

Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Leudal;

Agendapunt 5

Gezien het voorstel van het college d.d. 27 augustus 2019, nummer BenW\1136;

Overwegende dat:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Aan de Watermolen 1 en Speckerweg ong.' ter inzage heeft gelegen van 25 maart 2019 tot en met 5 mei 2019;
2. gedurende voormelde periode twee zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;
3. in de bij dit besluit behorende Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Aan de Watermolen 1 en Speckerweg ong.' een standpunt is ingenomen naar aanleiding van deze zienswijzen;
4. voornoemd standpunt geen aanleiding geeft het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. Standpunt in te nemen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen overeenkomstig de bij dit besluit behorende 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Aan de Watermolen 1 en Speckerweg ong.' en
 - a. De ingekomen zienswijze van Frank Coolen Machines B.V. te Heythuysen, ingediend door Praktijk voor bestuursrecht over het ontwerp bestemmingsplan 'Aan de Watermolen 1 en Speckerweg ong.', ongegrond te verklaren;
 - b. De ingekomen zienswijze 2, ingediend door Praktijk voor bestuursrecht, te Heythuysen, over het ontwerp bestemmingsplan 'Aan de Watermolen 1 en Speckerweg ong.' ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Aan de Watermolen 1 en Speckerweg ong.', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
 - a. De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP19HyAdWatermol1a-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP19HyAdWatermol1a-VG01.dxf;
 - b. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van de gemeente Leudal, 24 september 2019.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De griffier,

Drs. W.A.L.M. Cornelissen

De voorzitter,

D.H. Schmalschläger



Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

Datum

24 september 2019

Agendapunt

Onderwerp Bestemmingplan Aan de Watermolen 1 en Speckerweg ongenummerd
Portefeuillehouder(s) De heer Mr. A.J.M. Walraven (wethouder), plaatsvervangend de heer Mr. R.M.J. Martens (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Op de locatie Aan de Watermolen 1 te Heythuysen is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied is een gedeelte van de locatie herbestemd naar Wonen.

Het voorliggende plan beoogt ter plaatse van Aan de Watermolen 1 te Heythuysen een gedeelte her te bestemmen van Agrarisch naar Recreatie-Verblijfsrecreatie waar 6 recreatieverblijven worden toegestaan (maximaal 430 m² in totaal en maximaal 75 m² per woning in omvang) en een gedeelte van Agrarisch naar Natuur. Een perceel aan de Speckerweg wordt eveneens herbestemd van Agrarisch met Waarden – 4 naar Natuur.

Het ontwerpplan heeft van 25 maart 2019 tot en met 5 mei 2019 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, een binnen de gestelde termijn, een buiten de termijn.

Zienswijze 1. van Frank Coolen Machines B.V. De zienswijze is ingediend door Praktijk voor bestuursrecht. De zienswijzen richten zich op de volgende punten:

1. *Loont handelen in strijd met de wet?*
Dit betreft o.a. het mogelijk maken van een extra woning.
In het verweer wordt aangegeven dat deze woning opgenomen moest worden na de gerechtelijke uitspraak van 18 november 2015 in de beroepsprocedure van het bestemmingsplan buitengebied 2012.
2. *Plandeel Recreatie-verblijfsrecreatie verdraagt zich niet met de omgeving. Onder andere wordt verwezen naar de richtafstand van 300 m zoals opgenomen in de VNG brochure bedrijven en zonering.*
In de ruimtelijke onderbouwing is goed gemotiveerd aangegeven dat dit plan wel passend is op deze locatie. Geluid is de bepalende factor bij de richtafstand. Van de richtafstand (voor geluid) kan worden afgeweken als kan worden aangetoond kan worden dat ter plaatse van de beoogde activiteit geen overschrijding plaatsvindt van de grenswaarde. Middels berekening is aangetoond dat de aan de grens van het perceel max. 56 dB(a) bedraagt. Hierdoor is er geen sprake is van overschrijding van de maatvoering voor een goed woon- en leefklimaat.
3. *Een aantal planregels voldoet niet.*
De planregels voldoen wel, toegelicht is dat hetgeen beweerd wordt, niet correct is.
4. *Onjuiste referentie naar de bestaande situatie, er is nooit een volwaardig agrarisch bedrijf geweest.*
Deze uitdrukkelijke stelling is niet opgenomen in de toelichting van het voorliggende plan. Aanvullend is aangegeven dat in het bestemmingsplan buitengebied Heythuysen de locatie was voorzien van een agrarisch bouwvlak, wat inhield dat er een agrarisch bedrijf was gevestigd.
5. *Twijfel over de economische haalbaarheid.*
Het tijdpad van realisatie wordt gezien als bewijs voor het realistisch zijn van de plannen. De voorzichtige planning is juist het bewijs dat het plan realistisch is.

