

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

29 september 2020

Agendapunt 6

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020' en wijziging welstandsnota voor een deel van het plangebied

Portefeuillehouder(s)

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

Inhoudelijk voorstel

Inleiding

Een aantal jaren geleden is het proces gestart om alle bestaande bestemmingsplannen in de gemeente te actualiseren, waaronder de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen. In de periode 2013-2014 zijn voor alle bedrijventerreinen actuele bestemmingsplannen vastgesteld. Voor het bedrijventerrein aan de Heldenseweg in Neer is destijds ook een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. In het kader van die ter inzage legging zijn destijds zienswijzen ingediend, waaronder een zienswijze over het opnemen van de locatie aan de Hoven 1 in het vast te stellen bestemmingsplan. De destijds ingediende zienswijze was op onderdelen gegrond en vormde aanleiding tot vaststelling van een bestemmingsplan voor een groter plangebied dan waarin was voorzien in het ontwerp bestemmingsplan. Deze afwijking ten opzichte van het ontwerp was te groot om dit op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan middels een gewijzigde vaststelling door de raad. Om die reden is destijds al besloten om het ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen. Vanwege capaciteitsproblemen is dit plan destijds niet verder opgepakt.

Ontwerp bestemmingsplan

Eind 2018 zijn de werkzaamheden om alsnog te komen tot een actueel bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein, opnieuw opgepakt. Dit heeft geresulteerd in een ontwerp bestemmingsplan waarin:

1. Een actuele juridisch-planologische regeling is opgenomen voor het bestaande bedrijventerrein. Voor dit deel is sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarbij bestaande rechten worden gerespecteerd.
2. Een uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk wordt gemaakt op een drietal percelen:
 - a. De bedrijfslocatie aan de Hoven 1. Dit perceel bestaat voor een deel uit gronden die in de bestaande situatie al zijn bestemd voor 'Bedrijventerrein I BI' (deel van het perceel aan de zijde van de Heldenseweg), zij het met de beperking dat deze gronden uitsluitend zijn bestemd voor eierbewerking en -verwerking. Voor het resterende deel zijn de gronden bestemd voor 'Agrarisch Bouwblok A(b)'. Hier is de pluimveehouderij Neerhof gevestigd. De veehouderij-activiteiten worden beëindigd, waarmee het woon- en leefklimaat in de kern Neer aanzienlijk verbetert.
 - b. De percelen aan de Heldenseweg 15a en 15b tot en met 15g. Voor deze percelen is een uitbreiding aan de achterzijde mogelijk gemaakt, waarmee een logische afronding aan de westzijde kan worden gerealiseerd, waarmee tevens kan worden geregeld dat ter plaatse van deze kavels een goede landschappelijke inpassing kan worden gerealiseerd.

Voor wat betreft de plansystematiek is zo veel mogelijk aangesloten bij de plansystematiek van de geldende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 2 juni tot en met 13 juli 2020.

Zienswijzen

De provincie Limburg heeft op 10 juni 2020 per mail meegedeeld dat het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro, niet heeft geleid tot het maken van opmerkingen van de zijde van de provincie en dat de provincie ook nu geen aanleiding ziet om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

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

Ambtshalve wijziging

Ambtshalve is na ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geconstateerd dat de planstukken op het volgende onderdeel aanpassing behoeven:

1. Artikel 13, lid 13.5 (algemene afwijkingsregel voor 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 uw 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.

In de raadsinformatiebrief van 31 maart 2020 hebben wij uw raad reeds geïnformeerd over de voortgang van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020'. Daarbij is tevens aangegeven dat ons college voorstelt om de noordzijde van het plangebied, (ten noorden van de watergang Hennekesloop), aan te wijzen als welstandsplichtig gebied. Het betreft een bedrijfslocatie, bestaande uit:

1. een aan de zijde van de Heldenseweg gelegen bedrijfskavel voor eierbewerking en -verwerking, inclusief een bedrijfswoning op de hoek Heldenseweg-Hoven, alsmede
2. een daarachter gelegen agrarisch bouwvlak voor intensieve veehouderij.

Reden om de locatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noordzijde welstandsplichtig te maken is dat deze locatie, in tegenstelling tot de rest van het bedrijventerrein, veel ruimere bouwmogelijkheden biedt, zowel voor wat betreft de maximale kaveloppervlakte als voor wat betreft maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes. Daarnaast betreft het een belangrijke zichtlocatie. Komend vanuit de noordzijde vanuit het buitengebied van Neer, is dit de eerste bebouwing die men tegenkomt waardoor deze bebouwing, gelet op de toegestane hoogte van 12 meter, als een soort 'landmark' gaat fungeren. Door de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is daarom positief geadviseerd over deze ontwikkeling, mits het gebied welstandsplichtig wordt. Dit advies is door ons college overgenomen. Hiertoe is het welstandsgebied 'Neer bedrijventerrein' opgesteld.

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 zienswijzen ingediend.

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

Voorstel

Wij stellen u voor om:

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 bepaald in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1a Bro;
4. Het bij dit besluit behorende 'Eindverslag inspraakprocedure wijziging welstandsnota bedrijventerrein Neer-Heldenseweg' vast te stellen;
5. De 'Welstandsnota Leudal' te wijzigen door het welstandsgebied 'Neer bedrijventerrein' en de bijbehorende welstandscriteria vast te stellen.

Financiële paragraaf

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 gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan heeft voor het overige geen financiële consequenties voor de gemeente.

Communicatieparagraaf

Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020' zal op de gebruikelijke wijze kennis worden gegeven van deze vaststelling en zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroep in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Raad van State. Beroep kan worden ingediend door:

1. Degenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan;
2. Belanghebbenden die géén zienswijze hebben ingediend, maar zich richten tegen onderdelen van het vastgestelde bestemmingsplan die gewijzigd zijn vastgesteld ten opzichte van het ontwerp.

Tegen het besluit tot wijziging van de welstandsnota kan geen bezwaar of beroep worden ingediend.

Bijlage(n)

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020'
2. Ontwerp wijziging welstandsnota
3. Concept raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en wijziging van de welstandsnota
4. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, tevens eindverslag inspraakprocedure wijziging welstandsnota bedrijventerrein Neer-Heldenseweg (ged.)
5. Collegebesluit
6. Collegeadvies

Heythuysen, 18 augustus 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De secretaris,

De burgemeester,

Ing. E.L.A. Lucassen (ls.)

D.H. Schmalschläger