid 3) dat bestaande maten als maximum c.q. minimum worden aangehouden voor zover legaal gerealiseerd.

- f) De diepte van de woningen grenzend aan het Alucol-terrein kan niet meer bedragen dan 15 meter. Dit is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Echter, in het vigerende plan kunnen in de achtertuinten geen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, behoudens vergunningsvrij. In het nieuwe bestemmingsplan is dit wel mogelijk. Omdat hiermee milieugevoelige ruimten kunnen worden opgericht, zal dit in het kader van een goed woon- en leefklimaat worden uitgesloten. De regels en verbeelding worden op dit punt aangepast.
- g) In de bedrijventerreinbestemming is een verruiming van de maximale opslaghoogte mogelijk indien dit reeds vergund is ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan. Is dit niet het geval, dan kan door middel van een afwijking een ruimere hoogte (tot 8 meter) worden gerealiseerd. Dit afwijkingskader biedt voldoende mogelijkheden voor opslag achter de voorgevelrooilijn, een aanpassing wordt derhalve niet doorgevoerd.
- h) In het kaderplan van de bestemmingsplannen voor de kernen én in het kaderplan voor de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen is aangegeven dat alleen gerealiseerde bedrijfswoningen positief worden bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt. Aan dit beleid wordt vastgehouden, derhalve wordt het verzoek niet ingewilligd.
- i) De archeologische dubbelbestemming is een doorvertaling van de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Hierin is aangegeven wat op basis van archeologisch onderzoek de archeologische verwachtingswaarden zijn voor de gemeente. Bescherming vindt, in uitwerking van het Verdrag van Malta, plaats in het bestemmingsplan. Als bij nieuwbouwplannen aangetoond kan worden dat de gronden dusdanig diep geroerd zijn dat de nieuwbouw geen verstoring van archeologische waarden oplevert, kan afgezien worden van een onderzoek. Dit is echter casuïstisch en afhankelijk van de concrete bouwplannen, nu en in de toekomst. Derhalve blijft de dubbelbestemming van kracht.
- j) Door omzetting van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Bedrijventerrein' komen de genoemde wijzigingsbevoegdheden te vervallen.

4. Zienswijze van Royal Haskoning DHV namens De Verwenbakker BV, aangaande de locatie Soerendonck 2 te Neer

De zienswijze is gedateerd dd. 7 juli 2014 en ontvangen op 8 juli 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-8847/8924).

- a) *Verzocht wordt de bestemming, conform huidige bestemmingsplan te verbreden naar categorie 3.2 bedrijven en niet enkel een broodfabriek mogelijk te maken.*
- b) *Verzocht wordt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met het vigerende bestemmingsplan.*
- c) *Verzocht wordt de maximale bouwhoogte van 8 meter mogelijk te maken, aangezien thans de nu aanwezige hoogten als maximum gelden en slechts een deel van het pand nu een hoogte van 8 meter heeft.*
- d) *Verzocht wordt de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet te limiteren op 3 meter aangezien in de huidige situatie silo's aanwezig zijn met grotere hoogte. Daarnaast is er een concreet initiatief tot realisatie van een silo van 16 meter. Verzocht wordt dit mogelijk te maken in het nieuwe plan.*
- e) *Verzocht wordt om de bouw van schoorstenen hoger dan 1 meter direct mogelijk te maken. In het vigerende plan is hiervoor een vrijstellingskader opgenomen.*
- f) *Verzocht wordt de bepaling met betrekking tot minimale afstand van 2,5 meter uit de zijdelingse en achterperceelsgrenzen te verwijderen voor De Verwenbakker aangezien in de huidige situatie reeds op kortere afstand bebouwing aanwezig is.*

- g) *De bouwvlakken van de omliggende woningen zijn groter dan in het oude plan. Er is geen onderzoek gedaan naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verzocht wordt deze verruiming voor de woningen te schrappen.*
- h) *Opslag achter de voorgevelrooilijn is gelimiteerd tot 4 meter. Verzocht wordt dit aan te passen door het enerzijds te verwijderen of anderzijds te verruimen tot 8 meter. Tevens dient opslag ook buiten het bouwvlak mogelijk te moeten worden gemaakt, omdat anders de huidige opslagmogelijkheden niet meer benut kunnen worden.*
- i) *In het vigerende bestemmingsplan wordt een bedrijfswoning mogelijk gemaakt, in het onderhavige plan is deze mogelijkheid niet opgenomen. Verzocht wordt dit alsnog toe te kennen.*
- j) *Verzocht wordt de archeologische dubbelbestemming ter plaatse te verwijderen. Dit leidt tot hoge onderzoekskosten terwijl het terrein reeds verstoord is door de aanwezige bebouwing.*
- k) *Voor de bedrijfsbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Wonen, Kantoor en Maatschappelijk. Door deze wijzigingsbevoegdheden kunnen gevoelige bestemmingen in de nabijheid van De Verwenbakker worden gerealiseerd. De gevolgen hiervan zijn niet inzichtelijk gemaakt. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheden te verwijderen.*

Standpunt B&W

- a) In overeenstemming met het Kaderplan voor de bestemmingsplannen voor de kernen zal voor het bedrijventerrein Soerendonck de bestemming 'Bedrijventerrein' worden opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 2 en 3 toegelaten.
- b) Het bouwvlak wordt conform de vergunde situatie verruimd.
- c) Het verzoek wordt ingewilligd.
- d) In de bedrijventerreinbestemming is een maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken opgenomen van 10 meter. De realisatie van de silo van 16 meter hoogte is hierbinnen niet mogelijk. De verruiming van de bouwhoogtes ten behoeve van de silo van 16 meter hoog heeft een dusdanige impact op de omgeving dat hiervoor een separate afweging dient plaats te vinden. Derhalve wordt dit niet rechtstreeks in het onderhavige plan mogelijk gemaakt.
- e) In overeenstemming met de huidige bestemmingsplanregeling zal een afwijkingskader voor de realisatie van hoge schoorstenen worden opgenomen. Het rechtstreeks toestaan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk.
- f) In de bedrijventerreinbestemming is een afwijkingskader opgenomen om op dichtere afstand dan 2,5 meter uit de zijdelingse en achterperceelsgrens te kunnen bouwen. Tevens is in het bestemmingsplan reeds aangegeven (artikel 28, lid 3) dat bestaande maten als maximum c.q. minimum worden aangehouden voor zover legaal gerealiseerd.
- g) De diepte van de woningen grenzend aan het Verwenbakker-terrein kan niet meer bedragen dan 15 meter. Dit is een beperkte verruiming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, waar sprake is van een diepte van 12 meter. Daarnaast kunnen binnen de 'achtertuinbestemming' ook bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Deze bijbehorende bouwwerken kunnen ook in het nieuwe bestemmingsplan, binnen het bouwvlak worden opgericht. Daarmee is er geen significante wijziging in het woon- en leefklimaat voor de woningen grenzend aan De Verwenbakker. Aanpassing van de bouwvlakken is daarmee niet aan de orde.
- h) In de bedrijventerreinbestemming is een verruiming van de maximale opslaghoogte mogelijk indien dit reeds vergund is ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan. Is dit niet het geval, dan kan door middel van een afwijking een ruimere hoogte (tot 8 meter) worden gerealiseerd. Dit afwijkingskader biedt voldoende mogelijkheden voor opslag achter de voorgevelrooilijn, een aanpassing wordt derhalve niet doorgevoerd. Toestaan van opslag buiten het bouwvlak is vanuit stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk. Door de verruiming van het bouwvlak (zie b) is de noodzaak hiertoe ook niet meer aanwezig.

- i) In het kaderplan van de bestemmingsplannen voor de kernen én in het kaderplan voor de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen is aangegeven dat alleen gerealiseerde bedrijfswoningen positief worden bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt. Aan dit beleid wordt vastgehouden, derhalve wordt het verzoek niet ingewilligd.
- j) De archeologische dubbelbestemming is een doorvertaling van de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Hierin is aangegeven wat op basis van archeologisch onderzoek de archeologische verwachtingswaarden zijn voor de gemeente. Bescherming vindt, in uitwerking van het Verdrag van Malta, plaats in het bestemmingsplan. Als bij nieuwbouwplannen aangetoond kan worden dat de gronden dusdanig diep geroerd zijn dat de nieuwbouw geen verstoring van archeologische waarden oplevert, kan afgezien worden van een onderzoek. Dit is echter casuïstisch en afhankelijk van de concrete bouwplannen, nu en in de toekomst. Derhalve blijft de dubbelbestemming van kracht.
- k) Door omzetting van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Bedrijventerrein' komen de genoemde wijzigingsbevoegdheden te vervallen.

5. Zienswijze van de heer J.A.M. Stemkens aangaande de bestemming 'Wonen – uit te werken'

De zienswijze is gedateerd dd. 1 juli 2014 en ontvangen op 4 juli 2014 (geregistreerd onder no. IN2014-8656).

- a) *In de toelichting is een maximumaantal van 37 woningen genoemd, terwijl op de verbeelding 21 woningen zijn aangegeven. Verzocht wordt de toelichting aan te passen.*
- b) *De maximale goot- en bouwhoogte zijn te hoog ten opzichte van de huidige bebouwing. Verzocht wordt dit terug te brengen naar een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 6 meter.*
- c) *De bouw- en goothoogtes dienen gemeten te worden van het huidige maaiveld.*
- d) *Gevraagd wordt of het herontwikkelplan aan de omwonenden ter inspraak wordt voorgelegd.*

Standpunt B&W

- a) De toelichting wordt aangepast
- b) De woningen aan de Hoogstraat en de Steeg hebben goot- en bouwhoogten variërend van 1 laag met kap tot 2 lagen met kap. Vanuit dit oogpunt is het in zijn algemeenheid terugbrengen van de toegestane bouwhoogten in het uitwerkingsgebied niet noodzakelijk en wenselijk. Bij het opstellen van het uitwerkingsplan en bijbehorende verkaveling zal rekening worden gehouden met het stedenbouwkundig beeld. Dit is ook als voorwaarde opgenomen.
- c) De hoogtes worden conform de standaard bestemmingsregeling gemeten vanaf peil.
- d) Om woningbouw ter plaatse mogelijk te maken, dient een uitwerkingsplan opgesteld te worden. Dit uitwerkingsplan zal de wettelijke procedure dienen te doorlopen, wat betekent dat het in ieder geval 6 weken ter inzage wordt gelegd zodat eenieder hier zienswijzen tegen kan indienen.

Ambtshalve aanpassingen

- Op verzoek van de eigenaar wordt op de locatie Engelmanstraat 37 de bestemming Detailhandel met bedrijfswoning gewijzigd in de bestemming Wonen met aanduiding 'detailhandel'.
- Op verzoek van Rijkswaterstaat wordt een tekstuele aanpassing doorgevoerd in de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterweg'
- De mogelijkheden binnen de waterbestemming rond de jachthaven Hanssum worden in lijn gebracht met de vigerende mogelijkheden van het bestemmingsplan Hanssum.

