

Zienswijzenverslag

ontwerpbestemmingsplan 'Kern Roggel'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben met inachtneming van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kern Roggel' ter inzage gelegd van donderdag 7 november tot en met woensdag 18 december 2013.

De publicatie van deze tervisielegging heeft plaatsgehad in de Staatscourant en het Leudal Nieuws van woensdag 6 november 2013. Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van tervisielegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te brengen.

In totaal hebben burgemeester en wethouders 1 reactie en 5 zienswijzen ontvangen, alle tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn als bijlage toegevoegd aan dit verslag.

Hieronder volgt een (beknpte) weergave van de ingebrachte reactie en zienswijzen en het standpunt daarover van het college van burgemeester en wethouders.

Reactie provincie Limburg

De provincie Limburg heeft bij brief van 19 december 2013 met kenmerk 2013/71406 aangegeven geen aanleiding te zien tot het indienen van een zienswijze.

Standpunt B&W

Het gestelde wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijzen

1. Zienswijze van de heer G. Van Roy, aangaande de locatie Neerderweg ong, naast nummer 10
De zienswijze is gedateerd dd. 14 december 2013 en ontvangen op 16 december 2013 (geregistreerd onder no. IN2013-5551).
 - a. Verzocht wordt een bouwtitel voor een levensloopbestendige / mantelzorgwoning op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij wordt verwezen naar reeds in het verleden ingediende verzoeken.

Standpunt B&W

- a. Aan het verzoek kan geen medewerking worden verleend. Op basis van de prioritering woningbouwplannen respectievelijk het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente is er geen ruimte voor de realisatie van extra particuliere woningen, zo ook niet op de genoemde locatie. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken. Dat is bijvoorbeeld het geval indien er in het verleden harde toezeggingen door het college zijn gedaan. Daar is in het onderhavige geval geen sprake van. Voor de realisering van mantelzorgwoningen geldt een speciale regeling. Indien de noodzaak voor mantelzorg kan worden aangetoond kan onder bepaalde voorwaarden medewerking worden verleend aan de realisering van **tijdelijke** woonruimte. Indien u hierover nadere informatie wenst verzoeken wij u om contact op te nemen met het KCC van onze gemeente.

2. Zienswijze van de heer W.P. Koppens, aangaande de locatie Heverstraat 8 en 10

De zienswijze is gedateerd dd. 12 december 2013 en ontvangen op 16 december 2013 (geregistreerd onder no. IN2013-5542).

- a. De indiener van de zienswijze stemt niet in met het vergroten van de omvang van het bouwvlak voor de Heverstraat 8-10 ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.
- b. De indiener van de zienswijze stemt niet in met het niet stellen van een maximale verkoopvloerooppervlakte voor de bakkerij ter plaatse.
- c. De indiener van de zienswijze stelt dat onzeker is of het bedrijf onder milieucategorie 3 valt en wenst daarom de bestemmingsomschrijving voor deze locatie aangepast te zien, zodat dat ter plaatse minder dan 7500 kg meel per week mag worden verwerkt in plaats van meer dan 7500 kg meel per week.

