

Bestemmingsplan **Reparatieplan Kern Neer**

Toelichting

NL.IMRO.1640.BP17RpKernNeer-CONC

Afbeelding: plangebied Reparatieplan Kern Neer

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
Hoofdstuk 2 Juridische aspecten	9
Hoofdstuk 3 Communicatie	23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Reden voor bestemmingsplan

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

Tegen het vaststellingsbesluit zijn door Alucol B.V. (Soerendonck 3, 6086 BW Neer) en De Verwenbakker B.V. (Soerendonck 2, 6086 BW Neer) beroepschriften ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op 9 december 2015 heeft de Raad van State uitspraak gedaan op de beroepen van Alucol B.V. en De Verwenbakker B.V. (Uitspraak 201500221/1/R1 \ bijlage 3). Op een aantal beroepspunten zijn reclamanten door de Afdeling in het gelijk gesteld. Daarom is onder punt V. van de uitspraak de raad van de gemeente Leudal opgedragen om binnen 26 weken na de verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen met betrekking tot de vernietigde plandelen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken. De Afdeling heeft daarbij aangegeven dat het door de raad te nemen nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb behoeft te worden voorbereid.

De 'hersteltermijn' van 26 weken is op 9 juni 2016 verstreken. Omdat door meerdere omstandigheden de raad niet binnen deze termijn uitvoering heeft kunnen geven aan voormelde opdracht, is de afdeling bij brief van 8 juni 2016 (bijlage 4) in kennis gesteld van de stand van zaken aangaande de in voorbereiding zijnde reparatie van het bestemmingsplan 'Kern Neer'.

Nadien heeft meerdere malen overleg plaatsgevonden met Alucol en De Verwenbakker met enerzijds als doel inhoudelijk overeenstemming te verkrijgen over de inhoud van dit reparatieplan en anderzijds helderheid te verschaffen over het gemeentelijk standpunt ten aanzien van beoogde nieuwe ontwikkelingen van beide partijen. Partijen hebben aangegeven in te stemmen de reparatie van het bestemmingsplan 'Kern Neer' versie VG01, zoals in dit plan is opgenomen.

Aanvankelijk was het de bedoeling de reparatie te verwerken in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal'.

Daarna is om praktische redenen afgesproken de reparatie te verwerken in een 2e aangepaste versie van het bestemmingsplan kern Neer.

Door samenloop van omstandigheden is echter de vaststelling van het woonkernenplan en het bestemmingsplan 'Kern Neer 2' voor besluitvorming geagendeerd op 14 november 2017. Dat zou betekenen dat in een en dezelfde raadsvergadering een plan wordt vastgesteld voor de woonkern Neer. Deze situatie zal leiden tot verwarring en onduidelijkheid (op RO-online ziet de raadpleger dan 2 plannen met dezelfde besluitdatum) en dat is ongewenst.

Om die reden is via de raadsinformatiebrief van 25 oktober 2017 (bijlage ?) de raad in overweging gegeven voor het gebied Hanssum-Soerendonck een apart reparatieplan vast te stellen door het "los te knippen" van de woonkern Neer (in het woonkernenplan is het gebied niet opgenomen). In het 'Reparatieplan Kern Neer' zijn de relevante vigerende planregels van het bestemmingsplan 'Kern Neer' opgenomen, met daarin de wijzigingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en de overleggen met betrokken partijen verwerkt. De planreparaties zijn in paragraaf 2.3 van de toelichting verwoord en doorgevoerd in de regels.

Omdat de inhoud van het onderhavig reparatieplan niet afwijkt van de in het bestemmingsplan "Kern Neer 2" opgenomen reparatie, is deze 'procesmatige bijsturing' niet bezwaarlijk. De raad heeft deze praktische bijstelling onderschreven.

Met de vaststelling van dit reparatieplan met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP17ReparatieNeer-VG01 heeft gemeenteraad van Leudal de uitspraak van de Raad van State verwerkt.