- Ondergeschikte layout-technische en tekstuele aanpassingen in de regels, toelichting en verbeelding
- Verwerking gemeentelijk reststrokenbeleid
- Aanpassing feitelijke onjuistheden op de verbeelding

CONCLUSIE:

De ingebrachte zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geven aanleiding het ontwerpplan op de hierboven genoemde onderdelen aan te passen. De raad zal worden voorgesteld het ontwerpplan dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen.

Heythuysen, 24 september 2014

Jack Wolter

Van: Jack Wolter
Verzonden: maandag 26 mei 2014 11:50
Aan: 'paul.gerards@bro.nl'
CC: Hen Kanders; Marina Nelissen
Onderwerp: Inspraak kern Neer - niet behandelde inspraakreactie :-(
Bijlagen: 00004931.PDF

Hoi Paul,

Bijgaande reactie is niet meegenomen in het ontwerpplan kern Neer ®.
Dat komt door de benaming van het onderwerp en gelijklopende registratie in Decos:
de zoekactie 'kern Neer' laat die inspraakreactie dan niet zien.
Moeten we rechtzetten in de VG-versie.
De indiener (dhr. Halmans) is/wordt dit toegezegd.

Met vriendelijke groet,
Jack Wolter
Beleidsmedewerker ROV (DURP-coördinator)
t: 0475-859000
m: 06-11600341



Spaar papier – is het echt nodig dat u deze e-mail afdrukt?

*Te behandelen
als zienswijze*

B+Weth.

27 MARCH 2014

muo

College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Leudal,
Postbus 3008,
6093 ZG Heythuysen

Betreft: **Inspraak voorontwerpbestemmingsplannen Kern en Bedrijventerreinen NEER.**

Neer, 27 maart 2014

Geacht College,

Hiermede maak ik gebruik van mijn inspraakrecht met betrekking tot het aangeboden voorontwerpbestemmingsplan Kern en bedrijventerreinen Neer. Het gaat hier om een actualisatie van het bestaande plan, wat weer een conserverende werking zal hebben voor een periode van 10 jaar.

Ik moet echter tegen een onderdeel van het voorliggende voorontwerp bezwaar aan tekenen voor het bestemmingsplan "NEER KOM" met name voor zover het betreft het perceel kadastraal destijds (in 2005) bekend als gemeente Neer, sectie L, nr. 294 plaatselijk bekend Engelmanstraat 22;

Op 13 december 2005 heeft het college van B&W van de toenmalige gemeente Roggel en Neer op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend ten behoeve van de vestiging van een bed & breakfast aan de Engelmanstraat 22 te Neer.

De overwegingen van het college waren destijds:

Overwegende,

dat de aanvraag betrekking heeft op het vestigen van een logiesgelegenheid in de vorm van een Bed & Breakfast;

dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan omdat het betreffende pand de bestemming Woondoeleinden 2 heeft met de differentiatie dat er tevens detailhandel is toegestaan;

dat recreatie en toerisme een belangrijk speerpunt zijn van het gemeentelijk beleid;

dat er in onze gemeente nog geen logiesmogelijkheid in deze vorm aanwezig is;

dat het wenselijk is dat een logiesvoorziening wordt gevestigd in het centrum;

dat de locatie Engelmanstraat 22 gunstig is gelegen ten opzichte van diverse wandel- en fietsroutes;

dat de realisatie van een voorziening in de vorm van een Bed & Breakfast een positieve bijdrage kan leveren aan de toeristische ontwikkelingen in de regio;

dat de aanvraag behoort tot een geval als bedoeld in artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, te weten een wijziging in het gebruik van opstallen in de bebouwde kom, mits het aantal woningen gelijk blijft en het gebruik niet meer omvat dan een bruto-vloeroppervlak van 1500 m², waarvoor vrijstelling van het bestemmingsplan kan worden verleend;

dat het ontwerp-besluit overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht vanaf 20 oktober 2005 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat er geen zienswijzen zijn ingediend ten aanzien van dit plan;

dat het college van mening is dat er geen beletsel is voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag;

gelet op de desbetreffende artikelen van de WRO,

besluiten:

1. vrijstelling te verlenen van de betreffende voorschriften van het bestemmingsplan "Neer Kom" ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project, een en ander conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden;
2. dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden, van deze vrijstelling gebruikt moet zijn gemaakt.

Roggel, 13 december 2005

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ROGDEL EN NEER,

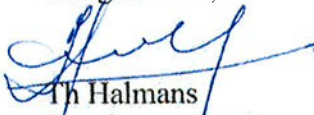
In het nu voorliggende voorontwerp wordt nu aangegeven dat er alleen de bestemming "wonen" op dit pand komt. Dit houdt in dat hiermede de differentiatie "detailhandel" en de vrijstelling "bed&breakfast" zou komen te vervallen.

De overwegingen van het college van destijds teruglezend geven mij als reactie dat deze nog niets aan kracht hebben ingeboet.

Vanaf 2006 hebben wij nu onze "Bed&Breakfast" gehad, het wijzigen van het bestemmingsplan zoals nu wordt voorgesteld zou kunnen betekenen dat ik ons bedrijf zou moeten sluiten. Ik neem aan dat zulks niet de bedoeling van uw college is, dit zou namelijk een totale breuk met het in het verleden gevoerde beleid t.a.v het toerisme zijn.

Gelet op bovenstaande verzoek ik u met mijn bezwaar casu quo zienswijze t.a.v van het voorontwerpbestemmingsplan Kern Neer rekening te houden en het plan dienovereenkomstig aan te passen, met dienverstande dat de huidige status als "Bed & Breakfast en (met) differentiatie detailhandel" behouden blijft voor het pand Engelmanstraat 22 te Neer.

Hoogachtend,


Th Halmans
Engelmanstraat 22
6086 BC Neer

Aan het College van Burgemeester en Wethouders

Van de gemeente Leudal,

Leudalplein 1,

6093 HE Heythuysen. Neer, 27 juni 2014.

Gemeente Leudal	
Ingekomen dd.	
30 JUN 2014	
Nr.	0340
Dossiernr.	
stemd voor	

t.a.v. de heer Jacques Stoop, beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting

betreft: zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Neer', plan Heldenseweg 13.

Geacht College,

Hierbij dien ik een zienswijze in op het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Neer', gemeente Leudal. Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Heldenseweg 13 te Neer, dat momenteel een agrarische bestemming heeft.

Hier stond tot voor kort een bedrijfswoning van de voormalige boerderij. Deze woning is recent gesloopt in verband met bouwvalligheid. De woning was al jaren niet meer als agrarische bedrijfswoning in gebruik.

Reden waarom ik me tot uw college wend om te vragen de 'agrarische' bestemming van dit perceel te wijzigen in 'wonen' opdat ik ter plaatse een woningbouwmogelijkheid verkrijg.

Een en ander heb ik op 11 juni jl. mondeling toegelicht bij uw beleidsmedewerker Jacques Stoop van ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting.

Ik hoop dat u hier gunstig op wilt besluiten.

Hoogachtend,

Met vriendelijke groet,

Erven Kuijpers,

P.T. Kuijpers



H.C.M. Peeters-Kuijpers

**AANGETEKEND VERSTUREN**

Gemeente Leudal
t.a.v. De leden van de gemeenteraad
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

HaskoningDHV Nederland B.V.
Industry, Energy & Mining
Laan 1914 nr. 35
3818 EX Amersfoort
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort
T (088) 348 20 00
F (088) 348 28 01
E info@rhdhv.com
W www.royalhaskoningdhv.com

Amersfoort, 1 juli 2014

uw kenmerk : -
ons kenmerk : MD-AF20140781/P&CI
dossier : 9V0108--00-2-1
project : Advisering Alucol
betreft : Zienswijze bestemmingsplan Kern Neer
behandeld door : Harold van den Os
telefoon, e-mail : 06 46 24 19 94, harold.van.den.os@rhdhv.com
classificatie : Openbaar

Geachte leden van de gemeenteraad,

Van maandag 2 juni 2014 tot en met zondag 13 juli 2014 ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer' (ontwerpbestemmingsplan) ter inzage. Alucol B.V. (hierna Alucol), gevestigd aan de Soerendonck 3 in Neer, is gelegen binnen het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan. Hierbij maakt Alucol¹ haar zienswijze kenbaar op het ontwerpbestemmingsplan, aangezien Alucol zich niet kan verenigen met het gehele ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu voorligt. Alleen al niet, omdat de gebruiks- en bouw mogelijkheden binnen dit ontwerpbestemmingsplan een verslechtering zijn ten opzichte van het huidige planologische kader. Bovendien sluiten deze niet aan op de bedrijfsactiviteiten van Alucol. Het bedrijf wordt hiermee aanzienlijk en onevenredig in haar uitbreidingsmogelijkheden en huidige en toekomstige bedrijfsvoering beperkt om welke reden het ontwerpbestemmingsplan in deze vorm niet in stand kan blijven. Wij verzoeken u daarom om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen op basis van deze zienswijze.

Onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geven wij hieronder puntsgewijs weer.

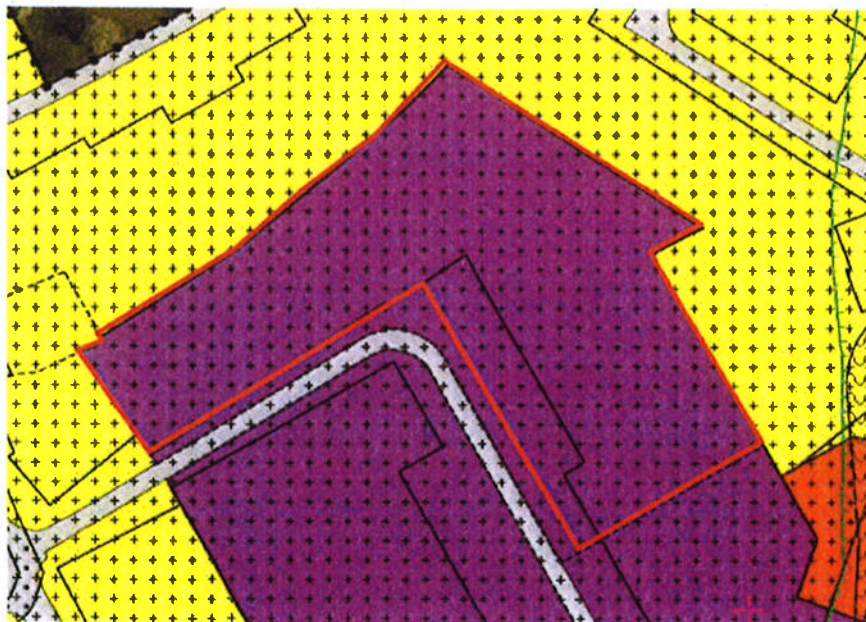
Bepierking milieucategorie

Voor Alucol is een maatbestemming opgenomen door het bedrijf aan te duiden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- anodiseerbedrijf'. Hierdoor kan zich alleen een anodiseerbedrijf vestigen in het gebied. Dit is een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van de Beheersverordening waarin de bestemmingsplannen 'Hanssum' en 'Hanssum, 2° partiële herziening' als vigerend planologisch kader worden aangeduid. Binnen dit kader is aangegeven dat 'industrie' mogelijk is in dit gebied. Hoewel er wel een afwijkmogelijkheid is opgenomen voor bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn, kunnen dergelijke gelijkwaardige bedrijven zich niet direct vestigen op basis van de planregels. Dit is een aanzienlijke, ongemotiveerde verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie en leidt tot economische schade. Wij verzoeken u daarom om voor het perceel van Alucol milieucategorie 3.2 op te nemen, zodat niet alleen de vestiging van Alucol mogelijk is, maar ook de vestiging van industriële bedrijven direct mogelijk is.