Standpunt B&W

- a. de indiener van de zienswijze geeft geen motivering die ten grondslag ligt aan de zienswijze. Vermeld wordt daarom in algemene zin dat het bouwvlak op deze locatie conform de systematiek van bestemmen is die de gemeenteraad heeft vastgesteld in het kaderplan bestemmingsplannen. Het plan behoeft op dit punt geen aanpassing. Wel zal, in lijn met het vastgestelde beleid uit het kaderplan, het bebouwingspercentage worden beperkt tot 85%, aangezien dit in lijn is met de geldende bebouwingsmogelijkheden voor de locatie.
- b. Het gestelde in de zienswijze wordt gedeeld. De ondergeschikte verkoop van producten ter plaatse dient te blijken uit de maximale oppervlakte die is toegestaan voor deze functie. Daarom wordt in het vast te stellen bestemmingsplan een maximum opgenomen van 100 m² voor de ondergeschikte verkoop ter plaatse.
- c. Uit de melding in het kader van het Activiteitenbesluit en haar voorgangers blijkt dat het bedrijf altijd al voor derden heeft geproduceerd. Daarnaast had het bedrijf reeds in 1996, ten tijde van het vaststellen van het voormalige bestemmingsplan Buitengebied waaraan de indiener refereert al een verwerkingscapaciteit van meer dan 2.500 kg meer per week. Dit betekent dat het bedrijf destijds, blijkens de bedrijvenstaat van het voormalige bestemmingsplan Buitengebied ook al een categorie 3 (100m) bedrijf betrof. De aanduiding op de plankaart van dat plan heeft derhalve betrekking op de toegestane milieucategorie, ondanks het feit dat de bakkerij abusievelijk niet genoemd is in de tabel met categorie 3 bedrijven in de toelichting. Sindsdien zijn de normen uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' verschoven. Een bedrijf met milieucategorie 3.2 (100m) mag nu een capaciteit van meer dan 7.500 meel per week hebben. Omdat het bestemmingsplan kern Roggel uit gaat van handhaven van bestaande rechten, mag ter plaatse dan ook een bedrijf gevestigd zijn met een productie van meer dan 7.500 kg meel per week. Het gestelde in de zienswijze is dan ook niet gegrond.

3. Zienswijze van de heer W.P. Koppens, aangaande de locatie Kerkveldweg 2, Kerkstraat 22-24, Tramstraat 28-30, paragraaf 6.1 toelichting en overige onderdelen

De zienswijze is gedateerd dd. 12 december 2013 en ontvangen op ?? december 2013 (geregistreerd onder no. IN2013-5541).

Locatie Kerkveldweg 2

- a. Vermeld wordt dat de indiener van de zienswijzen de bestaande juridisch-planologische rechten voor de locatie wil behouden. Dit standpunt wordt verderop in de zienswijzen onderbouwd.

- b. Verwezen wordt naar het kaderplan bestemmingsplannen, waarin is aangegeven dat geldende rechten zo veel mogelijk worden gerespecteerd, tenzij er sprake is met het actuele gemeentelijke of provinciale beleid. Hierbij dient maatwerk geleverd te worden. Betoogd wordt dat noch in het kaderplan, noch in het ontwerpbestemmingsplan het gemeentelijk beleid is gemotiveerd.
- c. Betoogd wordt dat in hoofdstuk 3 van de toelichting alleen een beschrijving van het plangebied staat en geen beleidskeuze bevat.
- d. Betoogd wordt dat ten tijde van vaststellen van het kaderplan niet kon worden voorzien wat de begrenzing van de kernen zou worden.
- e. Betoogd wordt dat volgens de tekst van de toelichting van het bestemmingsplan het perceel van reclamant niet in de kern Roggel ligt.
- f. Aangegeven wordt dat in de toelichting niet wordt gemotiveerd waarom het plangebied van kern Roggel groter is dan de provinciale contour.
- g. Betoogd wordt dat het voor een bedrijf van categorie 2 moeilijk zal zijn zich te vestigen op het perceel, gezien de afstand van 30 meter die voorgeschreven wordt vanuit de VNG Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.
- h. Verzocht wordt de bestemming van het terrein te wijzigen naar 'Detailhandel' omdat dit meer passend is gezien de toegestane bedrijfsactiviteiten ter plaatse.
- i. Betoogd wordt dat het Kaderplan bestemmingsplannen stelt dat bedrijven geen toekomst hebben in de kern
- j. Betoogd wordt dat de Formido aan de Koppelstraat de bestemming 'Detailhandel' heeft gekregen. Het bedrijf van reclamant voldoet aan dezelfde definitie van detailhandel en zou dan ook tevens de bestemming 'Detailhandel' moeten krijgen.
- k. Ten aanzien van artikel 1.25 van de regels wordt gesteld dat het niet wenselijk is de totale verkoopvloeroppervlakte te beperken tot 1000 m².
- l. Ten aanzien van artikel 5.1.b en g wordt gevraagd of detailhandel van agrarische producten die bewerkt zijn tot voedings- en genotmiddelen is toegestaan.
- m. Bezwaar wordt gemaakt indien het gebruik voor slagerij, groente- en fruitwinkel, bloemen- en plantenwinkel, delicatessenwinkel en wijnwinkel niet meer zijn toegestaan.
- n. Nogmaals wordt verzocht de bestemming te wijzigen naar 'detailhandel', om de bovenstaande functies te kunnen uitoefenen.
- o. Ten aanzien van artikel 5.2.1.b wordt vermeld dat er geen aanleiding is het maximum bebouwingspercentage te beperken tot 70%. Deze kan, conform de geldende bouwrechten volgens reclamant, op 100% blijven staan aangezien er voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd langs de gevel van het gebouw.
- p. Ten aanzien van artikel 5.2.1.e wordt verzocht wordt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen te verkleinen tot 0 (nul) meter.
- q. Ten aanzien van artikel 5.2.2.a wordt verzocht ter plaatse een bedrijfswoning toe te staan. In het verleden zou reeds op het terrein een kantoorruimte als woning zijn gebruikt.
- r. Ten aanzien van artikel 5.5.1.g wordt verzocht om *uitstalling* van goederen wel mogelijk te maken voor de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- s. Ten aanzien van artikel 5.7 wordt verzocht aan de redactie van de wijzigingsbevoegdheid toe te voegen dat dit dient te gebeuren op verzoek van de eigenaar van het perceel.
- t. Ten aanzien van artikel 27.1.e.2 wordt verzocht dat ter plaatse van de silo de functieaanduiding voor zend- en ontvangstinstallatie dient te worden aangebracht.