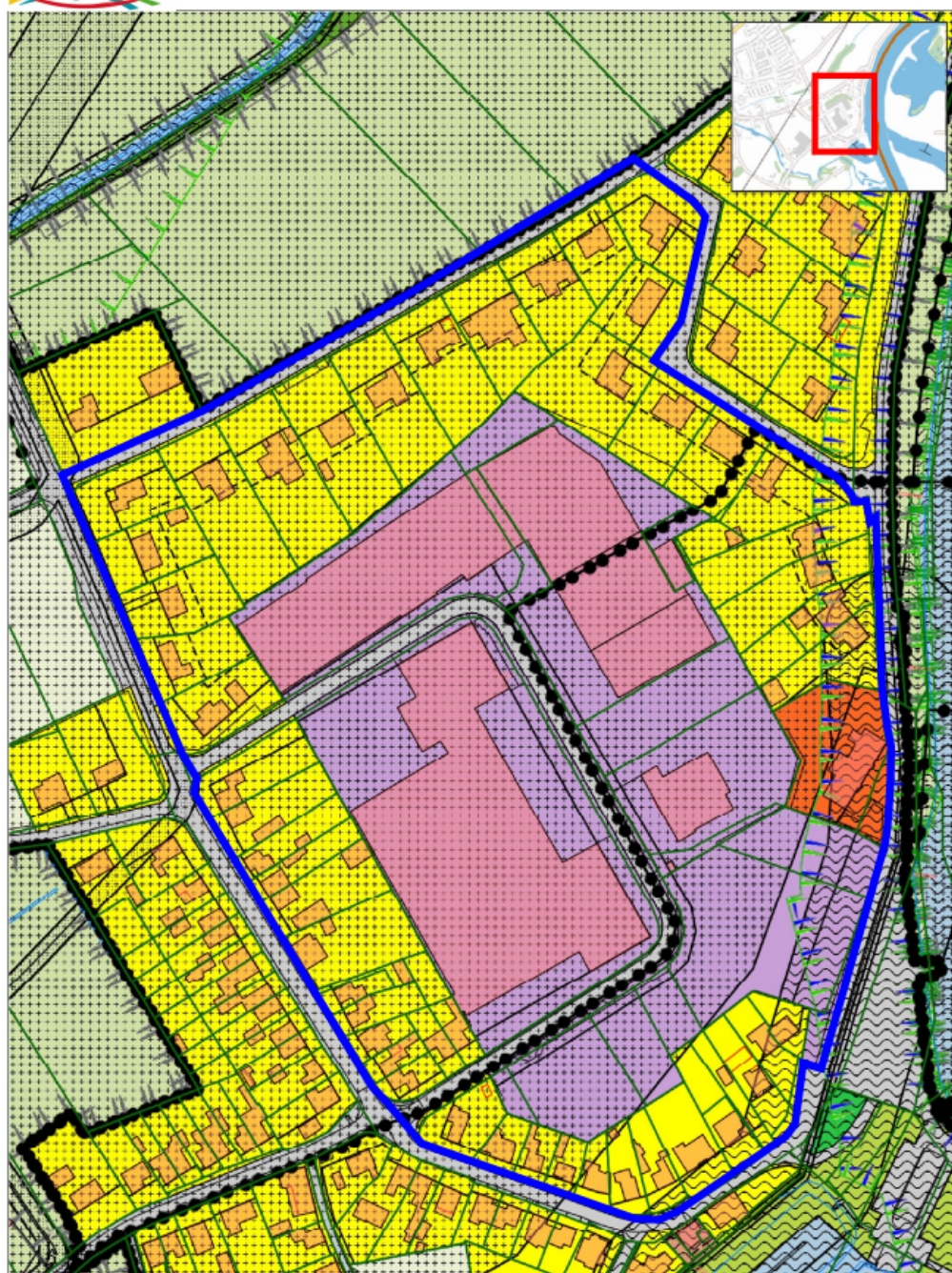
1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuid-oosten van de kern Neer en is plaatselijk bekend als het gebied Hanssum-Soerendonck.

Afbeelding 1. Topografische kaart kern Neer.



Afbeelding 2. Blauwe contour is plangrens Reparatieplan Kern Neer



Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.



Hoofdstuk 2 Juridische aspecten

2.1 Planonderdelen

Het Reparatieplan kern Neer is vevat in planregels, een verbeelding en een beknopte toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

