B&W **advies**

Gemeente leudal

Openbaar

Opsteller	P. Maessen
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer P.H.G. Verlinden (wethouder)
Join-nummer	BenW\1835
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase' en wijziging 'Welstandsnota Leudal' voor het plangebied
Te nemen besluit	De raad voorstellen om: 1. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Ittervoort 4e Fase', vast te stellen en daarmee in te stemmen met de daarin opgenomen: a. Standpuntbepaling naar aanleiding van ingekomen zienswijze b. Ambtshalve voorgestelde planwijzigingen; 2. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig: a. De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP19BtIttervoort4e-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.1640.BP19BtIttervoort4e-VG01.dxf b. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting 3. Het bij dit besluit behorende 'Eindverslag inspraakprocedure wijziging welstandsnota bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase' vast te stellen; 4. De 'Welstandsnota Leudal' te wijzigen door het plangebied toe te voegen aan het welstandsgebied 'Ittervoort bedrijventerrein' en het plangebied hierbij aan te merken als welstandsvrij gebied.
Datum in B&W	18-8-2020

1. Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase' en wijziging 'Welstandsnota Leudal' voor het plangebied

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 30 maart jl. heeft uw college besloten om het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase' ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische basis voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein aan de noordzijde met bedrijfskavels, infrastructuur en een ruime landschappelijke inpassingszone.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 2 juni tot en met 13 juli 2020. Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend door:
1. De voormalige eigenaar van het pand Schillersstraat 4;
2. DAS Rechtsbijstand namens de eigenaren van pand Schillersstraat 7;
3. Achmea Rechtsbijstand namens de eigenaar van pand Schillersstraat 3;
4. Meerts Rechtspraktijk namens de eigenaren van pand Schillersstraat 5a;
5. De eigenaren van de agrarische bedrijfslocatie aan de Schillersstraat 2;
6. SBZ Juristen namens de eigenaar van pand Schillersstraat 8;
7. Achmea Rechtsbijstand namens de eigenaar van pand Schillersstraat 5;
8. De eigenaren van pand Schillersstraat 4.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en een voorstel voor inhoudelijke standpuntbepaling naar aanleiding van de zienswijzen is opgenomen in de bij dit voorstel behorende 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase', waarin tevens is geconstateerd dat de regels en de toelichting van het bestemmingsplan ambtshalve aanpassing behoeven.

Het bestemmingsplan kan nu ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Omdat het plangebied wijzigt van agrarisch gebied naar bedrijventerrein met groene inpassingszone, is de aanwijzing als welstandsplichtig gebied-buitengebied en de daaraan gekoppelde welstandscriteria, niet toepasbaar op het onderhavige plangebied en is het noodzakelijk de raad voor te stellen de welstandsnota op dit onderdeel te wijzigen.

Het voornemen om de welstandsnota te wijzigen heeft overeenkomstig het bepaalde in de Woningwet en in de gemeentelijke inspraakverordening, ter inzage gelegen van 23 juni tot en met 3 augustus 2020.

Binnen de termijn van ter inzage legging zijn vijf inspraakreacties ingediend door:
1. Meerts Rechtspraktijk namens de eigenaren van pand Schillersstraat 5a
2. De eigenaren van pand Schillersstraat 4
3. Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de eigenaren van pand Schillersstraat 5
4. SBZ Juristen namens de eigenaren van pand Schillersstraat 8
5. De eigenaren van pand Schillersstraat 7

Een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en een inhoudelijke standpuntbepaling naar aanleiding van die inspraakreacties is opgenomen in het bij dit voorstel behorende 'Eindverslag inspraakprocedure wijziging welstandsnota bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase'.

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

Programma 4 – Woon- werk- en leefklimaat; collegedoelstellingen:
- 'Werkgelegenheid is behouden en banen zijn gecreëerd in de gemeente en in de regio'
- 'Het woonklimaat in Leudal is aantrekkelijk en leefbaar'
- 'De gemeente heeft een duurzame en functionele openbare ruimte op beeldkwaliteit B'

Voorgesteld wordt om aan de raad voor te stellen:
1. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Ittervoort 4e Fase', vast te stellen en daarmee in te stemmen met de daarin opgenomen:
    a. Standpuntbepaling naar aanleiding van ingekomen zienswijze
    b. Ambtshalve voorgestelde planwijzigingen;
2. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
    a. De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP19BtIttervoort4e-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.1640.BP19BtIttervoort4e-VG01.dxf
    b. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting
3. Het bij dit besluit behorende 'Eindverslag inspraakprocedure wijziging welstandsnota bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase' vast te stellen;
4. De 'Welstandsnota Leudal' te wijzigen door het plangebied toe te voegen aan het welstandsgebied 'Ittervoort bedrijventerrein' en het plangebied hierbij aan te merken als welstandsvrij gebied.