Standpunt B&W

- a. Het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk, de geldende bouw- en gebruiksrechten van de op het perceel gelegen zeer verouderde bestemming 'Handelsbedrijf LLTB' geheel te handhaven. De gemeente deelt de mening niet dat door het opleggen van de bestemming

'Bedrijf' met nadere aanduiding 'boerenbondwinkel' de juridisch-planologische rechten onevenredig worden beperkt. In dat kader wordt nogmaals verwezen naar het gemeentelijk standpunt op de inspraakreactie van reclamant:

De huidige bestemming in het Algemeen Bestemmingsplan Roggel 1981 is 'handelsbedrijf LLTB'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht door bewerking of verwerking of door opslag, vervoer of verhandeling van producten die in een agrarisch bedrijf zijn voortgebracht, alsmede de handel in land- en tuinbouwgereedschappen, machines en producten, welke in hoofdzaak op het agrarisch bedrijf worden gebruikt. Gezien de bestemmingsomschrijving zijn deze gronden in hoofdzaak bestemd voor activiteiten die gelieerd zijn aan de agrarische bedrijvigheid. De huidige bestemming 'handelsbedrijf LLTB' is een verouderde bestemming. De in het voorontwerpbestemmingsplan kern Roggel opgelegde bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel– boerenbondwinkel' zijn, gezien de (nog op te nemen) definitie van het begrip 'boerenbondwinkel', activiteiten toegestaan die een veel groter publiek raken dan de huidige bestemming. De bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'boerenbondwinkel' is breder en moderner dan de huidige bestemming en geeft daarmee grotere kansen op succesvolle herinvulling van de bebouwing en de bijbehorende gronden, dan de huidige bestemming als 'handelsbedrijf LLTB'. De mening dat het bestemmingsplan de huidige vormen van detailhandel inperkt wordt echter deels gedeeld. Daarom wordt aanvullend toegestaan dat detailhandel in agrarische producten is toegestaan.

Met het opnemen van de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'boerenbondwinkel' wordt de huidige bestemming doorvertaald naar een moderne bestemming die voldoet aan de eisen van deze tijd. Mocht de reclamant concrete plannen tot herinvulling van de locatie hebben, dan kan hij daartoe een principeverzoek indienen. Indien het college van burgemeester en wethouders daarover positief besluit, dient een afzonderlijk juridisch-planologisch traject doorlopen te worden. Aangezien op dit moment geen concreet initiatief bekend is, wordt vastgehouden aan de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'boerenbondwinkel'.