¹ Een machtiging om namens Alucol BV op te treden is toegevoegd als bijlage

Bebouwingsmogelijkheden

Alucol heeft in mei 2008 een bouwvergunning verkregen voor de uitbreiding van haar bedrijf (zie bijlage 2). Voor deze bouwvergunning is een vrijstellingsprocedure (artikel 19 lid 2 WRO) doorlopen om een bebouwingspercentage van 80% te kunnen verwezenlijken. Deze vrijstelling is verleend op 13 mei 2008. Hoewel het maximale bebouwingspercentage in het ontwerpbestemmingsplan is overgenomen, is het bouwvlak gewijzigd ten opzichte van het bouwvlak in de bestemmingsplannen 'Hanssum' en 'Hanssum 2^e partiële herziening. Hierdoor is het bebouwingspercentage en het bouwvlak niet in overeenstemming met de huidige situatie en wordt Alucol onevenredig in haar bestaande rechten aangetast. Daarnaast heeft Alucol concrete uitbreidingsplannen die reeds kenbaar zijn gemaakt bij de aanvraag van de bouwvergunning in 2008. Deze uitbreidingsplannen zijn omschreven in de notitie in bijlage 3. Alucol wil deze plannen op termijn uitvoeren, binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan, maar het bebouwingspercentage van 80% is hiervoor niet toereikend. Gelet hierop verzoekt Alucol u het bebouwingspercentage te wijzigen in 100% en het bouwvlak aan te passen zoals in onderstaande afbeelding met een rode lijn is aangegeven conform het vigerende planologisch kader.



Naast het bouwvlak bieden ook de planregels voor de bouwhoogte onvoldoende ruimte. Binnen het vigerende planologische kader is een bouwhoogte van 8 meter mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de huidige bouwhoogte als maximale hoogte voorgeschreven. Hiermee wordt het bedrijf in haar (uitbreidings)mogelijkheden beperkt, aangezien maar een gedeelte van het gebouw een bouwhoogte heeft van circa 8 meter en er geen enkele stedenbouwkundig, juridisch of planologisch argument is om een gedeelte van het gebouw een bouwhoogte van 8 meter toe te kennen en een ander gedeelte niet. Alucol zou daarom een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen willen zien als aanduiding in de verbeelding van het bestemmingsplan zodat voor het gehele bestaande gebouw alsmede een eventuele uitbreiding daarvan een bouwhoogte van 8 meter mogelijk is.

In het vigerende planologisch kader bestond de mogelijkheid om middels een afwijkingsbevoegdheid (destijds vrijstelling) de bouw van schoorstenen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan kent deze mogelijkheid niet en geeft aan dat schoorstenen (ondergeschikte bouwdelen) slechts 1 meter hoger mogen worden dan de voorgeschreven bouwhoogte. Alucol kan zich hiermee niet verenigen. Door deze beperkte bouwhoogte wordt Alucol beperkt in de plaatsing van nieuwe installaties en kunnen onvoldoende maatregelen genomen worden om eventuele overlast voor de omgeving te voorkomen door een eventuele verhoging van de schoorsteen. Gelet hierop verzoekt Alucol om ruimere mogelijkheden voor het plaatsen van schoorstenen die hoger zijn dan 1 meter boven de voorgeschreven bouwhoogte, zonder hiervoor gebruik hoeven te maken van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden.

In artikel 4.2.1 lid g van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is een minimale afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen voorgeschreven. In de huidige situatie staat de bedrijfsbebouwing van Alucol op verschillende plekken al op een kortere afstand zodat in feite een deel van de bedrijfsbebouwing wordt wegbestemd zonder dat hiervoor een valide reden is! Dit kan niet de bedoeling zijn en is bovendien in strijd met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat legale bouwwerken als zodanig dienen te worden bestemd.² Bovendien beperkt deze bepaling de uitbreidingsmogelijkheden. Wij verzoeken u daarom om deze planregel te verwijderen uit het bestemmingsplan, althans het daartoe te leiden dat Alucol niet wordt beperkt door deze planregel.

Woningen rondom Alucol

Het bouwvlak van de woningen welke gelegen zijn rondom Alucol is aanzienlijk vergroot tot tegen de perceelgrens van Aluco. In de planregels zijn wel voorschriften opgenomen om woningen binnen 15 meter van de voorgevelrooilijn te plaatsen, maar hierdoor is niet uitgesloten dat woningen dicht bij Alucol worden gerealiseerd. De verruiming van de planologische mogelijkheden ten behoeve van de woningen rondom Alucol, vereist dat onderzocht wordt of voor de te realiseren woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.³ Reeds omdat dit niet is gebeurd en omdat een verruiming van de planologische mogelijkheden voor de woningen een beperking zal betekenen van de huidige bedrijfsvoering van Alucol, alsmede een beperking van haar uitbreidingsmogelijkheden, dienen de verruiming van de planologische mogelijkheden voor de woningen te worden geschrapt.

Opslagmogelijkheden

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat opslag en ook uitstalling van goederen en materialen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens niet zijn toegestaan. Voor opslag achter de naar de weg gekeerde bouwgrens (binnen het bouwvlak) bedraagt de maximale opslaghoogte 4 meter. Hiermee kunnen de opslagmogelijkheden die in de huidige situatie worden benut niet meer worden gebruikt, wat betekent dat de onder het ontwerpbestemmingsplan geboden opslagmogelijkheden niet toereikend zijn om in de feitelijke behoefte te voorzien.

Gelet hierop dienen, gezien het legaliteits- en rechtszekerheidsbeginsel, de planregels die de huidige opslag beperken te worden verwijderd uit het ontwerpbestemmingsplan, danwel dient in de verbeelding aan te worden gegeven dat opslag tot 8 meter hoogte mogelijk is.

² Zie bijv. ABRvS 26-09-2012, 201107635/1/T1/R3, r.o. 6.3.

³ Zie bijv. ABRvS 28-05-2014, 201309499/1/R3 en 201304326/1/R1, r.o. 17.5.

Bedrijfswoning

Binnen het vigerende planologische kader was het mogelijk om een bedrijfswoning te plaatsen bij het bedrijf. Deze mogelijkheid is in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen, waardoor er in die mate economische schade voor Alucol ontstaat dat deze mogelijkheid dient te worden behouden. Alucol is ook niet gebleken van enige omstandigheid op grond waarvan het schrappen van deze mogelijkheid uit enigerlei oogpunt noodzakelijk zou zijn, terwijl anderzijds vast staat dat Alucol hierdoor onevenredig wordt benadeeld. Wij verzoeken u daarom om de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning op te nemen in het bestemmingsplan.

Archeologische bescherming

Over het perceel van Alucol is de dubbelbestemming 'Archeologische-waarde 5' gelegen. Deze dubbelbestemming leidt tot een onderzoeksplicht bij bouwwerkzaamheden en daardoor tot extra kosten voor Alucol. Aangezien het perceel in de huidige situatie grotendeels bebouwd is, is de huidige ondergrond geroerd en is het niet langer aannemelijk dat de verwachte archeologische waarden zullen worden aangetroffen. De kans dat archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn is daardoor minimaal. Bovendien rust op het gemeentebestuur de plicht zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in het gebied alvorens bij het plan bestemmingen kunnen worden aangewezen en concrete bouwregels voor die bestemmingen kunnen worden vastgesteld.⁴ Alucol acht het dan ook in strijd met het evenredigheidsbeginsel om op haar perceel toch bovengenoemde dubbelbestemmingen te leggen met de daaruit voortvloeiende verplichtingen voor Alucol. Door het alsnog opleggen van deze verplichtingen worden de bedrijfsbelangen van Alucol onevenredig geschaad in verhouding tot de bescherming van het gestelde archeologische belang en wordt Alucol onevenredig in haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering beperkt. Bovendien wijst Alucol op vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State waaruit blijkt dat een gebrek aan kennis bij het bevoegd gezag, als waarvan in dit geval ook sprake, over de mate van versterking door het grondgebruik leidt tot een vernietiging vanwege strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.⁵ Gelet hierop dient deze dubbelbestemming van het perceel van Alucol te worden verwijderd.

Wijzigingsbevoegdheid

Het ontwerpbestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7) waarmee de bestemming 'Bedrijf' kan worden omgezet in de bestemming 'Kantoor', 'Maatschappelijk' of 'Wonen'. Middels deze wijzigingsbevoegdheid kunnen in de nabijheid van Alucol gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd welke de huidige bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van Alucol kunnen beperken. Wanneer een wijzigingsbevoegdheid een bestemming mogelijk maakt die de bedrijfsbelangen raakt, dient aan het plan voldoende onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de nieuwe bestemming op de bedrijfsbelangen ten grondslag te liggen.⁶ De voorwaarde dat belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig mogen worden aangetast kan aan deze onderzoeksplicht niet afdoen.⁷ Reeds omdat voornoemd onderzoek niet heeft plaatsgevonden dienen deze wijzigingsbevoegdheden te worden geschrapt.

Tot Slot

Alucol hoopt u hiermee voldoende inzicht te hebben gegeven in de bezwaren van Alucol ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer' is een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van het huidige planologische kader en sluit niet aan op de bedrijfsactiviteiten van Alucol. Wij verzoeken u daarom om onze verzoeken te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan.

⁴ Zie ABRvS 09-12-2009, 200801932/1/R1, r.o. 2.32.5. e.v. en ABRvS 02-10-2013, 201300554/1/R3, r.o. 3.3.

⁵ ABRvS 22-02-2012, 201003351/1/T1/R4, r.o. 2.8.2.3. en 2.8.2.4.

⁶ Zie ABRvS 20-12-2006, 200508487/1, r.o. 2.51 en ABRvS 12-02-2014, 201309151/1/R6, r.o. 6.3.