4. Argumenten

Zienswijzen
Kortheidshalve wordt verwezen naar het voorstel voor inhoudelijke standpuntbepaling naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase'.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:
1. De zienswijze sub 2 voor zover die betrekking heeft op de landschappelijke inpassing in relatie tot overlast vanuit de groenzone als gevolg van bladeren, pollen, ongedierte, onkruid etc. ter hoogte van de woning aan de Schillersstraat 3, geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding en in het landschapsinpassingsplan de afstand tussen de woning van reclamant en de bestemming 'Bedrijventerrein' te vergroten.
2. De zienswijzen sub 2, 3, 4, 6, 7 en 8 voor zover die betrekking hebben op milieuzonering en het woon- en leefklimaat vormen aanleiding het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de als bijlage bij de regels opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten zodanig wordt gewijzigd, dat bedrijven met een richtafstand van 100 meter voor aspecten geur, stof en gevaar zijn geschrapt.
3. De zienswijzen sub 3 en 8 voor zover die betrekking hebben op de geluid afschermende werking van de geluidschermen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door in het als bijlage bij de regels opgenomen landschapsinpassingsplan op te nemen dat de geluidschermen als gesloten constructie worden uitgevoerd met een massa van minimaal 10 kg/m².
4. De zienswijzen sub 7 en 8 voor zover die betrekking hebben op doortrekking van de geluidwal ter plaatse van de doodlopende weg verlengde Europastraat in noordelijke richting (ten zuiden van Schillersstraat 4, 5 en 5a) geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, door in het als bijlage bij de regels opgenomen landschapsinpassingsplan, de geluidswal en het grondlichaam met een hoogte van twee meter door te trekken voor zover dit mogelijk is in relatie tot kruisende kabels en leidingen.
5. De zienswijzen geven voor het overige geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve wijzigingen
Er is ambtshalve geconstateerd dat de planstukken aanpassing behoeven op de volgende punten:
1. Het als bijlage 3 bij de regels gevoegde landschapsinpassingsplan versie d.d. 16 januari 2020, te vervangen door de actuelere versie d.d. 30 maart 2020, echter met inachtneming van de daarin aan te brengen wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen.

2. Artikel 12, lid 12.3 (afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen voor realisering van kleinschalige zonne-energie systemen) te schrappen.
3. In artikel 3.6 sublid 3.6.3 'Risicovolle inrichtingen' te schrappen.
4. Artikel 3, lid 3.5 op te splitsen in sublid 3.5.1 'Strijdig gebruik' en sublid 3.5.2 'Voorwaardelijke verplichting', en daarbij aan sublid 3.5.2 toe te voegen dat de geluidwerende voorzieningen zijn inbegrepen.
5. In artikel 1, lid 1.39, de definitie van 'Peil' te wijzigen en daarin voor wat betreft de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' te verwijzen naar de tekening 'Peilenplan', zoals die is opgenomen in paragraaf 5.6 van het als bijlage 3 bij de regels opgenomen landschapsinpassingsplan.
6. Artikel 3, lid 3.6.1, sub b, te schrappen (redactionele wijziging).
7. In artikel 3, lid 3.2 (bouwregels) en lid 3.5 (specifieke gebruiksregels) regels toe te voegen ter waarborging van het gasloos bouwen en gebruiken van bedrijfsgebouwen.

Een nadere toelichting over de genoemde voorgestelde ambtshalve wijzigingen is opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Wijziging welstandsnota

In de op 15 december 2014 door de raad vastgestelde 'Welstandsnota Leudal' is het plangebied voor het onderhavige bestemmingsplan gelegen binnen welstandsplichtig buitengebied. Het bestaande bedrijventerrein is voor het grootste deel gelegen binnen welstandsvrij gebied. Het deel van het bedrijventerrein dat zichtbaar is vanaf de Napoleonsweg, is aangewezen als 'Welstandsplichtig gebied 'Kernen'.
Het welstandsbeleid voor het bedrijventerrein Ittervoort is gericht op het in standhouden en verbeteren van de bestaande structuur langs de Napoleonsweg. Deze zone is de entree van Leudal vanuit België. Een goede kwaliteit van de bebouwde omgeving is positief voor de belevingswaarde van dit gebied. Het overige gebied van Ittervoort bedrijventerrein is geheel welstandsvrij omdat de dynamiek en kwaliteit van de bebouwing laag is. Het beleid is gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers/ondernemers. Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met hun omgeving.
Voor de middels het onderhavige bestemmingsplan beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein met een 4^{e} fase geldt dat het plangebied aan de zuidkant direct aansluit aan het bestaande bedrijventerrein en aan alle overige zijden landschappelijke wordt ingepast middels een door de gemeente te realiseren en te onderhouden ruime groene zone. Daarnaast is in de bouwregels van het bestemmingsplan reeds bepaald dat te realiseren bedrijfsgebouwen moeten voldoen aan het bij de regels gevoegde landschapsinpassingsplan, waarin is vastgelegd dat gebouwen aan de naar de omgeving gerichte zijde moeten worden voorzien van een kleurschakering die aangepast is aan de omgeving. Er bestaat dan ook geen noodzaak om het plangebied in de welstandsnota op te nemen als welstandsplichtig gebied 'Kernen'.