- b. Het geldende gemeentelijke en provinciale beleid is samengevat in zowel het Kaderplan als in de toelichting van het bestemmingsplan. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de locatie van reclamant is gesteld in de reactie op inspraakreactie van reclamant en in deze reactie op de zienswijzen van reclamant.
- c. Het gestelde in de zienswijze is correct. Verwezen dient te worden naar hoofdstuk 5 (Juridische aspecten). De toelichting zal hier op worden aangepast.
- d. Het gestelde wordt niet gedeeld. De begrenzing van een kernplan strekt tot de bebouwde delen van de kern, en daar waar gewenst tot de kernrandzone en/ of een deel van het buitengebied. Gezien de aard van de omgeving van het perceel van reclamant (een samenhang van bebouwing en stedelijke functies) is het logisch dat deze omgeving in het plangebied van de kern is opgenomen. Het planlocatie heeft tevens deel uitgemaakt van het voorontwerp bestemmingsplan voor de kern Roggel dat in 2006 procedure is gebracht. Bovendien is ook in de Structuurvisie van de gemeente Leudal het plangebied aangegeven als onderdeel van de kern.
- e. Het gestelde in de toelichting is globaal. De bebouwing ten westen van de N279 behoort eveneens tot de kern Roggel. Dit zal worden aangevuld.
- f. De toelichting bevat een beschrijving van de totstandkoming van de begrenzing van het plangebied. Deze is duidelijk en behoeft geen aanpassing. Vermeld wordt dat de provincie Limburg niet heeft

- bepaald dat de plangrens van een kernplan gelijk dient te zijn aan de door hen gestelde rode contour. Een specifieke motivering hiervoor derhalve niet noodzakelijk.
- g. De afstanden genoemd in de VNG-Brochure betreffen richtafstanden, die gemotiveerd dienen te worden toegepast. Door middel van bijvoorbeeld een akoestisch onderzoek industrielawaai kan aangetoond worden dat deze afstand te groot, danwel te klein is. Het vestigen van een bedrijf met milieucategorie 2 ter plaatse wordt goed mogelijk geacht, aangezien deze in een woonomgeving algemeen passend worden geacht.
 - h. Gezien de vigerende bestemming is een bedrijfsbestemming met aanduiding voor boerenbondwinkel de meest geëigende bestemming. De vigerende bestemming heeft namelijk een sterk bedrijfsmatig karakter, met aanvulling van verkoop van producten die op een agrarisch bedrijf zijn voortgebracht c.q. daar gebruikt worden. De opgenomen bestemming sluit aan bij de vigerende bestemming. Het opnemen van een detailhandelsbestemming ter plaatse is derhalve niet opportuun.
 - i. Het gestelde in de zienswijze betreft een zeer vrije interpretatie van de tekst in het kaderplan. Het betreft een *vraag* of de uitbreidingswensen van bestaande bedrijven kunnen worden gehonoreerd, met het oog op het woon- en leefklimaat in de kern. Hiermee wordt geen conclusie gegeven. In tegenstelling tot het gestelde in de zienswijze wordt vermeld dat in het kaderplan is aangegeven dat categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan in het gehele plangebied. Echter, Alleen bestaande categorie 3 bedrijven zijn toegestaan, gezien de milieubelasting op de omgeving. Bij bedrijfsbeëindiging is alleen een nieuw categorie 1 of 2 bedrijf toegestaan. Het bedrijf van reclamant betreft geen bedrijf met milieucategorie 3, waardoor weldegelijk sprake is van toekomstperspectief ter plaatse.
 - j. De feitelijke situatie ter plaatse van Koppelstraat 44 betreft een bouwmarkt. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een actualisering van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat waar dit mogelijk is, de huidige situatie planologisch-juridisch wordt doorvertaald. Voor de locatie aan de Koppelstraat is het logische gevolg, dat de bestemming door het feitelijke gebruik wijzigt naar Detailhandel. De locatie aan de Kerkveldweg is thans niet in gebruik. Derhalve is als uitgangspunt de vigerende bestemming genomen en doorvertaald. Voor een onderbouwing van de inhoudelijke keuze wordt verwezen naar de beantwoording onder h.
 - k. Het verzoek wordt overgenomen.
 - l. De bepaling onder 5.1.g is een verruiming van de bepaling onder 5.1.b. Dit zal worden verduidelijkt in de regels.
 - m. Het gebruik ten behoeve van voor slagerij, groente- en fruitwinkel, bloemen- en plantenwinkel, delicatessenwinkel en wijnwinkel zijn op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan aangezien deze geen relatie hebben tot agrarische activiteiten als omschreven in de bestemmingsomschrijving van het geldende bestemmingsplan: *bewerking of verwerking of door opslag, vervoer of verhandeling van producten die in een agrarisch bedrijf zijn voortgebracht, alsmede de handel in land- en tuinbouwgereedschappen, machines en producten, welke in hoofdzaak op het agrarisch bedrijf worden gebruikt. Het woord 'Handel', impliceert hier niet 'detailhandel' maar groothandel, danwel tussenhandel, gezien de relatie tot het agrarisch bedrijf.* De verkoop van producten die in dergelijke winkels worden verkocht, is uitsluitend mogelijk binnen een boerenbondachtige formule, overeenkomstig de geldende bestemming. Het enkel verkopen van één specifiek product uit het agrarische segment is niet toegelaten aangezien dit voorbij gaat aan de essentie van de vigerende bestemming en huidige bestemming.
 - n. Verwezen wordt naar het gestelde onder h.
 - o. Aangezien niet duidelijk is wat het toekomstige gebruik van het pand wordt, en met welke bedrijfsvloeroppervlakte, is het niet wenselijk het bebouwingspercentage op 100% te zetten. Hiermee kunnen parkeerproblemen ontstaan, waardoor het bestemmingsplan niet zou voorzien in een goede ruimtelijke ordening. Tevens is dit, zoals in het standpunt op de inspraakreactie reeds aangegeven dit niet wenselijk vanwege het stedenbouwkundig beeld ter plaatse. De gemeente is de