Zienswijze 2. De zienswijze is ingediend door Praktijk voor bestuursrecht.

Inhoudelijk komen de zienswijzen deels overeen met de zienswijzenpunten 1 en 4 van Frank Coolen Machines B.V.. In de nota van zienswijzen is hier inhoudelijk op ingegaan door te verwijzen naar de reactie bij Frank Coolen Machines B.V.

Een uitgebreidere 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 bestemmingsplan 'Aan de Watermolen 1 en Speckerweg ong.'

Wij stellen u voor om:

1. Standpunt in te nemen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen overeenkomstig het bijgevoegde concept raadsbesluit en de daarbij behorende 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Aan de Watermolen 1 en Speckerweg ong.' en
 - a. de zienswijze van Frank Coolen Machines B.V., ingediend door praktijk voor bestuursrecht ongegrond te verklaren;
 - b. de zienswijze 2, ingediend door praktijk voor bestuursrecht ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Aan de Watermolen 1 en Speckerweg ong.', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig:
 - a. De bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP19HyAdWatermol1a-VG01 en de bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP19HyAdWatermol1a-VG01.dxf;
 - b. De gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit de regels, verbeelding en toelichting.

Inkoopparagraaf

n.v.t.

Personele paragraaf

n.v.t.

Communicatieparagraaf

Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Aan de Watermolen 1 en Speckerweg ong' zal op de gebruikelijke wijze kennis worden gegeven van deze vaststelling en zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze zes weken bestaat de mogelijkheid om een beroepsschrift in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Raad van State.

Bijlage(n)

1. ontwerp bestemmingsplan 'Aan de Watermolen 1 en Speckerweg ong.', inclusief bijlagen
2. ontwerp raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan
3. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
4. College-besluit
5. College-advies

Heythuysen, 27 augustus 2019

Burgemeester en wethouders van Leudal,

De secretaris,



H.K.W. Bekkers

De burgemeester,



A.H.M. Verhoeven MPM

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Aan de Watermolen 1 en Speckerweg ong.'

De situatie:

Het plangebied bestaat uit twee locaties.

Ten eerste de locatie Aan de Watermolen 1 te Heythuysen. Een gedeelte van het perceel is bestemd als Wonen met daar omheen gelegen agrarische gronden, waar voorheen ook een agrarisch bedrijf was gevestigd.

Het voornemen bestaat om hier een gedeeltelijke bestemmingswijziging te realiseren van de bestemmingen Agrarisch en Wonen naar de bestemmingen Recreatie- Verblifsrecreatie, Wonen en Natuur.

De tweede locatie ligt aan de Speckerweg te Haelen. Op dit moment is het perceel agrarisch bestemd en ook als zodanig in gebruik. Het voornemen bestaat om deze bestemming Agrarisch met Waarden - 4 te wijzigen naar bestemming Natuur. Het agrarisch gebruik zal worden beëindigd en het gebied zal als natuur worden ingericht.

Inzagetermijn:

Het ontwerpplan heeft van 25 maart 2019 tot en met 5 mei 2019 ter inzage gelegen.

Zienswijzen:

Tegen het plan zijn twee zienswijzen ontvangen.

1. Frank Coolen Machines B.V., Biesstraat 59 te 6093 AC Heythuysen. De zienswijze is ingediend door Praktijk voor bestuursrecht, gedateerd op 4 mei 2019 en digitaal ontvangen op 4 mei 2019.
2. Indiener van zienswijze 2. Ingediend door Praktijk voor bestuursrecht, gedateerd op 6 mei 2019 en ontvangen op 8 mei 2019.