De ingekomen inspraakreacties geven geen aanleiding om af te zien van de voorgenomen wijziging van de welstandsnota, danwel om daarin een andere keuze te maken. Wel zal in de toelichting van het bestemmingsplan een paragraaf worden toegevoegd waarin nader wordt ingegaan op de relatie tussen bestemmingsplan en welstandsnota.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld om de raad voor te stellen de welstandsnota Leudal te wijzigen door het plangebied toe te voegen aan het welstandsgebied 'Ittervoort bedrijventerrein' en hierbij aan te merken als welstandsvrij gebied. De welstandscriteria van 'Ittervoort bedrijventerrein' hoeven niet gewijzigd te worden.

5. Risico's

Buiten de normale procesrisico's ingeval van een bestemmingsplan (eventuele beroepschriften die kunnen leiden tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van het vastgestelde bestemmingsplan), is er een financieel risico op het moeten toekennen van tegemoetkomingen in planschade. In de exploitatie van dit plan is hiermee rekening gehouden.

6. Juridisch kader

Het juridisch kader van dit voorstel wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Woningwet, de gemeentelijke Inspraakverordening en de Algemene wet bestuursrecht.

7. Financiële samenvatting

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en het wijzigen van de Welstandsnota overeenkomstig dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente, behoudens het vergroten van de afstand van het bedrijventerrein ten opzichte van het woonperceel aan de Schillersstraat 3. Deze aanpassing resulteert in een oppervlakte minder te verkopen grond van 190 m^2 x € 100 = € 19.000, alsmede in extra kosten voor realisering van de landschappelijke inpassing op deze grond (€ 10.240).
Er is sprake van een lopende exploitatie. De exploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en maakt onderdeel uit van de begroting. De lagere opbrengst grondverkoop en de extra kosten voor landschappelijke inpassing zullen worden meegenomen in de eerstvolgende actualisatie van de exploitatie.

8. Overige integrale afstemming

Afstemming over het bestemmingsplan plan heeft in het voortraject plaatsgevonden:
1. Met de omwonenden/bewoners van de Schillersstraat in diverse informatiebijeenkomsten voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan;
2. In het kader van het overleg met instanties als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waaronder ook de Dorpsraad Ittervoort en de Industrie Vereniging Ittervoort;
3. Middels ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan met voor eenieder de mogelijkheid om vragen te stellen en informatie in te winnen over het plan.

9. Communicatie

Openbaar:
☑ Actief:

10.Bijlagen

1. Planstukken vast te stellen bestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting)
2. Ontwerp wijziging van de welstandsnota
3. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase', tevens eindverslag inspraakprocedure wijziging welstandsnota bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase
4. Concept raadsvoorstel en -besluit

B&W **besluit**

Besluit betreffende voorstel **BenW - 1835**

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase' en wijziging 'Welstandsnota Leudal' voor het plangebied

Steller: Maessen, Pieter

B&W-vergadering: 18 augustus 2020

Openbaarheid: Openbaar

Ambtelijk advies:
De raad voorstellen om:
1.De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Ittervoort 4e Fase', vast te stellen en daarmee in te stemmen met de daarin opgenomen:
a.Standpuntbepaling naar aanleiding van ingekomen zienswijze
b.Ambtshalve voorgestelde planwijzigingen;
2.Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
a.De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP19BtIttervoort4e-VG01 en de bijbehorende ondergrond
o_ NL.IMRO.1640.BP19BtIttervoort4e-VG01.dxf
b.De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting
3.Het bij dit besluit behorende 'Eindverslag inspraakprocedure wijziging welstandsnota bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase' vast te stellen;
4.De 'Welstandsnota Leudal' te wijzigen door het plangebied toe te voegen aan het welstandsgebied 'Ittervoort bedrijventerrein' en het plangebied hierbij aan te merken als welstandsvrij gebied.

Collegebesluit:
Conform advies met aanvulling.
Het raadsvoorstel redactioneel aanpassen in overleg met de portefeuillehouder.