reclamant reeds tegemoet tegemoet gekomen door het verhogen van het maximum bebouwingspercentage in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat dit voor reclamant nog niet volstaat, is de volgende indicatieve parkeerbalans opgesteld:

Het perceel van reclamant is circa $45 \times 90 = 4050$ m² groot. Voor parkeren ter plaatse is, zoals door reclamant aangegeven, de lengte van het perceel voor de gevel van het gebouw beschikbaar. Voor parkeren is echter alleen de zijde van het perceel georiënteerd op de Kerkveldweg geschikt, gelet op de verkeersveiligheid op de Tramstraat. De strook die voor parkeren geschikt is, is daarmee circa $(41 \times 10 =) 410$ m² meter groot. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt circa 3280 m². Indien dit volledig bebouwd zou worden voor een boerenbondwinkel, leidt dit tot een parkeerbehoefte van minimaal 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, (CROW publicatie 317, oktober 2012), indien de functie van boerenbondwinkel gelijk wordt gesteld met tuincentrum of groencentrum (weinig stedelijk gebied, schil centrum). Indien als uitgangspunt een centrumfunctie wordt genomen (dorpscentrum), ligt de parkeerbehoefte nog hoger. Dit betekent dat bij volledige bebouwing van het bouwvlak, een parkeerbehoefte van minimaal 69 parkeerplaatsen noodzakelijk is. Opgemerkt wordt dat de gemeentelijke parkeernormen uitgaan van de maximale CROW-parkeernormen, waardoor in de praktijk een hoger aantal benodigd is.

Indien de strook grond voor het gebouw geheel kan worden gebruikt voor parkeren, wat in de praktijk vanwege ontsluiting niet mogelijk is en uitgaande van de gangbare omvang per parkeerplaats van 12,5 m² (2,5 x 5 meter) is op de gronden voor het pand ruimte voor $(410/12,5 =) 33$ parkeerplaatsen.

Uit deze indicatieve parkeerbalans blijkt dat het enkel al vanuit het parkeeraspect niet mogelijk is het bebouwingspercentage op 100% te handhaven.

