

Openbaar

Opsteller
Leidinggevende
Portefeuillehouder

P. Maessen
Ruimte
De heer P.H.G. Verlinden (wethouder)

Join-nummer
Onderwerp
Te nemen besluit

BenW\1834
Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020'
De raad voorstellen:
1. in te stemmen met de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het eindverslag van de inspraakprocedure wijziging welstandsnota bedrijventerrein Neer-Heldenseweg" vaststellen;
4. De 'Welstandsnota Leudal' gewijzigd vast te stellen en daarin de locatie hoek Heldenseweg-Hoven aan te wijzen als welstandsplichtig gebied met daarbij behorende welstandscriteria.
18-8-2020

Datum in B&W

1. Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020'.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 27 mei jl. heeft uw college besloten om het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020' ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan bevat een actuele juridisch-planologische regeling voor het bestaande bedrijventerrein. Voor dit deel is sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarbij bestaande rechten worden gerespecteerd. Daarnaast biedt het ontwerp bestemmingsplan een juridisch-planologische basis voor uitbreiding van het bedrijventerrein op een drietal percelen, namelijk een herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie aan de Hoven 1 en een uitbreiding van de bestemming 'Bedrijventerrein' op de percelen aan de Heldenseweg 15a en 15b tot en met 15g.

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 geen zienswijzen ingediend.

In de bij dit voorstel behorende 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg', is wel geconstateerd dat de regels van het bestemmingsplan ambtshalve aanpassing behoeven.

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

Omdat het plangebied wijzigt van welstandsvrij gebied naar bedrijventerrein met groene inpassingszone, 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 geen inspraakreacties ingediend.

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;
 - Agrarische bedrijven stimuleren te verplaatsen naar een geschiktere locatie als dat mogelijk is;
 - Verbeteren van de leefomgeving.

Voorgesteld wordt om aan de raad voor te stellen:

1. In te stemmen met de ambtshalve voorgestelde planwijziging, zoals verwoord in de bij het concept raadsbesluit behorende 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020'
2. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020', 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.BP20BtNeer-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.1640.BP20BtNeer-VG01.dxf;
 - b. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1a Bro;
4. Het 'Eindverslag inspraakprocedure voornemen wijziging welstandsnota bedrijventerrein Neer-Heldenseweg' vast te stellen;
5. De 'Welstandsnota Leudal' gewijzigd vast te stellen en daarin de locatie hoek Heldenseweg-Hoven aan te wijzen als welstandsplichtig gebied met daarbij behorende welstandscriteria.

4. Argumenten

Zienswijzen

Binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Er is ambtshalve geconstateerd dat de planstukken aanpassing behoeven op het volgende punt:

1. Artikel 13, lid 13.5 van de regels (algemene afwijkmogelijkheid voor realisering van kleinschalige zonne-energiesystemen) dient overeenkomstig de uitgangspunten van het vastgestelde bestemmingsplan 'Duurzame energie' te worden geschrapt.

Wijziging welstandsnota

In de op 15 december 2014 door de raad vastgestelde 'Welstandsnota Leudal' is het plangebied voor het onderhavige bestemmingsplan volledig gelegen binnen welstandsvrij gebied. 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 uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noordzijde (perceel aan de Hoven 1) zijn in het bestemmingsplan in vergelijking met het reeds bestaande bedrijventerrein, ruimere bouw mogelijkheden opgenomen, zowel voor wat betreft de maximale kaveloppervlakte als voor wat betreft maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes. Door de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is geadviseerd om hiermee in te stemmen, mits de te realiseren bebouwing een goede kwaliteit heeft en samenhang met elkaar heeft, zodat een rustig en eenduidig beeld ontstaat. De commissie adviseert dan ook om als voorwaarde te stellen dat de uiteindelijke bouwplannen beoordeeld moeten worden door de commissie en het gebied welstandsplichtig moet worden, mede omdat de locatie direct grenst aan het open én welstandsplichtige buitengebied.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld de raad voor te stellen het welstandsgebied 'Neer bedrijventerrein' en de bijbehorende welstandscriteria vast te stellen overeenkomstig de bij het raadsvoorstel behorende bijlage welstandsgebied 'Neer bedrijventerrein' en de daarin opgenomen welstandscriteria toe te voegen aan de welstandsnota Leudal.

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 vanwege de uitbreiding van het bedrijventerrein. Met de eigenaren van de percelen waarop die uitbreiding is beoogd, zijn anterieure overeenkomsten gesloten, waarin ook afwenteling van planschade is vastgelegd.

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

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals bedrijfsgebouwen) is voorgenomen. In afwijking van deze bepaling kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van onder andere een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, onder andere indien het

verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Omdat met de eigenaren van gronden waarop het bedrijventerrein wordt uitgebreid, anterieure overeenkomsten zijn gesloten, is in dit geval verhaal van kosten anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het vaststellen van het bestemmingsplan overeenkomstig dit voorstel heeft voor het overige geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. Overige integrale afstemming

Afstemming over dit plan heeft in het voortraject plaatsgevonden:

1. Met de eigenaren van gronden binnen en direct aansluitend aan het bedrijventerrein;
2. In het kader van het overleg met instanties als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
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;
4. Middels een inspraakprocedure over het voornemen om de welstandsnota te wijzigen.

9. Communicatie

Openbaar:

☒ Actief:

10. Bijlagen

1. Planstukken vast te stellen bestemmingsplan
2. Ontwerp wijziging van de welstandsnota
3. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020', tevens eindverslag inspraakprocedure wijziging welstandsnota
4. Concept raadsvoorstel en -besluit

B&W besluit

Besluit betreffende voorstel **BenW - 1834**

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020'

Steller: Maessen, Pieter

B&W-vergadering: 18 augustus 2020

Openbaarheid: Openbaar

Ambtelijk advies:

De raad voorstellen:

1. in te stemmen met de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het eindverslag van de inspraakprocedure wijziging welstandsnota bedrijventerrein Neer-Heldenseweg" vaststellen;
4. De 'Welstandsnota Leudal' gewijzigd vast te stellen en daarin de locatie hoek Heldenseweg-Hoven aan te wijzen als welstandsplichtig gebied met daarbij behorende welstandscriteria.

Collegebesluit:

Conform advies