⁷ Zie bijv. ABRvS 28-05-2014, 201309499/1/R3 en 201304326/1/R1, r.o. 17.5.



Alucol is bereid haar zienswijze toe te lichten en hoopt hiervoor een uitnodiging te mogen ontvangen.

Tot slot behoudt Alucol zich het recht voor deze zienswijze nader aan te vullen.

Met vriendelijke groet,

Namens Alucol BV,
HaskoningDHV Nederland B.V.



Harold van den Os
Adviseur Vergunningen

Bijlage 1: Machtiging

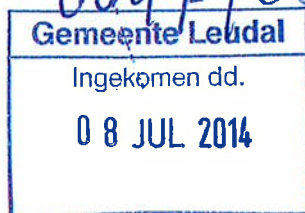
Bijlage 2: Bouwvergunning 14 mei 2008

Bijlage 3: Notitie uitbreidingsplannen

AANGETEKEND

Gemeente Leudal
t.a.v. De leden van de gemeenteraad
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

HaskoningDHV Nederland B.V.
Industry, Energy & Mining
Laan 1914 nr. 35
3818 EX Amersfoort
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort
T (088) 348 20 00
F (088) 348 28 01
E info@rhdhv.com
W www.royalhaskoningdhv.com



Amersfoort, 7 juli 2014

uw kenmerk	: -
ons kenmerk	: MD-AF20140705
dossier	: 9V0108--00-2-1/L0016
project	: Advisering Verwenbakker
betreft	: Zienswijze bestemmingsplan Kern Neer
behandeld door	: Harold van den Os
telefoon, e-mail	: 06 46 24 19 94, harold.van.den.os@rhdhv.com
classificatie	: Openbaar

Geachte leden van de gemeenteraad,

Van maandag 2 juni 2014 tot en met zondag 13 juli 2014 ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer' (ontwerpbestemmingsplan) ter inzage. De Verwenbakker B.V. (De Verwenbakker), gevestigd aan de Soerendonck 2 in Neer, is gelegen binnen het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan. Hierbij maakt De Verwenbakker¹ haar zienswijze kenbaar op het ontwerpbestemmingsplan, aangezien De Verwenbakker zich niet kan verenigen met het gehele ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu voorligt. Alleen al niet, omdat de gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen dit ontwerpbestemmingsplan een verslechtering zijn ten opzichte van het huidige planologische kader. Bovendien sluiten deze niet aan op de bedrijfsactiviteiten van De Verwenbakker. Het bedrijf wordt hiermee aanzienlijk en onevenredig in haar uitbreidingsmogelijkheden en huidige en toekomstige bedrijfsvoering beperkt om welke reden het ontwerpbestemmingsplan in deze vorm niet in stand kan blijven. Wij verzoeken u daarom om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen op basis van deze zienswijze.

Onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geven wij hieronder puntsgewijs weer.

Beperking milieucategorie

Voor De Verwenbakker is een maatbestemming opgenomen door het bedrijf aan te duiden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- broodfabriek'. Hierdoor kan zich alleen een broodfabriek vestigen in het gebied. Dit is een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van de Beheersverordening waarin het bestemmingsplan 'Hanssum' als vigerend planologisch kader is aangeduid. Binnen dit kader is aangegeven dat 'industrie' mogelijk is in dit gebied.

Hoewel er wel een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn, kunnen dergelijke gelijkwaardige bedrijven zich niet direct vestigen op basis van de planregels. Dit is een aanzienlijke, ongemotiveerde verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie en leidt tot economische schade. Wij verzoeken u daarom om voor het perceel van De Verwenbakker milieucategorie 3.2 op te nemen, zodat niet alleen de vestiging van De Verwenbakker mogelijk is, maar ook de vestiging van gelijkwaardige bedrijven direct mogelijk is.

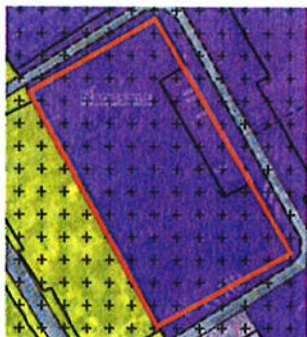
¹ Een machtiging om namens De Verwenbakker op te treden is bijgevoegd als **Bijlage 1**.

Bebouwingsmogelijkheden

Hoewel het maximale bebouwingspercentage is toegenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is het bouwvlak verkleind ten opzichte van het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Hanssum'. Hierdoor wordt De Verwenbakker onevenredig in haar bestaande rechten aangetast. De Verwenbakker heeft concrete uitbreidingsplannen welke uitgebreid zijn omschreven in een notitie welke als bijlage 2 bij deze zienswijze is gevoegd. Deze uitbreidingsplannen vinden plaats binnen de planperiode van het ontwerpbestemmingsplan en zijn bekend bij de gemeente. Er heeft regelmatig overleg plaatsgevonden over deze uitbreidingsplannen en in de brieven van 9 december 2011 en 8 maart 2012 zijn deze plannen nog eens kenbaar gemaakt. Deze correspondentie is opgenomen in bijlage 3.

In deze correspondentie is ook aangedrongen om de gevolgen van het Masterplan 'Maasfront Hanssum' (vastgesteld op 1 november 2011) in beeld te brengen. De gemeente heeft echter verzuimd om te onderzoeken wat de gevolgen van dit plan zijn voor de huidige bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkelingen voor De Verwenbakker. Hoewel er meerdere malen is verzocht om De Verwenbakker te betrekken in planontwikkeling, heeft de gemeente Leudal tot op heden geen pogingen ondernomen om De Verwenbakker te betrekken in het planvormingsproces.

Gelet op de concrete uitbreidingsplannen binnen de planperiode en de negatieve effecten op de huidige en toekomstige bedrijfsvoering, verzoekt De Verwenbakker u het bouwvlak aan te passen zoals in onderstaande afbeelding met een rode lijn is aangegeven conform het oude bestemmingsplan 'Hanssum'.



Naast het bouwvlak bieden ook de planregels voor de bouwhoogte onvoldoende ruimte. Binnen het vigerende planologische kader is een bouwhoogte van 8 meter mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de huidige bouwhoogte als maximale hoogte voorgeschreven. Hiermee wordt het bedrijf in haar (uitbreidings)mogelijkheden beperkt, aangezien maar een gedeelte van het gebouw een bouwhoogte heeft van 8 meter en er geen enkele stedenbouwkundig, juridisch of planologisch argument is om een gedeelte van het gebouw een bouwhoogte van 8 meter toe te kennen en een ander gedeelte niet. De Verwenbakker zou daarom een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen willen zien als aanduiding in de verbeelding van het bestemmingsplan zodat voor het gehele bestaande gebouw alsmede een eventuele uitbreiding daarvan een bouwhoogte van 8 meter mogelijk is.

Verder is in het ontwerpbestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 3 meter opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Dit komt niet overeen met de hoogte van de huidige bouwwerken. In de huidige situatie staan er diverse silo's die deze maximale bouwhoogte overschrijden. Daarnaast zijn er concrete plannen om binnen de planperiode een silo te plaatsen van 16 meter hoog. Deze plannen zijn nader omschreven in de notitie in bijlage 2. Het beperken van de hoogte van bouwwerken leidt tot beperkingen in de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Wij verzoeken u daarom om de bouw van dergelijke silo's mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

In het vigerende planologisch kader bestond de mogelijkheid om middels een afwijkingsbevoegdheid (destijds vrijstelling) de bouw van schoorstenen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan kent deze mogelijkheid niet en geeft aan dat schoorstenen (ondergeschikte bouwdelen) slechts 1 meter hoger mogen worden dan de voorgeschreven bouwhoogte. De Verwenbakker kan zich hiermee niet verenigen. Door deze beperkte bouwhoogte wordt De Verwenbakker beperkt in de plaatsing van nieuwe installaties en kunnen onvoldoende maatregelen genomen worden om eventuele overlast voor de omgeving te voorkomen door een eventuele verhoging van de schoorsteen. Gelet hierop verzoekt De Verwenbakker om ruimere mogelijkheden voor het plaatsen van schoorstenen die hoger zijn dan 1 meter boven de voorgeschreven bouwhoogte, zonder hiervoor gebruik hoeven te maken van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden.

In artikel 4.2.1 lid g van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is een minimale afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen voorgeschreven. In de huidige situatie staat de bedrijfsbebouwing van De Verwenbakker al op een kortere afstand zodat in feite een deel van de bedrijfsbebouwing wordt wegbestemd zonder dat hiervoor een valide reden is! Dit kan niet de bedoeling zijn en is bovendien in strijd met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat legale bouwwerken als zodanig dienen te worden bestemd.² Bovendien beperkt deze bepaling de uitbreidingsmogelijkheden, omdat het voor de hand ligt om deze lijn door te trekken. Wij verzoeken u daarom om deze planregel te verwijderen uit het bestemmingsplan, althans het daartoe te leiden dat De Verwenbakker niet wordt beperkt door deze planregel.

Woningen rondom De Verwenbakker

Het bouwvlak van de woningen welke gelegen zijn rondom De Verwenbakker is aanzienlijk vergroot tot tegen de perceelsgrens van De Verwenbakker. In de planregels zijn wel voorschriften opgenomen om woningen binnen 15 meter van de voorgevelrooilijn te plaatsen, maar hierdoor is niet uitgesloten dat woningen dicht bij De Verwenbakker worden gerealiseerd. De verruiming van de planologische mogelijkheden ten behoeve van de woningen rondom de Verwenbakker, vereist dat onderzocht wordt of voor de te realiseren woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.³ Reeds omdat dit niet is gebeurd en omdat een verruiming van de planologische mogelijkheden voor de woningen een beperking zal betekenen van de huidige bedrijfsvoering van De Verwenbakker alsmede een beperking van haar uitbreidingsmogelijkheden dienen de verruiming van de planologische mogelijkheden voor de woningen te worden geschrapt.

Opslagmogelijkheden

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat opslag en ook uitstalling van goederen en materialen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens niet zijn toegestaan. Voor opslag achter de naar de weg gekeerde bouwgrens (binnen het bouwvlak) bedraagt de maximale opslaghoogte 4 meter. Hiermee kunnen de opslagmogelijkheden die in de huidige situatie worden benut niet meer worden gebruikt, hetgeen betekent dat de onder het ontwerpbestemmingsplan geboden opslagmogelijkheden niet toereikend zijn om in de feitelijke behoefte te voorzien. Daarnaast vereist de verzekering dat opslag minimaal op een afstand van 10 meter van het bedrijfsgebouw moet plaatsvinden. De beperking ten aanzien van de opslagmogelijkheden leiden daardoor tot een situatie waarbinnen het niet meer mogelijk is om goederen efficiënt op te slaan. Door de verslechtering van de opslagmogelijkheden ondervindt De Verwenbakker economische schade. Gelet hierop dienen, gezien het legaliteits- en rechtszekerheidsbeginsel, de planregels die de huidige opslag beperken te worden verwijderd uit het ontwerpbestemmingsplan, danwel dient in de verbeelding aan te worden gegeven dat opslag tot 8 meter hoogte mogelijk is niet meer wordt beperkt tot binnen het bouwvlak.