- p. Vanwege stedenbouwkundige overwegingen is als algemene regeling binnen de bedrijvenbestemming opgenomen dat een afstand van 2,5 meter tot de perceelsgrenzen dient te worden aangehouden. Tevens is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om dichter dan deze afstand te kunnen bouwen indien dit stedenbouwkundig niet tot bezwaren leidt, het vanwege de bedrijfsvoering noodzakelijk is en de belangen van de omliggende bestemmingen niet wordt geschaad. Op deze wijze is maatwerk mogelijk. Omdat het algemene uitgangspunt is dat een afstand van 2,5 meter dient te worden aangehouden, is de nadere eisenregeling hiervoor niet het geëigende instrument.
- q. Het Kaderplan is vastgesteld beleid. De oprichting van nieuwe bedrijfswoningen in de kern is vanwege milieuhygiënische aspecten niet wenselijk. Het onderhavige bestemmingsplan is de juridisch-planologische doorvertaling van het Kaderplan.. Op de locatie is geen vergunning voor de realisatie van een bedrijfswoning afgegeven, derhalve is niet sprake van een bestaande situatie en wordt de mogelijkheid voor oprichting van een bedrijfswoning niet mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan voor de Kern Roggel.
- r. Uitstalling van goederen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens is enkel door middel van een binnenplanse afwijking mogelijk. Hierdoor kan een toets op locatieniveau plaatsvinden naar de noodzaak en ruimtelijke impact. Derhalve wordt deze mogelijkheid niet rechtstreeks opgenomen.
- s. De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van het college. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat de bestemming ter plaatse door middel van een wijzigingsbevoegdheid gewijzigd wordt zonder instemming van de eigenaar. Dit aspect is echter niet ruimtelijk relevant en wordt derhalve niet als voorwaarde opgenomen. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient een aparte juridisch-planologische procedure doorlopen te worden met bijbehorende rechtsmogelijkheden.

- t. De genoemde antenne-installatie is op grond van het BOR vergunningsvrij en hoeft derhalve niet aangeduid te worden op de verbeelding.

Locatie Kerkstraat 22-24 en Tramstraat 28-30

- a. Aangegeven wordt dat door het opleggen van een in de ogen van reclamant ruime centrumbestemming op de garagebedrijven aan de Kerkstraat 22-24 en Tramstraat 28-30 een belemmering kan worden voor mogelijke ontwikkelingen op het perceel van reclamant. Aangegeven wordt dat garagebedrijven niet in het centrum thuishoren.
- b. Aangegeven wordt dat door deze ontwikkeling detailhandel ter plaatse mogelijk wordt, waarvoor onvoldoende mogelijkheden tot parkeren op eigen terrein mogelijk zijn.
- c. Aangegeven wordt dat het leggen van een centrumbestemming op deze percelen in strijd is met het conserverende uitgangspunt van het bestemmingsplan.
- d. Aangegeven wordt dat in het gemeentelijke standpunt op de inspraakreactie niet is toegelicht waarom de bestemming van deze percelen is verruimd en hoe de gemeente kan garanderen dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn.
- e. Vermeld wordt dat het terrein van reclamant door derden wordt gebruikt om te parkeren.
- f. Reclamant geeft aan dat met name voor een Centrumbestemming van belang is om parkeren op eigen terrein te verzekeren en voor de garagebedrijven dan ook zeker te stellen dat voldaan kan worden aan parkeren op het eigen terrein indien hier winkels worden gerealiseerd.
- g. Reclamant geeft aan dat geen motivatie is opgenomen voor de begrenzing van de Centrumbestemming. Aangegeven wordt dat in het ontwerpbestemmingsplan dat de gemeente Roggel en Neer heeft opgesteld het terrein van reclamant ook een centrumbestemming had en dat het wenselijk is deze centrumbestemming nu weer op te leggen.

