

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

10 november 2020

Agendapunt

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase' en wijziging 'Welstandsnota Leudal' voor het plangebied
Portefeuillehouder(s) De heer P.H.G. Verlinden (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Inleiding

Bij de voormalige gemeente Hunsel bestond al het voornemen om het bedrijventerrein Ittervoort aan de noordzijde uit te breiden met een vierde fase. Na de fusie is de nieuwe gemeente Leudal hiermee verder gegaan. Uit overleg met de provincie bleek destijds dat een generieke uitbreiding niet mogelijk was. Wel was uitbreiding mogelijk via maatwerkoplossingen voor lokale bedrijven. In de loop van de afgelopen jaren zijn daarom gesprekken gevoerd met diverse lokale bedrijven en is gepeild of die bedrijven behoefte hebben aan uitbreiding. Ten behoeve van de uitbreidingswens van de bedrijven is een verkavelingsplan opgesteld en hebben de afgelopen jaren diverse onderzoeken plaatsgevonden naar de haalbaarheid van het plan.

Op 2 april 2019 hebben wij besloten om te starten met de planontwikkelingsfase. Het afgelopen jaar is uitvoering gegeven aan dat besluit. Dit heeft geresulteerd in een bestemmingsplan met rapportages van aanvullende onderzoeken, in concept kavelpaspoorten per beoogde bedrijfslocatie en in concept overeenkomsten met de beoogde bedrijven. Daarnaast is na 2 april 2019 een eerder ingezet communicatietraject met omwonenden (bewoners van de Schillersstraat) voortgezet.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en hierop zijn zienswijzen ingekomen. Tevens is het wenselijk gebleken om een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren in de planstukken. Daarnaast is het van belang dat ná de periode van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan uit nader bodemonderzoek een verontreiniging is gebleken. Door middel van dit voorstel wordt een reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen en de gevolgen voor het bestemmingsplan, alsmede de gevolgen voor het bestemmingsplan voor zover het gaat om de aangetroffen verontreiniging.

Ontwerp bestemmingsplan

Het doorlopen voorbereidingsproces heeft geresulteerd in een ontwerp bestemmingsplan waarin:

1. Een juridisch-planologische basis wordt geboden voor uitbreiding van het bedrijventerrein met vestigings-/uitbreidingsmogelijkheden voor lokale bedrijven die reeds op het bedrijventerrein zijn gevestigd;
2. Een ruime landschappelijke inpassingszone is opgenomen met de bestemming 'Groen'. Deze zone dient meerdere doelen:
 - a. landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
 - b. realisering compensatie voor flora en fauna;
 - c. opvang van hemelwater;
 - d. realisering geluidwerende voorzieningen.

Voor wat betreft de plansystematiek is zo veel mogelijk aangesloten bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan voor het huidige bedrijventerrein Ittervoort, met dien verstande dat daarvan op onderdelen is afgeweken omdat in het plan maatwerkoplossingen worden geboden voor de te vestigen bedrijven.

Op 30 maart jl. hebben wij besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en om het ontwerp ter inzage te leggen. Aanvankelijk was het de bedoeling om het ontwerp in de periode april/mei ter inzage te leggen. Omdat wij deze ter inzage legging gepaard wilden laten gaan met een openbare informatiebijeenkomst voor eenieder en deze bijeenkomst als gevolg van de Coronamaatregelen destijds niet mogelijk was, is de ter inzage legging in de tijd doorgeschoven. Omdat wij willen vasthouden aan besluitvorming door uw raad in uw vergadering van 29 september kon met ter inzage legging niet langer worden gewacht tot het moment dat alsnog een openbare informatiebijeenkomst kan worden gehouden,

temeer daar hierover nog te veel onzekerheid bestond. Om die reden heeft het ontwerp bestemmingsplan 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 acht zienswijzen ingediend door:

1. De voormalige eigenaar van de woning aan de 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 ingekomen zienswijzen en een inhoudelijke standpuntbepaling naar aanleiding van die zienswijzen is opgenomen in de bij dit voorstel behorende 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020'.

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 afschermdende 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 geluidswal ter plaatse van de doodlopende weg verlengde Europastraat in noordelijke richting (ten zuiden van Schillersstraat 4, 5 en 5a) geven 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

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

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 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.
8. Naar aanleiding van de geconstateerde bodemverontreiniging met Pfas in de westelijke buffer, op de verbeelding een functieaanduiding opnemen voor het deel van het plangebied waar de verontreiniging is geconstateerd en in de regels op te nemen dat het ter plaatse van die aanduiding:
 - a. Verboden is om te bouwen;
 - b. Gronden te gebruiken ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;
 - c. Verboden is om zonder ('aanleg')omgevingsvergunning werken of werkzaamheden uit te voeren;Een en ander zo lang niet door middel van (nader) onderzoek of het uitvoeren van noodzakelijke (sanerings)maatregelen is vast komen te staan dat de bodemkwaliteit naar oordeel van het bevoegd gezag voldoet aan de vereisten ten aanzien van de beoogde functie(s).

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 uw 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'.

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 4^e Fase'.

Gevolgen:

De 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 stellen wij u voor om 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.

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Ittervoort 4^e 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 4^e 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 4^e 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.

Financiële paragraaf

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 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 m² x € 100 = € 19.000, alsmede in extra kosten voor realisering van de landschappelijke inpassing op deze grond (€ 10.240).

De kosten van de PFAS-sanering komen niet ten lasten van de grondexploitatie. Vanuit de zorgplicht volgens de Wet bodembescherming is de gemeente namelijk gehouden de verontreiniging te saneren, ook als het bedrijventerrein er niet zou komen. De gevolgen van eventuele latere uitgifte van gronden (rentelasten als gevolg van de vertraging) worden gedekt in de exploitatie. Overige gevolgen van de sanering worden separaat in beeld gebracht. Deze kosten leiden niet tot een negatief resultaat op de grondexploitatie.

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.

Communicatieparagraaf

Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort 4^e Fase' 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 Ittervoort, 4e Fase'
2. Ontwerp wijziging welstandsnota
3. Ontwerp raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan

Datum 10 november 2020
Betreft Vaststelling bestemmingsplan
'Bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase' en
wijziging 'Welstandsnota Leudal' voor het
plangebied
Pagina 5 van 5



- 4. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen tevens eindverslag inspraakprocedure wijziging welstandsnota
- 5. Collegebesluit
- 1. 5. Collegeadvies

Heythuysen, 6 oktober 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De secretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

D.H. Schmalschläger