Zienswijze 1. Frank Coolen Machines B.V.

1. Loont in Leudal handelen in strijd met de wet?
Indiener van de zienswijze is van mening dat door medewerking aan het plan te verlenen initiatiefnemer wordt beloond door zich niet te houden aan de wet.

Gemeentelijke reactie:

Het betreft hier een persoonlijke mening, een bewering die niet onderbouwd is met feiten, er worden enkel aannames gedaan. Wij kunnen daar niet anders dan kennis van nemen. Het beweerde vormt (echter) geen reden om het voorliggende plan ter discussie te stellen omdat dit niet op de inhoud van het plan betrekking heeft.

6 recreatiewoningen (eerder 5), een woning én een bedrijfswoning worden toegestaan.

Gelet op het voorgaande is het voor de indiener van de zienswijze onbegrijpelijk dat een woning, een bedrijfswoning en 6 (eerder 5) recreatieverblijven worden toegestaan. Dat in het volgens indiener van de zienswijze zo kwetsbare buitengebied is voor hem onbestaanbaar.

Gemeentelijke reactie:

Er is reeds één woning legaal en planologisch geregeld aanwezig. In de ruimtelijke onderbouwing (toelichting) is voldoende gemotiveerd dat de 6 recreatiewoningen ter plaatse planologisch kunnen worden gerealiseerd.

Op grond van de uitspraak inzake het bestemmingsplan buitengebied Leudal 2012 (ECLI:NL:RVS:2015:3507, grond 182.7) hebben wij een tweede woning bij Aan de Watermolen 1 op de verbeelding opgenomen. Er is daarmee geen sprake van een toename (of beloning) van een extra woning, maar enkel aan het voldoen aan een gerechtelijke uitspraak.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp plan.

2. Plandeel Recreatie-verblifsrecreatie verdraagt zich niet met de omgeving.
Crijns stelt in zijn verzet tegen de helihaven dat deze niet vergund kan worden met een Luchthaven*regeling*, Volgens hem is een zogeheten Luchthaven*besluit* nodig.

Het is een standpunt dat haaks staat op datgene wat in de toelichting van het ontwerp plan staat in de paragrafen 6.5.4., 6.6.2. en 6.7.3. Daar valt immers te lezen dat voor de helihaven een Luchthaven*regeling* nodig is.

Volgens de VNG brochure voldoet de nieuwe ontwikkeling niet aan de afstanden (100 meter in plaats van 300 meter).

Als er inderdaad volgens de lijn van Crijns een Luchthavenbesluit nodig zou zijn, zijn de plannen van Crijns gelegen in het beperkingengebied dat zo'n luchthavenbesluit op grond van de Wet Luchtvaart ook in planologische zin automatisch met zich meebrengt.

Gemeentelijke reactie:

Voorligt het plan dat het realiseren van 6 recreatieverblijven betreft. Het plan is getoetst aan de vergunde helihaven. De ingediende onderbouwing toont naar onze mening aan dat de gewenste ontwikkeling naast de helihaven mogelijk is. En dat er dus sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp plan.

3. Een aantal planregels voldoet niet

Er schort het een en ander aan de planregels

- *artikel 5.1 aanhef en onder b en artikel 5.2.2.*

Op grond van deze bepaling is 'Wonen' als ondergeschikte functie een toegelaten functie binnen de bestemming Recreatie- Verblifsrecreatie én is binnen het bestemmingsvlak een bedrijfswoning toegelaten.

Aangezien de initiatiefnemer ter plaatse al beschikt over een woning (één wooneenheid): er bestaat totaal geen aanleiding hier een tweede woning toe te staan. Daarvoor bestaat hoegenaamd geen *noodzaak*, waarvan op grond van artikel 1.114 van de planregels sprake dient te zijn.

En hoe moet het rechtsonzekere artikel 5.1 aanhef en onder b. worden uitgelegd. Welk wonen is in ondergeschikte mate toegelaten? Wat is überhaupt ongeschikt? Mogen er nog meer wooneenheden, zolang er maar méér verblifsrecreatieve eenheden zijn?

De regeling verdraagt zich ook niet met het gemeentelijk en regionaal woonbeleid.