Reactie / Standpunt:

- a. De zienswijze ten aanzien van het belemmeren van ontwikkelingen op het terrein worden niet nader onderbouwd. Aangegeven wordt daarom in algemene zin, dan de huidige bestemming van reclamant zijnde, Bedrijf met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – boerenbondwinkel' niet wordt belemmerd door het opleggen van de centrumbestemming op de garagebedrijven. Er kunnen geen functies worden gerealiseerd die qua milieu- of ruimtelijke aspecten belemmerend zijn voor het perceel van de reclamant. Het is wenselijk op de percelen van de garagebedrijven de bestemming 'Centrum' te leggen, juist aangezien dit type bedrijven niet in het centrum van een kern thuishoren. Door het opleggen van een centrumbestemming met de nadere aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' (conform het huidige gebruik) kan in de toekomst het type bedrijvigheid worden gewijzigd naar een functie die meer in deze omgeving past.
- b. Het gestelde in de zienswijze wordt gedeeld. Op het terrein van deze bedrijven (voor en achter) is ruimte voor parkeren aanwezig, maar het is op voorhand niet bekend of bij een eventuele functiewijziging dit kan volstaan. Daarom zal in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Centrum' worden opgenomen dat bij functiewijzigingen aangetoond dient te worden dat op eigen terrein, danwel elders, voldaan dient te worden aan de parkeerbehoefte. Dit geldt voor functiewijziging in het centrum in zijn algemeenheid, niet specifiek voor de aanhaalde locaties.
- c. Het gestelde in de zienswijze wordt niet gedeeld. In het kaderplan bestemmingsplannen is reeds aangegeven dat de centrumgebieden van onder andere Roggel een centrumbestemming krijgen, waarbij uitwisseling van functies is toegestaan. Het veranderen van functie van deze gronden betreft dan ook geen ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in de toelichting van het bestemmingsplan.
- d. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt onder a en b.
- e. Reclamant wordt gewezen op zijn eigen verantwoordelijkheid voor het voorkomen van parkeren op zijn terrein door onbevoegden.

- f. Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt onder b.
- g. De centrumbestemming voor Kern Roggel is gekozen aan de hand van een ruimtelijk samenhangende verscheidenheid aan stedelijke functies. In het bedoelde bestemmingsplan voor Roggel uit 2006, zijnde een voorontwerpbestemmingsplan en geen ontwerpbestemmingsplan, is op het perceel een centrumbestemming gelegd vanwege de destijds concrete plannen voor de vestiging van de Lidl ter plaatse, waarvoor een artikel 19 lid 1 WRO procedure voor gevolgd werd op dat moment. Deze vrijstelling is uiteindelijk door de Raad van State vernietigd. Thans is de vestiging van een supermarkt ter plaatse niet aan de orde. Vanwege de ligging aan de westzijde van de N279, het toegestane gebruik en gezien de huidige bebouwde inrichting van het perceel ten behoeve van deze doeleinden (waaronder een zeer omvangrijke silo), is er ter plaatse ruimtelijk als functioneel geen sprake van centrumgebied en is het opleggen van de centrumbestemming (een stedelijke functie), met de daarbij behorende brede gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden niet wenselijk. Gewezen wordt op het feit dat de bestemming Centrumdoeleinden in het voorontwerpbestemmingsplan reclamant geen rechten geeft voor de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan voor kern Roggel. Met verwijzing naar het standpunt van burgemeester en wethouders naar aanleiding van de vooroverlegreactie en naar het standpunt elders in de reactie op de zienswijzen van reclamant, wordt een bedrijfsbestemming opgelegd met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – boerenbondwinkel. De zienswijze wordt dan ook niet overgenomen.

Paragraaf 6.1 van de toelichting, betreffende de financiële uitvoerbaarheid

- a. Vermeld wordt dat het bestemmingsplan de juridisch-planologische mogelijkheden van de gronden in het plangebied beperkt en dat daardoor planschade ontstaat. Daardoor is het noodzakelijk een grondexploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan.

Reactie / Standpunt

- a. Het opstellen van een grondexploitatieplan is slechts noodzakelijk indien het bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening en indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk als bedoeld in het Bro. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Overige aspecten

De indiener van de zienswijzen vermeldt meerdere (vermeende) fouten in het bestemmingsplan.