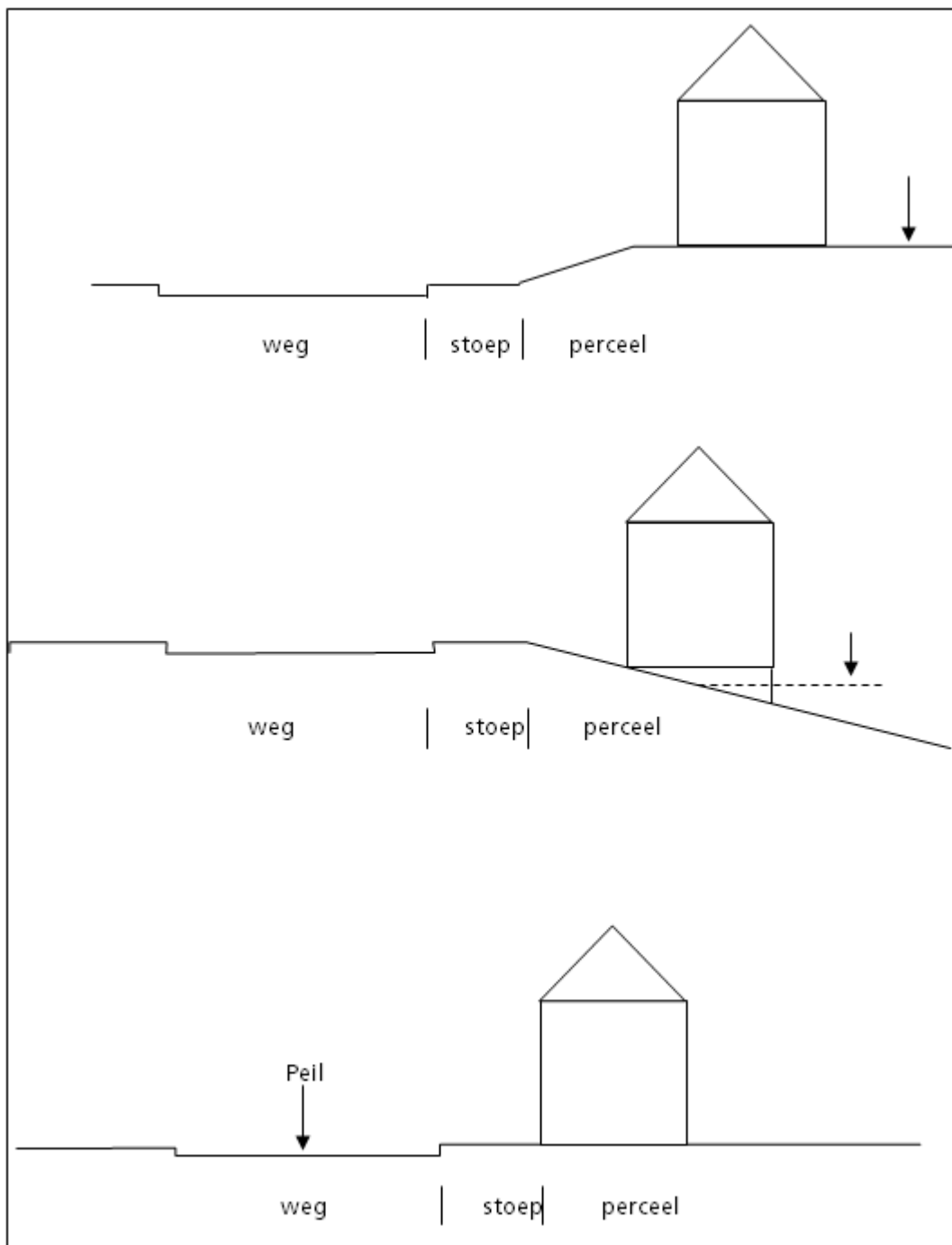
2.2 Opzet planregels

2.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen.

In de begrippen is ook een definitie voor 'peil' weergegeven. Dit is in de volgende afbeelding gevisualiseerd.

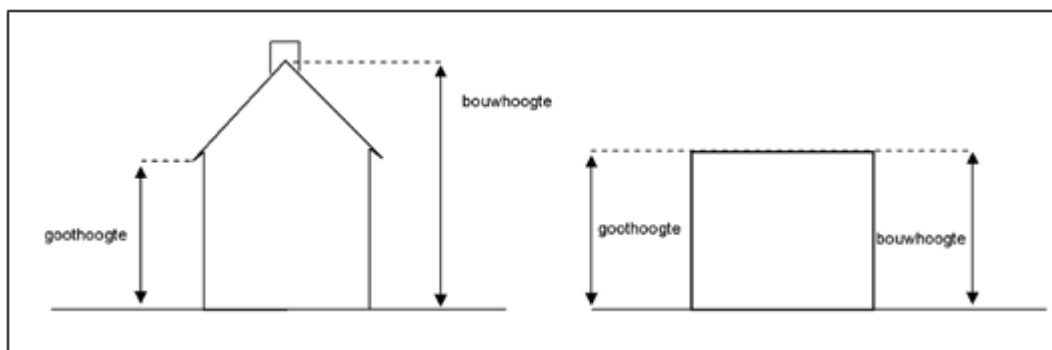


Afbeelding 21. Visualisatie van de verschillende definities van Peil

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

In de onderstaande afbeelding is aangegeven hoe de goothoogte en bouwhoogte bij woningen met en zonder kap gemeten dienen te worden.



