

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

9 februari 2021

Agendapunt

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen - oostelijk terreindeel'

Portefeuillehouder(s)

De heer Mr. A.J.M. Walraven (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Inleiding

Binnen de gemeente Leudal zijn diverse bedrijventerreinen gelegen. Ter voorbereiding van de actualisering van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen heeft de gemeenteraad op 19 april 2011 het 'Kaderplan Bedrijventerreinen' vastgesteld. Hierin zijn concrete beleidsuitgangspunten vastgelegd voor de nieuwe bestemmingsregeling in de te actualiseren bestemmingsplannen. Daaronder ook de volgende beleidsuitgangspunten voor woningen op bedrijventerreinen:

1. Bestaande bedrijfs- en burgerwoningen worden positief bestemd binnen de bestemming 'Bedrijventerrein';
2. Nieuwe woningen zijn uitgesloten;
3. Bestaande burgerwoningen omzetten in bedrijfswoning (middels ontheffing), andersom niet.

Op binnenstedelijke bedrijventerreinen wordt in toenemende mate horeca, sportcentra, detailhandel, zorg- en onderwijsinstellingen, voorzieningen en woonfuncties toegevoegd. Verdringing van bedrijfsruimte door andere functies vindt steeds meer plaats. Andersom willen bedrijven veelal geen woningen op een bedrijventerrein, omdat hiermee het vestigingsklimaat wordt aangetast. Anderzijds zijn sommige terreinen gebaat bij functiemenging. Als er buiten kantooruren ook 'leven' is op bedrijventerreinen, heeft dat gunstige invloed op de sociale veiligheid en kan criminaliteit teruggedrongen worden.

Nieuwe bedrijfswoningen worden al jaren niet meer toegestaan op bedrijventerreinen. Op basis van voorheen geldende bestemmingsplannen zijn er echter op diverse plekken op bedrijventerreinen bedrijfswoningen gerealiseerd. Veel van die woningen zijn in de loop van de tijd in gebruik genomen als burgerwoning, omdat de functionele binding van de woning met de daarbij behorende bedrijfsbebouwing is komen te vervallen. Hiervan kan sprake zijn ingeval een eigenaar de bedrijfsbebouwing heeft af gestoten en zelf is blijven wonen in de bedrijfswoning, maar ook ingeval wel de bedrijfswoning, maar niet het bedrijfsgebouw/-terrein is verkocht aan een derde, die er is komen wonen als burger.

Het gebruik als burgerwoning is in strijd met de regels van de geldende bestemmingsplannen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet in een dergelijk geval handhavend worden opgetreden (beginselplicht tot handhaving). Daarvan kan slechts worden afgezien als sprake is van een concreet zicht op legalisering of indien handhaving zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in de concrete situatie moet worden afgezien.

Een ander probleem is dat woningen onverkoopbaar blijken, aangezien de meeste hypotheekverstrekkers geen financiering geven voor aankoop van een woning als die niet als burgerwoning mag worden bewoond.

Voorname problematiek doet zich binnen de gemeente Leudal onder andere voor op het oostelijke deel van het bedrijventerrein Heythuysen. Naar aanleiding van concrete verzoeken om medewerking voor functiewijziging van bedrijfs- naar burgerwoning is onderzocht of en zo ja welke mogelijkheden er zijn om het oostelijke deel van het bedrijventerrein te transformeren van een bedrijventerrein naar een gebied met een grotere verwevenheid tussen bedrijfsmatige activiteiten en wonen (gebied met functiemenging).

Op basis van de opgedane ervaringen met de aanpak voor een deel het bedrijventerrein bleek dat een oplossing voor de ontstane problematiek alleen goed onderbouwd en gemotiveerd kan worden middels een integrale gebiedsgerichte aanpak. Deze aanpak heeft betrekking op het deel van het bedrijventerrein

dat direct grenst aan het woongebied van de kern Heythuysen, waar feitelijk al sprake is van een grote verwevenheid tussen bedrijfs- en woonfuncties.

De gesignaleerde problematiek voor het oostelijke deel van het bedrijventerrein kan worden 'opgelost' middels een herziening van het bestemmingsplan, waarbij genoemd deelgebied niet meer wordt beschouwd als sec bedrijventerrein, maar als een gebied met functiemenging, waarbinnen naast bedrijven ook woningen voorkomen.

Deze aanpak is voor dit deel van het bedrijventerrein te motiveren omdat het deelgebied direct grenst aan de woonkern Heythuysen en daarmee in feite een soort overgangsgebied vormt tussen de woonkern en het bedrijventerrein. Dit betekent impliciet ook dat deze gebiedsgerichte aanpak niet mogelijk is bij andere bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Ontwerp bestemmingsplan

Om de hiervoor gewenste transformatie van het oostelijke deel van het bedrijventerrein te kunnen effectueren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen – oostelijk terreindeel' opgesteld. Hierin zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan:

1. de bestemming 'Bedrijventerrein' is vervangen door:
 - a. de bestemming 'Bedrijf' voor de gevestigde bedrijven;
 - b. de bestemming 'Wonen' voor de (voormalige) bedrijfswoningen waarvan de eigenaren daarvan hebben verzocht om deze bestemming toe te kennen én waarbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
2. voor wat betreft de toegestane bedrijfstypen is niet meer gewerkt met de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' maar met de 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijven met functiemenging' uit die zelfde brochure en in de regels is bepaald dat uitsluitend bedrijven uit de categorieën A en B zijn toegestaan. Daarmee zijn dan ook bedrijven toegestaan die nu vallen onder de lichtste milieucategorie 1, maar op grond van het geldende bestemmingsplan niet zijn toegestaan;
3. er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om voor bedrijfswoningen waarbij nu (nog) geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, in een later stadium alsnog de bestemming te kunnen wijzigen burgerwoning, indien wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 15 oktober tot en met 25 november 2020.

Zienswijzen

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 de volgende onderdelen aanpassing behoeven:

1. Aan artikel 3, sublid 3.7.1 onder k. van de regels toe te voegen 'danwel indien anderszins kan worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat';
2. De huidige bedrijfswoningen aan de Kloosterstraat 90, Leveroyseweg 1 en Arenbos 1, 4 en 7, alsnog te bestemmen tot 'Wonen';
3. Artikel 11.5 van de regels (regels voor kamerverhuur) te schrappen.

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

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen – oostelijk terreindeel', vast te stellen en daarmee in te stemmen met de daarin opgenomen ambtshalve voorgestelde planwijzigingen;
2. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen – oostelijk terreindeel', 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.BP20BtHeythuysen-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.1640.BP20BtHeythuysen-VG01.dxf;
- b. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting.

Financiële paragraaf

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

Communicatieparagraaf

Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen – oostelijk terreindeel' 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 beroepschrift in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Raad van State. Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld maar tegen het ontwerp bestemmingsplan géén zienswijzen zijn ingediend, kan in beginsel uitsluitend beroep worden ingediend tegen de gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Bijlage(n)

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen - oostelijk terreindeel'
2. Concept raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan
3. Collegebesluit
4. Collegeadvies
5. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Partiële herziening bedrijventerrein Heythuysen – oostelijk terreindeel'

Heythuysen, 15 december 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De secretaris,

De burgemeester,

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

D.H. Schmalschläger