² Zie bijv. ABRvS 26-09-2012, 201107635/1/T1/R3, r.o. 6.3.

³ Zie bijv. ABRvS 28-05-2014, 201309499/1/R3 en 201304326/1/R1, r.o. 17.5.

Bedrijfswoning

Binnen het vigerende planologische kader was het mogelijk om een bedrijfswoning te plaatsen bij het bedrijf. Deze mogelijkheid is in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen, waardoor er in die mate economische schade voor De Verwenbakker ontstaat dat deze mogelijkheid dient te worden behouden. De Verwenbakker is ook niet gebleken van enige omstandigheid op grond waarvan het schrappen van deze mogelijkheid uit enigerlei oogpunt noodzakelijk zou zijn, terwijl anderzijds vast staat dat De Verwenbakker hierdoor onevenredig wordt benadeeld. Wij verzoeken u daarom om de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning op te nemen in het bestemmingsplan.

Archeologische bescherming

Over het perceel van De Verwenbakker is de dubbelbestemming 'Archeologische-waarde 5' gelegen. Deze dubbelbestemming leidt tot een onderzoeksplicht bij bouwwerkzaamheden en daardoor tot extra kosten voor De Verwenbakker. Aangezien het perceel in de huidige situatie grotendeels bebouwd is, is de huidige ondergrond geroerd en is het niet langer aannemelijk dat de verwachte archeologische waarden zullen worden aangetroffen. De kans dat archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn is daardoor minimaal. Bovendien rust op het gemeentebestuur de plicht zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in het gebied alvorens bij het plan bestemmingen kunnen worden aangewezen en concrete bouwregels voor die bestemmingen kunnen worden vastgesteld.⁴ De Verwenbakker acht het dan ook in strijd met het evenredigheidsbeginsel om op haar perceel toch bovengenoemde dubbelbestemmingen te leggen met de daaruit voortvloeiende verplichtingen voor De Verwenbakker. Door het alsnog opleggen van deze verplichtingen worden de bedrijfsbelangen van de Verwenbakker onevenredig geschaad in verhouding tot de bescherming van het gestelde archeologische belang en wordt De Verwenbakker onevenredig in haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering beperkt. Bovendien wijst de Verwenbakker op vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State waaruit blijkt dat een gebrek aan kennis bij het bevoegd gezag, als waarvan in dit geval ook sprake, over de mate van verstoring door het grondgebruik leidt tot een vernietiging vanwege strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.⁵ Gelet hierop dient deze dubbelbestemming van het perceel van De Verwenbakker te worden verwijderd.

Wijzigingsbevoegdheid

Het ontwerpbestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7) waarmee de bestemming 'Bedrijf' kan worden omgezet in de bestemming 'Kantoor', 'Maatschappelijk' of 'Wonen'. Middels deze wijzigingsbevoegdheid kunnen in de nabijheid van De Verwenbakker gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd welke de huidige bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van De Verwenbakker kunnen beperken. Dit terwijl De Verwenbakker meerdere keren per brief heeft aangegeven dat de realisatie van meer gevoelige objecten leidt tot een beperking van de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van De Verwenbakker (zie bijlage 3).

Wanneer een wijzigingsbevoegdheid een bestemming mogelijk maakt die de bedrijfsbelangen raakt, dient aan het plan voldoende onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de nieuwe bestemming op de bedrijfsbelangen ten grondslag te liggen.⁶ De voorwaarde dat belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig mogen worden aangetast kan aan deze onderzoeksplicht niet afdoen.⁷ Reeds omdat voornoemd onderzoek niet heeft plaatsgevonden dienen deze wijzigingsbevoegdheden te worden geschrapt.

⁴ Zie ABRvS 09-12-2009, 200801932/1/R1, r.o. 2.32.5. e.v. en ABRvS 02-10-2013, 201300554/1/R3, r.o. 3.3.

⁵ ABRvS 22-02-2012, 201003351/1/T1/R4, r.o. 2.8.2.3. en 2.8.2.4.

⁶ Zie ABRvS 20-12-2006, 200508487/1, r.o. 2.51 en ABRvS 12-02-2014, 201309151/1/R6, r.o. 6.3.

⁷ Zie bijv. ABRvS 28-05-2014, 201309499/1/R3 en 201304326/1/R1, r.o. 17.5.

Tot Slot

De Verwenbakker hoopt u hiermee voldoende inzicht te hebben gegeven in de bezwaren van De Verwenbakker ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Neer' is een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van het huidige planologische kader en sluit niet aan op de bedrijfsactiviteiten van de Verwenbakker. Wij verzoeken u daarom om onze verzoeken te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan.

De Verwenbakker is bereid haar zienswijze toe te lichten en hoopt hiervoor een uitnodiging te mogen ontvangen.

Tot slot behoudt De Verwenbakker zich het recht voor deze zienswijze nader aan te vullen.

Met vriendelijke groet,
Namens De Verwenbakker,
HaskoningDHV B.V.



Harold van den Os
Adviseur Vergunningen

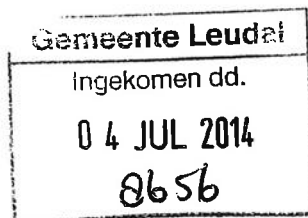
Bijlage 1: Machtiging

Bijlage 2: Notitie ontwikkelingen De Verwenbakker

Bijlage 3: Correspondentie met de gemeente Leudal

- Brief 9 December 2011
- Brief 8 Maart 2012

Gemeenteraad Leudal
Postbus 3008
6093 ZG Heythuysen



Neer, 1 juli 2014

Betreft: Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Kern Neer

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij mijn zienswijze aangaande het Ontwerp bestemmingsplan Kern Neer:

- Conform het verslag van de inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan wordt het te realiseren aantal woningen binnen de bestemming *Wonen – Uit te werken*, teruggebracht van 37 naar 21 vanwege een kleiner oppervlak van het herontwikkelingsplan. In de toelichting bij het Ontwerp bestemmingsplan Kern Neer staan echter nog steeds 37 woningen vermeld.
- De maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven als respectievelijk 7 en 10 m. Dit is veel te hoog ten opzichte van alle nu aanwezige bebouwing rondom het gebied en past ook landschappelijk gezien niet in het open karakter van het gebied. Aangezien het hier een natuurlijke laagte betreft kan met een veel geringere bouwhoogte de openheid bewaard worden. Dit sluit ook beter bij het plan seniorenwoningen (gelijkvloerse laagbouw) te realiseren, waar in het verleden sprake van was en die een veel lager goot- en bouwhoogte benodigen van respectievelijk 3 en 6 m.
- De bouw- en goothoogte dient overigens gemeten te worden vanaf het huidige maaiveld.
- Ik ga er vanuit dat het uitgewerkte herontwikkelingsplan voor besluitvorming nog aan alle omwonenden voorgelegd wordt en dat hier de mogelijkheid voor inspraak op bestaat.

Ik vertrouw erop u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet



J.A.M. Stemkens
Napoleonsweg 51
6086 AC NEER

Bijlage 3 Uitspraak RvSt 9 december 2015

Raad van de gemeente Leudal
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

Raad van State	
10 december 2015	
212015/000155	
Postbus 3008	21019
Postbus 3008	

Datum
9 december 2015

Ons nummer
201500221/1/R1

Uw kenmerk

Onderwerp
Leudal
Bp. Kern Neer

Behandelend ambtenaar
R. Hamelink
070-4264012

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een eensluidend afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Alucol B.V.,
gevestigd te Neer, gemeente Leudal,
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
De Verwenbakker B.V., gevestigd te Neer, gemeente Leudal,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Leudal,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 11 november 2014 heeft de raad het bestemmingsplan "Kern Neer" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Alucol en De Verwenbakker beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 november 2015, waar Alucol, vertegenwoordigd door R.A. Wuts, directeur, bijgestaan door mr. H.M.F.F. Verbeet, werkzaam bij HaskoningDHV Nederland, en De Verwenbakker, vertegenwoordigd door H. Hutten, directeur, bijgestaan door mr. H.M.F.F. Verbeet, voormeld, en de raad, vertegenwoordigd door J. Wolter, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

Het plan

1. Het plan voorziet in een actualisering van het juridisch-planologisch regime voor de kern Neer, waaronder het bedrijventerrein Soerendonck. Het uitgangspunt is dat op dit bedrijventerrein bedrijven in milieucategorieën 2 en 3 standaard zijn toegelaten. De voorheen geldende plannen voor het plangebied waren meer dan tien jaar oud.

Het geschil

2. Alucol en De Verwenbakker zijn gevestigd op het bedrijventerrein Soerendonck. Aan hun percelen is de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend. Volgens Alucol en De Verwenbakker wordt al jarenlang gesproken over een mogelijke verplaatsing van hun bedrijven naar een andere locatie en willen zij de zekerheid hebben dat hun bedrijven op de huidige locatie toekomstperspectief hebben. Het plan biedt volgens hen niet die zekerheid, omdat het hun bestaande rechten aantast, hun bedrijfsvoering onevenredig zal beperken en omdat daarin geen rekening is gehouden met hun toekomstplannen. Volgens de raad staat hij niet afwijzend tegenover uitbreidingsplannen van Alucol en De Verwenbakker maar vergen uitbreidingen van hun bedrijven een zorgvuldige afweging vanwege omliggende woningen. De raad stelt dat hij deze afweging niet kon maken, omdat Alucol en De Verwenbakker geen concrete plannen hebben ingediend.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het

standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Maximale kavelmaat en bebouwingspercentage

4. Alucol en De Verwenbakker kunnen zich niet verenigen met artikel 5, lid 5.2.1, onder c, van de planregels. Daarin is bepaald dat de maximale kavelmaat binnen de bestemming "Bedrijventerrein" 5.000 m² bedraagt, met uitzondering van bedrijven waarvan de bedrijfskavel op het moment van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan reeds groter is dan 5.000 m². Voor deze bedrijven geldt de oppervlakte op het moment van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan als maximum. Volgens hen is deze planregel rechtsonzeker, omdat onduidelijk is wat onder kavel moet worden verstaan en deze planregel in tegenstrijd is met lid 5.2.1, onder b, van de planregels. Daarin is bepaald dat het bouwperceel mag worden bebouwd tot maximaal het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage".

4.1. Volgens de raad moet onder kavel het bedrijfsperceel worden verstaan en staat de maximale kavelmaat los van het maximale bebouwingspercentage. De maximale kavelmaat heeft betrekking op nog niet uitgegeven percelen, terwijl het maximale bebouwingspercentage op het bouwperceel ziet.

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

Het betoog slaagt.