Afbeelding 22. Goot- en bouwhoogte bij woningen met en zonder kap

2.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In dit bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen een nadere eisenregeling opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen, binnen de reeds aangegeven begrenzingen van het bestemmingsplan (gebruiks- en bouwregels), nadere eisen stellen aan plaats en afmeting van gebouwen indien dit noodzakelijk is voor de aspecten:

In dit bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen een nadere eisenregeling opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen, binnen de reeds aangegeven begrenzingen van het bestemmingsplan (gebruiks- en bouwregels), nadere eisen stellen aan plaats en afmeting van gebouwen indien dit noodzakelijk is voor de aspecten:

- gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- verkeersveiligheid;
- sociale veiligheid;
- brandveiligheid en rampenbestrijding;
- externe veiligheid;
- benodigde parkeervoorzieningen;
- benodigde waterberging.

Hier onder worden de regels van de binnen het plangebied opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Bedrijventerrein

Voor bedrijventerrein Soerendonck is in overeenstemming met het Kaderplan voor de bestemmingsplannen voor de kernen de bedrijventerreinbestemming opgenomen. Hierbinnen zijn bedrijven in milieucategorie 2 en 3 standaard toegelaten. Tevens wordt hier meer ruimte voor ontwikkeling geboden dan binnen de reguliere bedrijfsbestemming. Bedrijfswoningen zijn enkel toegelaten indien deze reeds aanwezig zijn ten tijde van vaststelling van het plan.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden (wegen, paden, parkeervoorzieningen) alsook groenvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperstandplaatsen' zijn camperstandplaatsen toegestaan.

Wonen

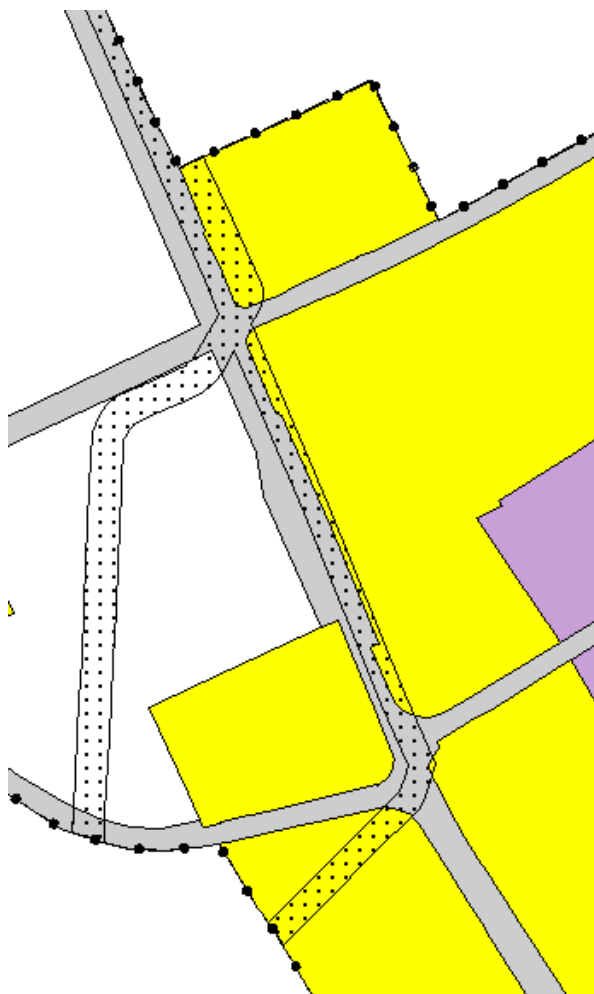
In de geldende bestemmingsplannen werden ten behoeve van woondoeleinden verschillende bestemmingscategorieën opgenomen voor diverse woningtypen. Ook voor- en achtertuin werden afzonderlijk bestemd. In het nieuwe plan wordt deze regeling, gelet op het algemeen uitgangspunt (flexibilisering), verlaten.