Gemeentelijke reactie:

Het aspect noodzaak wordt door indiener van de zienswijze ingebracht, maar onduidelijk is waar dit vandaan komt. Het toestaan van deze woning is het gevolg van een gerechtelijke uitspraak (zoals in de gemeentelijke reactie bij punt 1 is toegelicht).

De opmaak van artikel 5.1 onder aanhef en b. is een standaard indeling bij een bestemming. De bestemming is recreatie –verblifsrecreatie. Een bedrijfswoning staat ten dienste van deze bestemming. Wonen in een bedrijfswoning is dus alleen mogelijk als er ook Verblifsrecreatieve activiteiten plaatsvinden worden gezien.

Het aantal wooneenheden binnen de bestemming recreatie - verblifsrecreatie is vastgelegd in artikel 5.2.2., zijnde 1 bedrijfswoning. Niet wordt ingezien dat dit tot onduidelijkheid leidt. Er zijn geen planregels die een ander aantal mogelijk maken.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp plan.

Artikel 5.5.2. landschappelijke inpassing en compensatie Speckerweg

De regeling ten aanzien van de realisering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is onduidelijk en ontoereikend. De inpassing zou - zoals gebruikelijk - *geheel* gerealiseerd moeten zijn voordat de verblifsrecreatieve bestemming gerealiseerd zou mogen worden. Wat gaat de gemeente doen wanneer er vijf recreatiewoning staan en de inpassing niet is gerealiseerd.

Hetzelfde geldt ten aanzien van de - wat indiener van de zienswijze betreft: veel te lichte - compensatie aan de Speckerweg. Ook deze zou een feit moeten zijn voordat elders in het

plangebied nieuwe functies gerealiseerd kunnen worden. Het voorwaardelijke karakter komt in de planregels volsterkt onvoldoende tot uitdrukking.

Gemeentelijke reactie:

In tegenstelling tot de opvatting van indiener van de zienswijze is het helemaal niet noodzakelijk dat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd voordat de recreatieve functie wordt gerealiseerd.

Volgens standaard gebruik in Leudal heeft initiatiefnemer hiervoor 2 jaar de tijd na het in werking treden van de bestemming. Dit is opgenomen in het genoemde artikel 5.5.2. van de planregels onder sub a, 2^e punt.

Deze afspraak is overigens ook vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Daarnaast wordt door indiener van de zienswijze over het hoofd gezien dat een gedeelte van de huiskavel aan de zuidzijde al heringericht is als natuur en ook als zodanig wordt herbestemd (beschreven in artikel 2.2.4 van de toelichting).

Van de opmerking van indiener van de zienswijze dat hij van mening is dat de compensatie veel te licht is, wordt kennis genomen. Niet duidelijk is in hoeverre dit punt voor hem van belang is.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp plan.

4. Onjuiste referentie bestaande situatie

De verantwoording en onderbouwing van de voorgestane planologische ontwikkeling stoelt op onjuiste uitgangspunten. Op tal van plekken in de toelichting wordt voor wat betreft de planologische uitstraling en effecten van het initiatief van Crijns de vergelijking gemaakt met een situatie die - zowel in feitelijke als juridische zin - al jarenlang niet meer bestaat.

Meer concreet; er wordt telkens gerefereerd aan een volledige opererend agrarisch bedrijf (wat er in feite zelfs nooit is geweest), terwijl er gerefereerd zou moeten worden aan één burgerwoning, omringd door gronden met een agrarische bestemming zonder bouwvlak.

De ruimtelijke impact van het initiatief van Crijns is ten opzichte van de bestaande situatie dus vele malen groter dan wordt geïmpliceerd. De onderbouwing deugt niet.

Gemeentelijke reactie:

Artikel 1.1 van de toelichting geeft een goede samenvatting van de situatie.

Er is sprake van een:

'herontwikkeling van de locaties Aan de Watermolen 1 te Heythuysen en Speckerweg ongenummerd te Haelen, gemeente Leudal, (.....) De locatie Aan de Watermolen 1 is in het vigerende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' deels bestemd als 'Wonen' en deels bestemd als 'Agrarisch'. De locatie kent thans nog een kleinschalig agrarisch gebruik, maar is door de beëindiging van de vroegere agrarische bedrijfsactiviteiten door de gemeente Leudal omgezet naar een woonbestemming'.