5. Alucol betoogt voorts dat ten onrechte een maximaal bebouwingspercentage van 80 aan haar perceel is toegekend, terwijl zij concrete plannen heeft om haar bebouwing uit te breiden. Volgens haar zal dit niet leiden tot nadelige gevolgen voor omwonenden, omdat zij de bebouwing wil uitbreiden in de richting van De Verwenbakker. De raad had haar volgens Alucol in de gelegenheid moeten stellen haar plannen zo nodig te concretiseren. Ook heeft Alucol ter zitting gesteld dat in een vrijstelling van 13 mei 2008 op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke staat dat het bebouwingspercentage voor haar perceel ongeveer 85 gaat bedragen.

5.1. Volgens de raad is het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke onwenselijk om volledige bebouwing van een bouwperceel rechtstreeks toe te laten en heeft Alucol geen concrete plannen ingediend om haar bebouwing uit te breiden.

5.2. Niet in geschil is dat de oppervlakte van het bouwperceel van Alucol ongeveer 16.950 m² bedraagt, dat daarvan ongeveer 10.400 m² is bebouwd en dat een in rechte onaantastbare vergunning is verleend voor nieuwe bebouwing tot een oppervlakte van ongeveer 12.000 m².

5.3. Ingevolge artikel 32, lid 32.1, onder a, van de planregels kan wanneer niet anderszins een afwijking van de bestemmingsplanregels mogelijk is door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van de voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%.

5.4. De Afdeling is van oordeel dat de raad in redelijkheid een maximaal bebouwingspercentage van 80 heeft kunnen toekennen aan het perceel van Alucol. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat voor het perceel van Alucol een bebouwingspercentage van 80 was vergund. De Afdeling acht aannemelijk dat deze toelichting juist is in plaats van de stelling van Alucol dat een vrijstelling is verleend voor een bebouwingspercentage van 85, nu deze toelichting overeenkomt met wat in de zienswijze van Alucol staat. Daarin staat dat in mei 2008 een vrijstellingsprocedure is doorlopen om een bebouwingspercentage van 80 mogelijk te maken. Verder is van belang dat Alucol voor de vaststelling van het plan geen voldoende concreet plan heeft ingediend bij het gemeentebestuur om haar bebouwing tot een oppervlakte groter dan 13.560 m², zijnde 80% van het bouwperceel, uit te breiden, nu zij daarvan geen schetstekeningen heeft ingediend bij het gemeentebestuur. De raad behoefde Alucol niet in de gelegenheid te stellen dit plan te concretiseren, nu het niet om kleine onduidelijkheden gaat. Voorts bestaat nog enige uitbreidingsruimte op het perceel van Alucol. De toegestane oppervlakte aan bebouwing bedraagt ongeveer 13.560 m², terwijl de vergunde oppervlakte ongeveer 12.000 m² bedraagt. De Afdeling betreft tot slot bij haar oordeel dat Alucol zo nodig het bevoegd gezag kan verzoeken om op grond van artikel 32, lid 32.1, onder a, van de planregels van het maximale bebouwingspercentage af te wijken.

Het betoog faalt.

Maximale bouwhoogte

6. De Verwenbakker betoogt dat het plan ten onrechte geen koeltoren en silo met een grotere hoogte dan 8 m op haar perceel mogelijk maakt. Volgens haar heeft zij concrete plannen om een inpandige koeltoren met een grotere hoogte dan 8 m en een silo met een hoogte van 16 m op te richten. Zo nodig had de raad haar in de gelegenheid moeten stellen deze plannen te concretiseren. De Verwenbakker wijst er ook op dat in de nota van zienswijzen, die tot het besluit behoort, staat dat in de bestemming "Bedrijventerrein" een hoogte van 10 m is toegestaan voor overige bouwwerken, terwijl op grond van de planregels een maximale hoogte van 8 m is toegestaan voor overige bouwwerken.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de plannen van De Verwenbakker onvoldoende concreet zijn en dat voor deze plannen een separate afweging nodig is.

6.2. Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, onder d, van de planregels mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen de bestemming "Bedrijventerrein" niet meer dan 8 m bedragen.

Ingevolge lid 5.2.3, onder d, mag de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 8 m.

6.3. Wat betreft de plannen van De Verwenbakker voor een silo en een inpandige koeltoren overweegt de Afdeling dat de raad deze plannen in redelijkheid niet behoefde mee te nemen bij de vaststelling van het plan, nu deze plannen niet voldoende concreet zijn. De Verwenbakker heeft voor de vaststelling van het plan geen schetstekeningen met de beoogde situering van de inpandige koeltoren en de silo ingediend bij het gemeentebestuur. Voorts behoefde de raad in redelijkheid De Verwenbakker niet in de gelegenheid te stellen deze plannen te concretiseren, nu het niet om kleine onduidelijkheden gaat.

De Afdeling overweegt evenwel dat in de nota van zienswijzen staat dat de maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken 10 m zal bedragen, terwijl in de planregels is bepaald dat de maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken 8 m bedraagt. Gelet hierop is het plan op dit punt in strijd met de rechtszekerheid vastgesteld, zoals ter zitting ook door de raad is erkend.

Het betoog slaagt.

7. Alucol en De Verwenbakker betogen voorts dat de maximale bouwhoogte die bij recht voor schoorstenen is toegestaan ten onrechte 8 m is. Volgens hen zijn zij op grond van milieuregelgeving soms verplicht om aanpassingen aan hun gebouwen door te voeren, zoals het oprichten van hoge schoorstenen om geuroverlast in de directe omgeving te voorkomen. Daarbij wijzen Alucol en De Verwenbakker erop dat de bestaande hoogte van hun gebouwen inclusief schoorstenen maximaal 10,5 m bedraagt. Ook stelt De Verwenbakker dat zij concrete plannen heeft om een nieuwe schoorsteen op te richten vanwege een nieuwe broodlijn.

7.1. De raad acht het uit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk om bij recht schoorstenen hoger dan 8 m toe te staan. Indien op grond van de milieuregelgeving voor een bepaalde ontwikkeling een schoorsteen hoger dan 8 m is benodigd, kan volgens de raad daarvoor een afwijkingsbevoegdheid worden toegepast. Volgens de raad hebben Alucol en De Verwenbakker geen concrete plannen ingediend om nieuwe schoorstenen op te richten.

7.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.63, van de planregels wordt onder een ondergeschikt bouwdeel verstaan een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend deel (maximaal 1 m) van een bouwwerk.

Ingevolge artikel 2, lid 2.4, van de planregels wordt de bouwhoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de

aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, onder d, van de planregels mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 8 m.

Ingevolge lid 5.4.4 kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3, onder d, voor het bouwen van schoorstenen op c.q. met een grotere hoogte dan 8 meter, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

Ingevolge artikel 29, lid 29.3.1 mogen, indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3. De Afdeling stelt vast dat de hoogte van een gebouw inclusief een ondergeschikt bouwdeel, zoals een schoorsteen, gemeten vanaf het peil 9 m mag bedragen, gelet op artikel 1, lid 1.63 en artikel 2, lid 2.4, van de planregels. Voorts is niet in geschil dat de bestaande schoorstenen van Alucol en De Verwenbakker als zodanig zijn bestemd, gelet op artikel 29, lid 29.3.1, van de planregels.

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

Het betoog slaagt.

Afstand tot de perceelsgrenzen

8. Alucol en De Verwenbakker betogen dat in de planregels ten onrechte is bepaald dat de afstand van bouwwerken tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen minimaal 2,5 m moet bedragen. Volgens hen is er geen rechtvaardiging voor deze minimale afstand en is het soms noodzakelijk om tot aan de perceelsgrenzen te bouwen. Zij wijzen er daarbij op dat het bouwperceel van De Verwenbakker volledig mag worden bebouwd.

8.1. De raad acht het uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk dat in beginsel een afstand wordt aangehouden tussen bebouwing en de zijdelingse en achterperceelsgrenzen. Indien bebouwing op kortere afstand dan 2,5 m van de zijdelingse en achterperceelsgrenzen noodzakelijk is, kan volgens de raad een afwijkingsbevoegdheid worden toegepast.

8.2. Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, onder e, van de planregels geldt voor bedrijfsgebouwen dat de afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen minimaal 2,5 m bedraagt.

Ingevolge lid 5.2.3, onder d, van de planregels zijn binnen de bestemming "Bedrijventerrein" overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en op een afstand van minimaal 2,5 m tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen.

Ingevolge lid 5.4.2 kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1, onder e voor het bouwen tot in de zijdelingse en achterperceelsgrenzen, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

Ingevolge lid 5.4.3 kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3, onder d voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot in de zijdelingse en achterperceelsgrenzen, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

8.3. Wat betreft het perceel van Alucol is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid uit stedenbouwkundig oogpunt heeft kunnen kiezen voor het voorschrijven van een minimale afstand van 2,5 m van de bebouwing tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen op dit perceel. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat Alucol geen concrete plannen heeft om op een afstand van minder dan 2,5 m van de zijdelingse en achterperceelsgrenzen bebouwing op te richten en dat zij zo nodig kan verzoeken om toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in artikel 5, lid 5.4.2 en 5.4.3, van de planregels.

Het betoog van Alucol faalt.

8.4. Wat betreft het perceel van De Verwenbakker overweegt de Afdeling dat dit perceel nog niet volledig is bebouwd en dat daaraan een bebouwingspercentage van 100 is toegekend, zodat het perceel volledig mag worden bebouwd. Artikel 5, lid 5.2.1, onder e, en lid 5.2.3, onder d, van de planregels zijn daarmee in tegenstrijd, zoals de raad ter zitting heeft erkend, nu uit die bepalingen volgt dat het perceel niet volledig mag worden bebouwd. Het plan is op dit punt vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid.

Het betoog van De Verwenbakker slaagt.

Bouwmogelijkheden omliggende woningen

9. Alucol en De Verwenbakker betogen dat het plan ten onrechte de uitbreiding van woningen aan de Maasweg en Hanssum mogelijk maakt. Zij vrezen dat hun bedrijfsvoering en hun uitbreidingsmogelijkheden daardoor zullen worden beperkt.

9.1. Volgens de raad leiden de uitbreidingsmogelijkheden voor de woningen aan de Maasweg en Hanssum niet tot beperkingen voor Alucol en De Verwenbakker, omdat onder het voorheen geldende bestemmingsplan in de achtertuin van deze woningen reeds bijbehorende bouwwerken konden worden opgericht. De bouw mogelijkheden zijn volgens de raad daarom niet significant gewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan

9.2. De omstandigheid dat de bouw mogelijkheden niet significant zijn gewijzigd ten opzichte van het voorheen geldende plan neemt niet weg dat in het kader van het vaststellen van een bestemmingsplan telkens weer alle betrokken belangen behoren te worden afgewogen. Daarbij dient te worden gezien in hoeverre onbenutte mogelijkheden uit het voorheen geldende plan nog aanvaardbaar zijn uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft evenwel niet onderzocht of de uitbreidingsmogelijkheden voor de woningen aan de Maasweg en Hanssum uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nog aanvaardbaar zijn.