In plaats van een gedetailleerde bestemmingsregeling wordt voor woondoeleinden nu slechts één bestemming opgenomen, namelijk 'Wonen'. Hierin worden tevens voor- en achtertuin geregeld. Deze bestemming is opgenomen voor alle bestaande woningen. Woningen die deel uit maken van een bedrijf worden geregeld middels een bestemming waarin ook het bedrijf geregeld is. De regeling is zeer flexibel gehouden, met als gevolg dat er bij het bouwen, verbouwen of veranderen van een woning aan maar weinig voorwaarden voldaan hoeft te worden.

De bouw van bijbehorende bouwwerken is op grond van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesloten.

Leiding - Gas

Ter plaatse van de dubbelbestemming Leiding- Gas (op onderstaande afbeelding aangegeven met stippellijnen) ligt een aardgastransportleiding en de daarbij behorende beschermingszone. Hier geldt een bouwverbod voor bouwwerken die niet ten dienste staan van de gasleiding. Er is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en voor werkzaamheden.

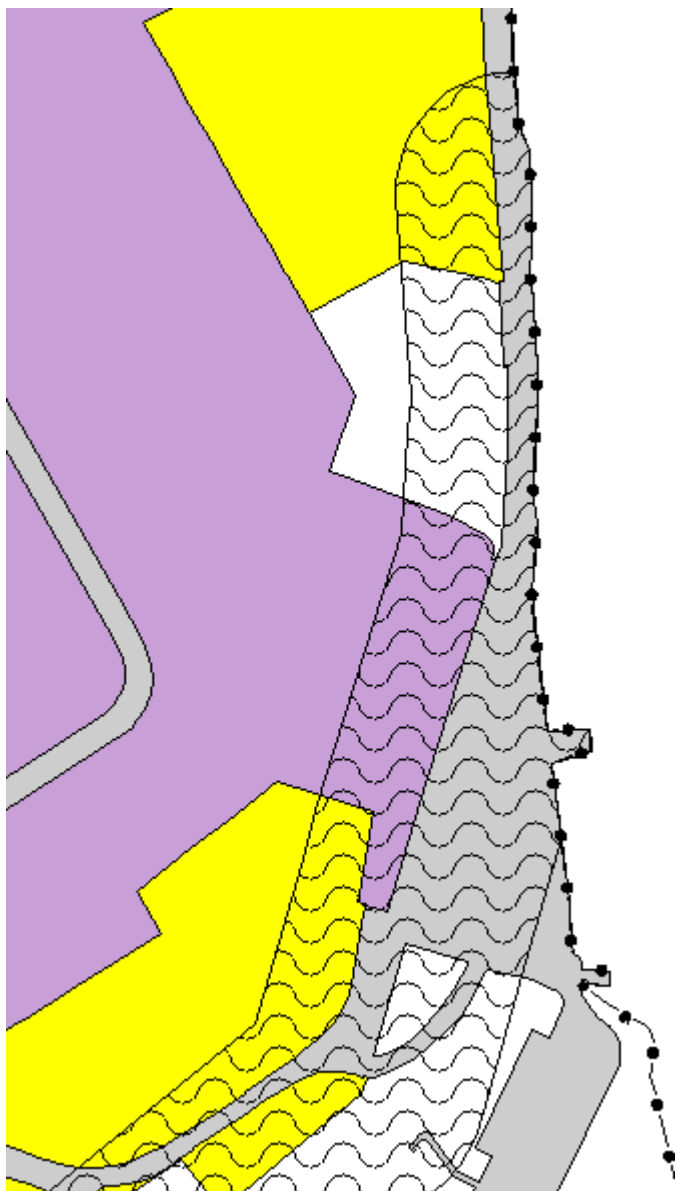


Waarde – Archeologie 5

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek.

Waterstaat - Beschermingszone waterkering

Ten behoeve van de bescherming en het doelmatig beheer en onderhoud van de waterkering is deze dubbelbestemming opgenomen (op onderstaande afbeelding aangegeven met golvende lijnen). Hier mag alleen worden gebouwd ten behoeve van het beheer en onderhoud van de watergang.



2.2.3 Algemene regels

De Anti-dubbeltelregel bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande maten.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten behoeve van de veiligheidszone van het scheepvaartverkeer over de Maas en ten aanzien van het plasbrandaandachtsgebied in het plangebied,

In de navolgende regel zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

In het artikel Overige regels zijn de overige zaken geregeld die niet elders kunnen worden ondergebracht. Zo is een bepaling opgenomen ter bescherming van monumentale bomen.