Standpunt /reactie:

- de legenda van de verbeeldingen is aangevuld met de bestemming 'agrarisch met waarden'
- de redactie van lid 5.2.2.a in de regels is aangepast
- de redactie van lid 5.4.1 in de regels is aangepast
- de redactie van lid 5.5.1 onder c in de regels is aangepast
- de redactie van lid 5.6.3. in de regels is aangepast
- de verwijzing naar bijlage 2 in de toelichting is verwijderd

Concluderende zienswijze van de heer W.P. Koppens

- a. Reclamant vat zijn zienswijzen samen, waarbij wordt verwezen naar geconstateerde fouten in het bestemmingsplan, en met de aanname dat ook elders in het plan fouten zullen staan. Verzocht wordt in overleg te treden over de zienswijzen en na aanpassing van het plan conform de wensen

van reclamant het ontwerpbestemmingsplan opnieuw in procedure te brengen. Reclamant verzoekt actief op de hoogte te worden gehouden van de voortgang van de bestemmingsplanprocedure. Het recht wordt voorbehouden de zienswijzen verder aan te vullen.

Standpunt /conclusie

- a. Tijdens de zienswijzenprocedure, zijn naast de door reclamant ingediende zienswijzen enkele overige zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt en daar waar nodig is het bestemmingsplan aangepast. Reclamant gaat niet nader in op de overige door hem verwachte fouten in het bestemmingsplan. Deze worden niet door reclamant aangeduid en kunnen dan ook niet als zienswijze worden aangemerkt. Opgemerkt wordt dat in het plan enkele ambtshalve aanpassingen aan het plan zijn doorgevoerd naar aanleiding van ambtelijk geconstateerde onjuistheden. Er is door de gemeente tijdens de zienswijzentermijn geen verzoek van reclamant tot overleg over de zienswijzen binnengekomen. Uiteraard kan voor overleg omtrent de planlocatie altijd een afspraak worden gemaakt. Kennisgeving van de stand van zaken van het bestemmingsplan vindt plaats via de gebruikelijke kanalen.

4. Zienswijze van mevrouw Teeuwen-Smets aangaande de locatie Hoek 1

De zienswijze is gedateerd dd. 9 december 2013 en ontvangen op 13 december 2013 (geregistreerd onder no. IN2013-5548).

Verzocht wordt de bestemming 'Detailhandel' met de nadere aanduiding 'tuincentrum' te wijzigen in 'Centrum'.

Standpunt B&W

Aan het verzoek kan niet worden voldaan. Enerzijds ligt het perceel te ver van het centrumgebied om daar de bestemming 'Centrum' op te kunnen leggen en anderzijds zou dit, gezien de grote oppervlakte van de locatie een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur in het huidige centrumgebied tot gevolg kunnen hebben. Er zijn ook geen concrete initiatieven ten aanzien van herontwikkeling van de locatie bij de gemeente bekend. Het bestemmingsplan 'Kern Roggel' is bovendien conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande rechten worden overgenomen. Indien de reclamant een concreet verzoek tot herontwikkeling van de locatie heeft, zal dit met een positieve grondhouding worden behandeld. Daar dient dan een bestuurlijk oordeel over te vallen, waarna er al dan niet een separate juridisch-planologische procedure wordt gevolgd.

5. Zienswijze van Bergs Advies, namens cliënt Sil Moonen bv, aangaande de locatie 'Mortel 27' en aanvulling zienswijze

De zienswijze is gedateerd dd. 9 december 2013 en ontvangen op 13 december 2013 (geregistreerd onder no. IN2013-5547).

Verzocht wordt op het agrarisch perceel van cliënt dat in het bestemmingsplan 'Kern Roggel' ligt en waar permanente teeltondersteunende voorzieningen aanwezig zijn, te voorzien van een agrarisch bouwvlak teneinde te kunnen voldoen aan de provinciale beleidsregel voor teeltondersteunende voorzieningen. In de aanvulling op de zienswijze wordt verzocht de bouw- en gebruiksrechten over te nemen conform agrarische bedrijven in het buitengebied

Standpunt B&W

Het agrarisch bedrijf aan de Mortel 27 zal worden opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor het bedrijf zullen dan ook dezelfde bouw- en gebruiksrechten gelden als voor de overige agrarische bedrijven die in het bestemmingsplan buitengebied liggen.

CONCLUSIE:

De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding het ontwerpplan op de hierboven genoemde onderdelen aan te passen. De raad zal worden voorgesteld het ontwerpplan dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen.

Heythuysen, 24 december 2013