Het betoog slaagt.

Opslagmogelijkheden

10. Alucol en De Verwenbakker betogen dat ten onrechte de maximale hoogte van open opslag 4 m is, terwijl onder het voorheen geldende bestemmingsplan geen beperkingen waren gesteld aan open opslag. Volgens hen leidt deze beperking tot economische schade, omdat opslagmogelijkheden die in de huidige situatie worden benut nu niet meer kunnen worden gebruikt. Ook is deze beperking volgens haar niet gerechtvaardigd, omdat de toegestane bouwhoogte voor gebouwen 8 m bedraagt.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de ruimtelijke uitstraling van open opslag verschilt van die van gebouwen. Voorts is volgens de raad een hogere opslaghoogte toegestaan indien deze reeds was vergund ten tijde van de vaststelling van het plan. Ook is volgens de raad de open opslag op het terrein van De Verwenbakker toegestaan, omdat dit op de binnenplaats plaatsvindt.

10.2. Ingevolge artikel 5, lid 5.5.2, van de planregels bedraagt de maximale hoogte van open opslag achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak 4 m, met uitzondering van de gronden waarvoor ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan reeds op basis van een omgevingsvergunning hogere opslag is toegestaan, waarbij deze vergunde maximale hoogte als maximum geldt.

Ingevolge lid 5.6.5 kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.5.2 en open opslag worden toestaan tot een maximale hoogte van 8 m, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

10.3. Niet in geschil is dat onder het voorheen geldende planologische regime geen beperkingen waren gesteld aan de mogelijkheden van open opslag.

10.4. Ter zitting hebben Alucol en De Verwenbakker onbestreden toegelicht dat op hun percelen open opslag plaatsvindt tot een hoogte groter dan 4 m en dat dit reeds het geval was onder het voorheen geldende planologische regime. De open opslag op hun percelen is derhalve bestaand legaal gebruik. Voor de open opslag op hun percelen, waarvoor onder het vorige plan geen vergunningplicht gold, zijn geen omgevingsvergunningen verleend zoals bedoeld in artikel 5, lid 5.5.2. van de planregels, zodat dit gebruik niet als zodanig is bestemd en onder het gebruiksovergangsrecht is gebracht. Voor zover de raad erop wijst dat de open opslag op het perceel van De Verwenbakker op de binnenplaats plaatsvindt, overweegt de Afdeling dat deze opslag ook plaatsvindt achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak en dus niet is toegestaan op grond van 5, lid 5.5.2, van de planregels. In beginsel dient bestaand legaal gebruik als zodanig in het plan te worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven, kan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien en kan het gebruik onder het overgangsrecht worden gebracht. Voorts dient aannemelijk te zijn dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. Met het overgangsrecht wordt immers beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen. De raad heeft in redelijkheid uit het oogpunt van het tegengaan van verrommeling van het straatbeeld beperkingen kunnen stellen aan de hoogte van open opslag en zich op het standpunt kunnen stellen dat de ruimtelijke uitstraling van open opslag verschilt van die van een gebouw. De raad heeft evenwel niet aannemelijk gemaakt dat de open opslag hoger dan 4 m op de percelen van Alucol en De Verwenbakker binnen de planperiode zal worden beëindigd. De raad heeft het plan op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

Bedrijfswoningen

11. Alucol en De Verwenbakker betogen dat het plan ten onrechte geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk maakt, terwijl onder het voorheen geldende bestemmingsplan wel nieuwe bedrijfswoningen mogelijk waren. Ook hadden volgens hen beleidsstukken waarin staat dat nieuwe bedrijfswoningen onwenselijk zijn ter inzage moeten worden gelegd met het ontwerpplan.

11.1. Ingevolge artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.2, van de planregels zijn nieuwe bedrijfswoningen binnen de bestemming "Bedrijventerrein" niet toegelaten.

11.2. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere

bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De raad heeft in redelijkheid ervoor kunnen kiezen geen nieuwe bedrijfswoningen binnen de bestemming "Bedrijventerrein" toe te laten, gelet op de beperkingen voor omliggende bedrijven die bedrijfswoningen met zich kunnen brengen. Daarbij neemt de Afdeling ook in aanmerking dat Alucol en De Verwenbakker geen concrete plannen hebben om een bedrijfswoning op te richten.

Voor zover Alucol en De Verwenbakker aanvoeren dat beleidsstukken waarin staat dat nieuwe bedrijfswoningen onwenselijk zijn ter inzage hadden moeten worden gelegd met het ontwerpplan, overweegt de Afdeling dat deze beleidsstukken niet met het ontwerpplan ter inzage behoeften te worden gelegd. Deze beleidsstukken zijn geen op het ontwerpplan betrekking hebbende stukken, nu deze niet in het kader van de vaststelling van het plan zijn opgesteld. Bovendien zijn deze stukken openbaar beschikbaar.

Het betoog faalt.

Archeologische dubbelbestemming

12. Alucol en De Verwenbakker betogen dat ten onrechte de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5" is toegekend aan haar perceel, omdat de bodem ter plaatse volgens haar door het gebruik zodanig is verstoord en geroerd dat er geen archeologische resten meer aanwezig zijn. Ook heeft de raad ten onrechte het rapport "Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Leudal" van het adviesbureau RAAP van 8 februari 2011 (hierna: het archeologisch rapport) niet ter inzage gelegd met het ontwerpplan, terwijl de archeologische dubbelbestemming wel op het archeologisch rapport is gebaseerd.

12.1. Ingevolge artikel 22, lid 22.1, van de planregels zijn de voor "Waarde – Archeologie 5" aangewezen gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Ingevolge lid 22.2.1, onder a, wordt, indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt gevraagd kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, de omgevingsvergunning pas verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel het college van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:

1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of
3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

Ingevolge lid 22.2.1, onder b, is het bepaalde onder a. niet van toepassing indien:

1. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is;
2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing

betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;

3. de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;

4. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1000 m².

12.2. Op de uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van RAAP in paragraaf 3.4.1 van de plantoelichting zijn de percelen van Alucol en De Verwenbakker gelegen in het gebied met een hoge verwachting voor droge landschappen. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5" kunnen toekennen aan de percelen van Alucol en De Verwenbakker. Daarbij neemt de Afdeling ook in aanmerking dat geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 40 cm of een kleinere oppervlakte hebben dan 1.000 m². De enkele omstandigheid dat de bodem ter plaatse door gebruik is verstoord en geroerd betekent niet dat ter plaatse geen archeologische resten zijn te verwachten, nu in grondlagen dieper dan de lagen die zijn verstoord nog steeds archeologische resten aanwezig kunnen zijn.

Voor zover Alucol en De Verwenbakker aanvoeren dat het archeologisch rapport ten onrechte niet ter inzage is gelegd met het ontwerpplan, overweegt de Afdeling dat het archeologisch rapport niet met het ontwerpplan ter inzage behoefde te worden gelegd. Het archeologisch rapport is geen op het ontwerpplan betrekking hebbend stuk, nu dit niet in het kader van de vaststelling van het plan is opgesteld. Bovendien heeft de raad te kennen gegeven dat het archeologisch rapport opvraagbaar is bij de gemeente.

Het betoog faalt.

Conclusie

13. In hetgeen Alucol en De Verwenbakker hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb en de rechtszekerheid wat betreft de plandelen met de bestemming "Bedrijventerrein" voor de percelen Soerendonck 2 en 3 en de plandelen met de bestemming "Wonen" voor de woningen aan de Maasweg en Hanssum. De beroepen van Alucol en De Verwenbakker zijn gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Opdracht

14. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Proceskostenveroordeling

15. De raad dient ten aanzien van Alucol en De Verwenbakker op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Leudal van 11 november 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Neer" voor zover:
 - a. het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" voor het perceel Soerendonck 2;
 - b. het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" voor het perceel Soerendonck 3;
 - c. de plandelen met de bestemming "Wonen" voor de woningen aan de Maasweg en Hanssum, zoals aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart;
- III. veroordeelt de raad van de gemeente Leudal tot vergoeding van in verband met de behandeling van de beroepen opgekomen proceskosten ten aanzien van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Alucol B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.031,84 (zegge: duizendeenendertig euro en vierentachtig cent), waarvan € 980,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Verwenbakker B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.031,84 (zegge: duizendeenendertig euro en vierentachtig cent), waarvan € 980,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- IV. gelast dat de raad van de gemeente Leudal aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 331,00 (zegge: driehonderdeenendertig euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Alucol B.V. en € 331,00 (zegge: driehonderdeenendertig euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Verwenbakker B.V. vergoedt;
- V. draagt de raad van de gemeente Leudal op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen met betrekking tot de vernietigde plandelen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, voorzitter, en mr. G. van der Wiel en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.L. van Driel Kluit, griffier.