2.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

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

Bij Uitspraak 201500221/1/R1 dd. 9 december 2015 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaald, dat de beroepen van Alucol B.V. en De Verwenbakker B.V. tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Kern Neer' op een aantal punten gegrond zijn en nopen tot het nemen van een nieuw besluit met inachtneming van de overwegingen van de afdeling. De uitspraak is in dit plan verwerkt zoals beschreven in onderstaande paragrafen.

2.3.1 Maximale kavelmaat en bebouwingspercentage

2.3.1.1 Overwegingen Raad van State onder punt 4.

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

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

2.3.1.2 Verwerking uitspraak in plan

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

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

Weliswaar strookt de geschrapte bepaling met de standaardregels voor de bedrijventerreinen in Leudal, maar voor deze specifieke bedrijfslocaties is het gelet op de feitelijke situatie niet relevant. Naar aanleiding van de overwegingen van de Afdeling en de overleggen met partijen is dit artikellid niet opgenomen in artikel 3.2.1 van dit reparatieplan.

2.3.2 Maximale bouwhoogte

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

Punt 6.

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

Punt 7.

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

2.3.2.2 Verwerking uitspraak in plan

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

Op grond van de overwegingen onder punt 7 is de gemeenteraad tot de conclusie gekomen dat een beperkte verruiming van die hoogte met 0,50 meter ruimtelijk gezien niet of nauwelijks impact heeft. Om die reden is thans in artikel 3.2.1 lid c, een maximaal toelaatbare hoogte voor overige bouwwerken opgenomen van 10,5 meter.

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

Om die reden wilde de gemeente in artikel 3.2.1, lid d, opnemen dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 10,5 meter mag bedragen ten behoeve van de bouw van schoorstenen op of aan en als onderdeel van bedrijfsgebouwen, uitsluitend ter plaatse en ten behoeve van die schoorstenen. De overleggen met partijen hebben evenwel geleid tot voortschrijdend inzicht in die zin dat een maximale bouwhoogte van 11 meter wordt voorgestaan (zie volgende paragraaf).

2.3.2.3 Medewerking aan hogere bouwwerken

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

Om die reden is in artikel 3.2.1 (maximale hoogtes conform dit reparatieplan) een nieuw lid e opgenomen, dat bepaalt dat de bouwhoogte 11 meter mag bedragen ten behoeve van de bouw van schoorstenen op of aan en als onderdeel van bedrijfsgebouwen, uitsluitend ter plaatse en ten behoeve van die schoorstenen.

Verder zijn in artikel 3.2.3 achter lid e. twee nieuwe leden toegevoegd luidend:

- f. In afwijking van het bepaalde in lid d. geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - silo'

voor de bouw van silo's een maximale bouwhoogte van 11 meter (wordt opgenomen binnen het linker-rode vlak, zoals geduid op de afbeelding hieronder).

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



2.3.3 Afstand tot perceelsgrenzen

2.3.3.1 Overwegingen Raad van State onder punt 8.

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

Het bouwperceel aan de Soerendonck 2 mag evenwel voor 100% worden bebouwd. Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, onder e, van de planregels van het bestemmingsplan 'Kern Neer' geldt voor bedrijfsgebouwen dat de afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen minimaal 2,5 m bedraagt. Ingevolge lid 5.2.3, onder d, van de planregels zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en op een afstand van minimaal 2,5 m tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen.

De Afdeling overwoog dat het perceel aan de Soerendonck 2 nog niet volledig is bebouwd en dat daaraan een bebouwingspercentage van 100 is toegekend, zodat het perceel volledig mag worden bebouwd. Artikel 5, lid 5.2.1, onder e, en lid 5.2.3, onder d, van de planregels zijn daarmee in tegenstrijd, nu uit die bepalingen volgt dat het perceel niet volledig mag worden bebouwd. Het plan is op dit punt vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid.

2.3.3.2 Verwerking uitspraak in plan

Met partijen is overeengekomen dat ook voor het bedrijfsperceel van Alucol BV (zie rood gemarkeerd vlak op afbeelding hieronder) het bebouwingspercentage wordt bepaald op 100%.



Om de onderlinge strijdigheid tussen onderdelen van de regels op te heffen is in artikel 3.2.1 na lid f. een nieuw lid g. opgenomen luidend:

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

Verder is in artikel 3.2.3 na lid d. een nieuw lid e. opgenomen luidend:

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

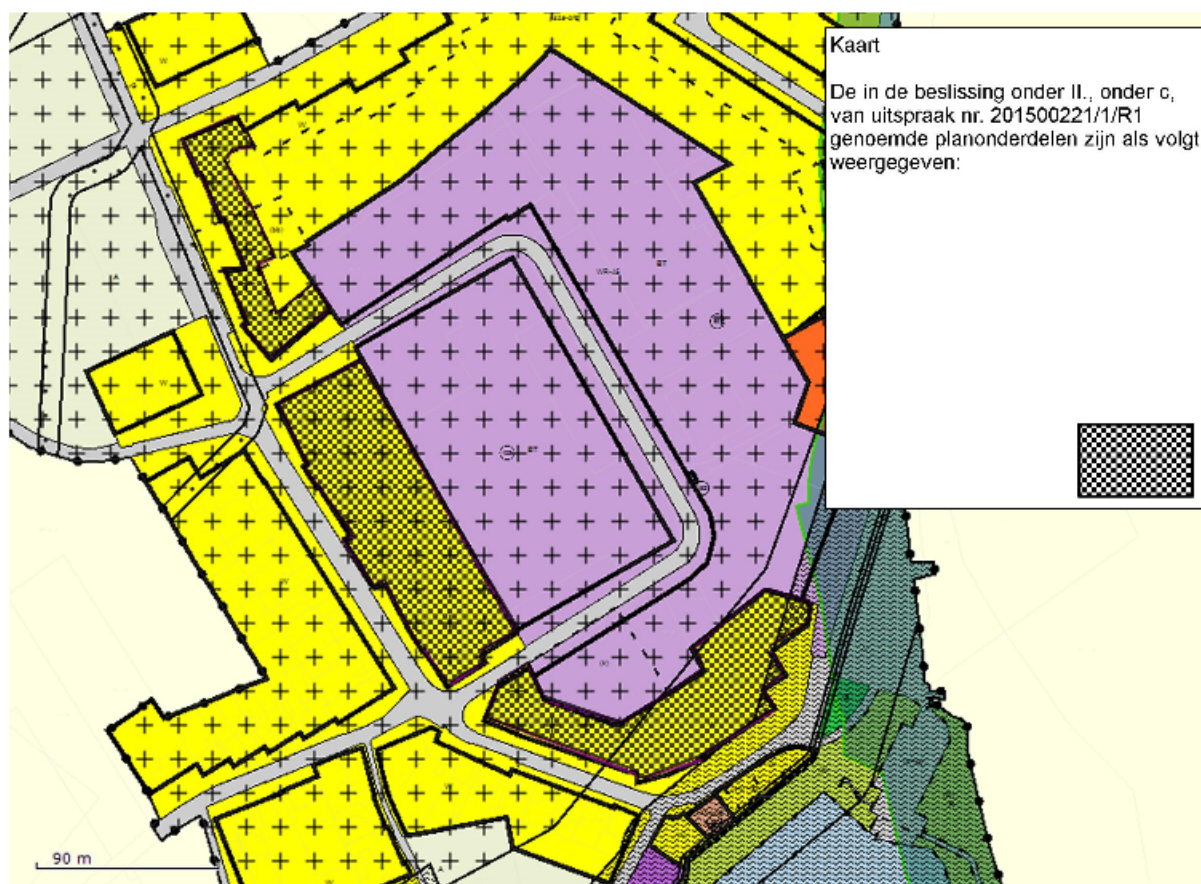
Deze aanduiding is op de verbeelding opgenomen in het bouwvlak van de bedrijfspercelen Soerendonck 2 en 3.

2.3.4 Bouwmogelijkheden omliggende woningen

2.3.4.1 Overwegingen Raad van State onder punt 9.

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

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



2.3.4.2 Verwerking uitspraak in plan

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

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

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

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

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

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

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

De Afdeling heeft overwogen dat in het kader van het vaststellen van een bestemmingsplan telkens weer alle betrokken belangen behoren te worden afgewogen. Daarbij dient te worden gezien in hoeverre onbenutte mogelijkheden uit het voorheen geldende plan nog aanvaardbaar zijn uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening'.