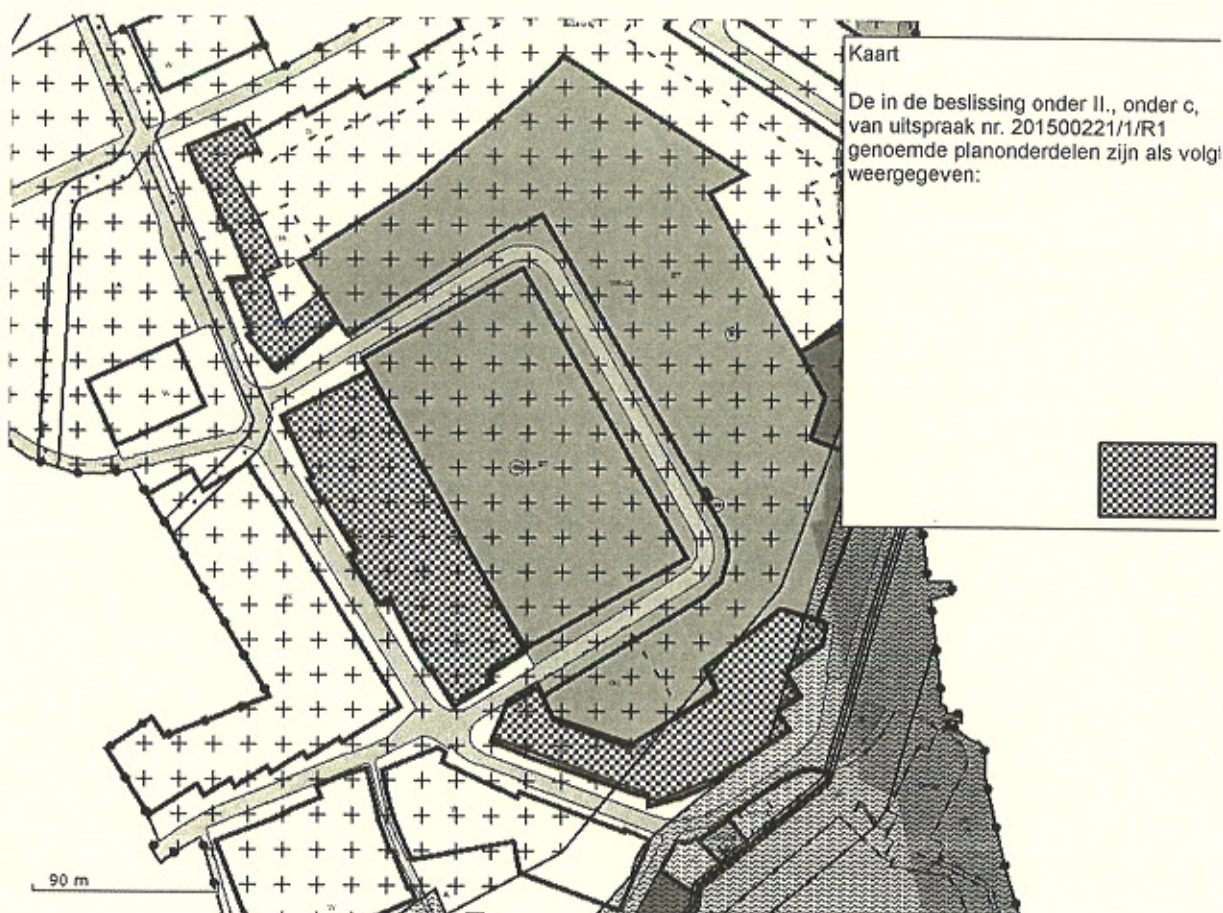
w.g. Helder
voorzitter

w.g. Van Driel Kluit
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 9 december 2015

703.

Verzonden: 9 december 2015



Bijlage 4 Tussenbericht 9 juni 2016 aan RvSt

AANGETEKEND

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Ons kenmerk LE2016UIT/1976
Uw kenmerk Uitspraak 201500221/1/R1
BSN nummer
Behandeld door J.W.P. Wolter

Telefoonnummer (0475) 85 90 00
Fax (0475) 85 99 22
E-mail info@leudal.nl
Internet www.leudal.nl

Datum 8 juni 2016
Verzenddatum 9 JUN 2016

Onderwerp Tussenbericht reparatie bestemmingsplan 'Kern Neer'

Geachte heer/mevrouw,

Op 9 december 2015 heeft u uitspraak gedaan op de beroepen van Alucol B.V. en De Verwenbakker B.V. tegen het raadsbesluit van 11 november 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Neer' ([Uitspraak 201500221/1/R1](#)).

Onder punt V. van deze uitspraak heeft u de raad van de gemeente Leudal opgedragen om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen met betrekking tot de vernietigde plandelen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Uw hersteltermijn verstrijkt op 9 juni a.s. Omdat door meerdere omstandigheden nog geen uitvoering is gegeven aan uw voormelde opdracht, informeren wij u via de brief over de stand van zaken aangaande de in voorbereiding zijnde reparatie van het bestemmingsplan 'Kern Neer'.

Voornemen reparatie via bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2016'

De gemeente Leudal heeft in de periode 2011 tot en met 2014 bestemmingsplannen voor haar 16 woonkernen, 7 bedrijventerreinen en haar buitengebied geactualiseerd en gedigitaliseerd. In het kader van het streven naar algehele uniformiteit van de bestemmingsplannen, wil de gemeente thans één bestemmingsplan voor alle woonkernen in procedure brengen. De voordelen hiervan zijn:

- er is één overzichtelijk plan (geen lappendeken van gewijzigde geometrische objecten);
- daadwerkelijk uniforme planregels;
- er is slechts één voorbereidingsprocedure en besluitvormingsproces nodig in plaats van 16 afzonderlijke procedures.

Er is al volop gewerkt aan het ontwerp van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2016'. In het thans beschikbare ontwerpplan zijn onder meer de noodzakelijke reparaties van het bestemmingsplan 'Kern Neer' naar aanleiding van de uw uitspraak al verwerkt.

Het was aanvankelijk de bedoeling dat dit bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2016' dit voorjaar in ontwerp ter inzage zou worden gelegd. Helaas gaat dit ambitieuze streven door samenloop van omstandigheden niet lukken.

Omdat de gemeente geen belangrijke plannen in de zomervakantie ter inzage wil leggen, zal deze bestemmingsplanprocedure over de vakantieperiode heen getild worden.

Daarmee komt besluitvorming over het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2016' (en daardoor dan ook reparatie van het plangebied Hanssum in Neer) op zijn vroegst einde 2016 aan de orde.

Vandaar dat recent besloten is voor de reparatie van het kernplan Neer alsnog een separaat besluit te laten nemen door de raad.

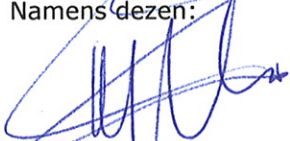
De uitspraak van de Raad van State is gedaan naar aanleiding van de beroepschriften van Alucol BV en De Verwenbakker BV. Zoals reeds met hen is afgesproken, wordt binnenkort met deze 2 partijen in overleg ingepland over de voorgenomen reparatie van het kernplan.

In dat overleg zal tevens gesproken worden over de voorgenomen ontwikkeling van het Viteliaterrein in Hanssum (grenzend aan de vernietigde planonderdelen) enerzijds en de uitbreidingswens van Alucol BV anderzijds (over deze 2 zaken heeft al eerder overleg plaatsgehad).

De bedoeling is nu een en ander goed en zorgvuldig met elkaar te communiceren en op elkaar af te stemmen. De bijgestelde planning betekent dat besluitvorming thans voorzien is in de raadsvergadering van 27 september a.s.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL
Namens dezen:



Th.R. Caris
Hoofd afdeling Dienstverlening

Kopie aan

1. De gemeenteraad van Leudal
2. Alucol B.V.
3. De Verwenbakker B.V.

Bijlage 5 Motivering bouwhoogte silo's en koeltoren

Notitie

HaskoningDHV Nederland B.V.
Industry & Buildings

Aan: Gemeente Leudal, t.a.v. Dhr. Lei Goertz
Van: Peter de Waard
Datum: 23 februari 2017
Kopie: Dhr. Joost Smaal, De Verwenbakker
Dhr. Erik Verbeet, Rechtsom Juristen
Ons kenmerk: 9V0108-08-N004F01
Classificatie: Project gerelateerd

Onderwerp: Hoogte en milieurelevante aspecten uitbreidingsplannen De Verwenbakker

Inleiding

Op 11 november 2014 is door de gemeente Leudal het bestemmingsplan 'Kern Neer' vastgesteld. Onder meer De Verwenbakker heeft beroep ingesteld tegen dit bestemmingsplan. Op 9 december 2015 heeft de Raad van State uitspraak gedaan en op basis van het beroep van de Verwenbakker is de bestemming ter plaatse van de Verwenbakker vernietigd en is de gemeente opgedragen om met een reparatie te komen. Na deze uitspraak heeft er veelvuldig contact plaatsgevonden tussen De Verwenbakker en de gemeente Leudal. Dit contact heeft onder meer betrekking op de uitbreidingsplannen van De Verwenbakker.

Deze notitie is op verzoek van de gemeente Leudal, in opdracht van De Verwenbakker opgesteld en heeft betrekking op de hoogte en de milieu aspecten van de voorgenomen uitbreiding. Deze notitie is daarmee een aanvulling op eerder verstrekte informatie, waaronder de notities van 30 november 2016 en 30 september 2016. Eerder verstrekte informatie wordt verondersteld bekend te zijn.

Positie koeltorens

Op 9 februari jl. heeft een bespreking plaatsgevonden waarbij de heer Goertz van de gemeente Leudal en de heer Smaal van De Verwenbakker aanwezig waren. In dat overleg heeft de heer Goertz herhaald dat de uitbreidingsplannen van De Verwenbakker akkoord zijn en meegenomen worden in het reparatieplan. Er is door hem een voorbehoud gemaakt ten aanzien van de locatie van de koeltoren.

De koeltoren is voorzien als onderdeel van de uitbreiding op het achterterrein. Eerder en in de verbeelding aangegeven met een 1. Voor de koeltoren is een hoogte van 12 meter vereist. De koeltoren komt daarmee 4 meter boven de overige bebouwing uit. De gemeente is akkoord met die hoogte, maar geeft er de voorkeur aan als die hoogte van 12 meter niet direct aan de straatzijde wordt gerealiseerd. Bij De Verwenbakker spelen vooral logistieke overwegingen mee en het belang om de koeltoren daar te realiseren waar die het beste past in het proces.



Het voorstel van De Verwenbakker is om de koeltoren (bebouwing tot 12 meter hoog) niet te realiseren binnen een strook van 4 meter vanaf de erfgrens aan de straatzijde / noordzijde. Daarmee wordt invulling gegeven aan de behoefte van de gemeente, wordt het bedrijfsbelang gerespecteerd en wordt recht gedaan aan de specifieke gebiedskenmerken.

Op basis van de milieuregelgeving dienen afvoerpijpen voor geurhoudende emissies ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing uit te komen. Dat betekent dat afvoerpijpen binnen een straat van 25 meter van de koeltoren tot een hoogte van ten minste 14 meter mogelijk moeten zijn.

Milieuaspecten uitbreiding

Het plan Maasfront omvat de bouw van woningen in de omgeving van De Verwenbakker. Initiatiefnemers en gemeente zijn bezig met de voorbereiding van planologische procedures. In het kader van de beoordeling van het woon- en leefklimaat binnen het plan, wordt naar zowel de bestaande bedrijfsvoering en vergunde rechten als naar de bedrijfsontwikkelingen gekeken. In dat kader heeft de gemeente Leudal gevraagd om de milieu relevante aspecten van de voorgenomen uitbreiding te specificeren.

In de notitie van 30 september 2016 wordt onder punt 1 en 4 ingegaan op uitbreiding van productiecapaciteit. Onder 1. staat een uitbreiding van 30% door een nieuwe lijn in de bouwkundige uitbreiding beschreven en onder 4. staat dat de huidige grootbroodlijn vervangen wordt door een hogere capaciteitslijn. De productiecapaciteit neemt daardoor met 20% toe.

De productiecapaciteit neemt dus totaal met 50% toe. Dat betekent dat er mogelijk 50% meer transportbewegingen plaats zullen vinden. Ook zullen bij realisatie van de uitbreiding de geluidbronnen worden gerealiseerd zoals die voor de bestaande lijnen aan de orde zijn, zoals rookgas oven etc. De vervanging van de grootbroodlijn heeft naar verwachting geen effect voor akoestisch relevante bronnen.

Toename in de productiecapaciteit zal ook effect hebben op de geuremissie.