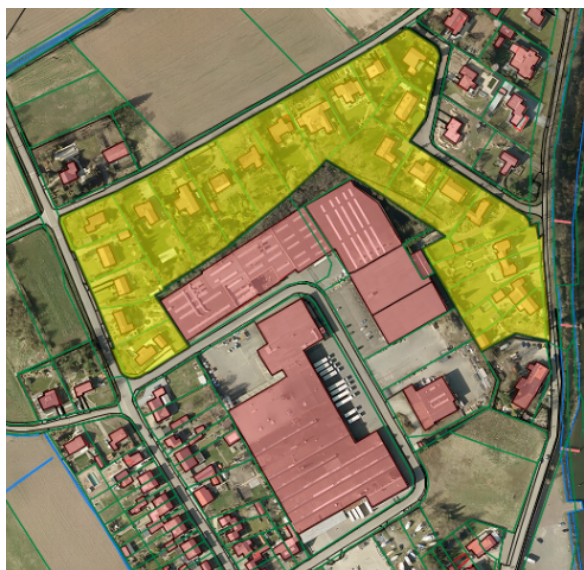
Geconcludeerd kan worden dat in een nieuwe situatie niet meer gekozen zou worden voor woonpercelen die direct grenzen aan de bedrijfspercelen, aangezien dit in beginsel niet aanvaardbaar is uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. In dit geval echter is sprake van bestaande situaties, waarbij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

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

Voor deze gronden (zie de 3 afbeeldingen hieronder) is een verbod voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken opgenomen. In artikel 5.2.3 is bepaald dat, behoudens vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (BOR, artikel 2 van bijlage II), geen bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht.

Door middel van een omgevingsvergunning kan daar onder voorwaarden worden afgeweken (afwijkingsbevoegdheid artikel 5.4.1).

1. Woonpercelen ten oosten van de Maasweg, ten zuiden van de Vilgert en ten zuiden van Maaszicht



2. Woonpercelen ten oosten van Hanssum



3. Woonpercelen ten zuiden van Soerendonck



2.3.5 Opslagmogelijkheden

2.3.5.1 Overwegingen Raad van State onder punt 10.

Ingevolge artikel 5, lid 5.5.2, van de planregels van het bestemmingsplan 'Kern Neer' bedraagt de maximale hoogte van open opslag achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak 4 m, met uitzondering van de gronden waarvoor ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan reeds op basis van een omgevingsvergunning hogere opslag is toegestaan, waarbij deze vergunde maximale hoogte als maximum geldt. Ter zitting hebben de bedrijven aan de Soerendonck 2 en 3 onbestreden toegelicht dat op hun percelen open opslag plaatsvindt tot een hoogte groter dan 4 m en dat dit reeds het geval was onder het voorheen geldende planologische regime. De open opslag op hun percelen is derhalve bestaand legaal gebruik. Voor de open opslag op hun percelen, waarvoor onder het vorige plan geen vergunningplicht gold, zijn geen omgevingsvergunningen verleend zoals bedoeld in artikel 5, lid 5.5.2. van de planregels, zodat dit gebruik niet als zodanig is bestemd en onder het gebruiksovergangsrecht is gebracht. De raad heeft in redelijkheid uit het oogpunt van het tegengaan van verrommeling van het straatbeeld beperkingen kunnen stellen aan de hoogte van open opslag en zich op het standpunt kunnen stellen dat de ruimtelijke uitstraling van open opslag verschilt van die van een gebouw. De raad heeft evenwel niet aannemelijk gemaakt dat de open opslag hoger dan 4 m op de percelen van de genoemde bedrijven binnen de planperiode zal worden beëindigd. De raad heeft het plan op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

2.3.5.2 Verwerking uitspraak in plan

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

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

Ook over de opslaghoogte is met partijen overleg gevoerd. Beide bedrijven hebben aangegeven bereid te zijn om in relatie tot andere reparatiepunten bovenstaande punten hier in te leveren op bestaande rechten. Zij kunnen met inachtneming daarvan instemmen met een buitenopslag tot een hoogte van 4 meter (opgenomen in artikel 3.5.2) en een afwijkingsbevoegdheid voor een buitenopslag tot 8 meter (opgenomen in artikel 3.6.5).

Hoofdstuk 3 Communicatie

De communicatie met betrekking tot dit reparatieplan heeft via de geijkte kanalen plaatsgevonden.

Met belanghebbende partijen is in goed overleg onderhavig 'Reparatieplan Kern Neer' tot stand gekomen.

Voorafgaand aan de besluitvorming over de planreparatie is voor de omwonenden in op 19 oktober 2017 informatiebijeenkomst gehouden.

De direct belanghebbenden worden actief door de gemeente geïnformeerd over de tervisielegging van het reparatieplan en over de beroepsmogelijkheid.