Onduidelijk is waar indiener van de zienswijze zijn stelling van 'een volledige opererend agrarisch bedrijf' op heeft gebaseerd. In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan wordt hierover niets geschreven.

Voor zover van belang wordt ook weersproken dat er nooit een volledig opererend agrarische bedrijf is geweest. Op de plankaart Zuid van het bestemmingsplan buitengebied van Heythuysen (vastgesteld op 18 mei 1999 en goedgekeurd op 21 december 1999) is Aan de Watermolen 1 te Heythuysen 'gewoon' bestemd als Agrarisch Bouwvlak. De concluderende mening van indiener van de zienswijze wordt dan ook niet gevolgd.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp plan.

5. Ernstige twijfel aan de uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid in economisch en feitelijk opzicht van het initiatief van Crijns staat onvoldoende vast. De planning - opgenomen in paragraaf 3.4 van de toelichting - geeft dan eigenlijk al aan. Er is klaarblijkelijk geen ruimte om te investeren. En is er inderdaad als sprak van een anterieure overeenkomst, waarin tevens het verhaal van de planschade is verzekerd.

Gemeentelijke reactie:

Wij volgen indiener van de zienswijze niet in zijn redenering. Het project is kleinschalig en wordt gefaseerd gerealiseerd. Er is een duidelijke planning opgenomen hoe de locatie te ontwikkelen.

Zoals bij de reactie van punt 3 is opgenomen is er een anterieure overeenkomst afgesloten waarin ook planschade is geregeld.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp plan.

Zienswijze 2.

Indiener van de zienswijze vindt het onbegrijpelijk dat het ontwerp ter inzage is gelegd. Indiener van de zienswijze vraagt zich af... 'hoe het kan zijn dat een overtreder van gemeentelijk regels het klaar krijgt in het buitengebied, op korte afstand van een stilte – en Natura2000 gebied een nieuw verblijfsrecreatieve onderneming te starten, ja daar zelfs volstrekt overbodig een nieuwe woning bij cadeau krijgt.

Daar waar anderen de gemeente om medewerking vragen aan de oprichting van een alleszins bescheiden *agrarische* bouwwerken op *agrarische* gronden op een 'neen' stuiten, wordt hier 'ja' gezegd.

En dan ook nog tegen een nieuwe ontwikkeling, waarvan gezegd wordt dat er in vergelijking met het verleden een gunstiger situatie ontstaat.

In de plantoelichting wordt echter een vergelijking gemaakt die onjuist is, er was ter plaatse van Aan de Watermolen nooit sprake van een volwaardig opererende agrarische onderneming met dito verkeersbewegingen, ook niet in de (hier niet aan de orde zijnde) tijd dat de ouders van initiatiefnemer Crijns er woonden.

Bovendien: de vergelijking moet worden gemaakt met de *huidige* bestemming en dat is een burgerwoning, om geen door agrarische gronden, waarop geen bouwblok geprojecteerd is.

De impact van de nieuwe ontwikkeling op de omgeving is dus vele alen ernstiger dan men in de toelichting op het ontwerp doet voorkomen.'

Indiener van de zienswijze '...verzoekt dan ook nadrukkelijk geen medewerking aan het plan te verlenen. Niet alleen strekt het tot beloning van een overtreder, het is ook nog eens een daad van slechte ruimtelijke ordening.'

Gemeentelijk reactie:

- de toon van de zienswijze

Allereerst willen wij aangeven dat de zienswijze erg gekleurd is en in verwijtende zin is opgesteld, zonder inhoudelijke (goede) gronden aan te voeren. Het is enkel stemmingmakerij en lijkt eerder persoonlijk gericht.

- het belang van indiener van de zienswijze

Verder is het onduidelijk welk belang indiener van de zienswijze heeft met deze zienswijze. Hij is weliswaar nog eigenaar van Biesstraat 49 te Heythuysen, maar dat pand staat in de verkoop. In de zienswijze wordt niet ingegaan op de mogelijke gevolgen die het voorliggende plan heeft voor de verkoop van Biesstraat 49 te Heythuysen.

Hierna wordt ingegaan op de genoemde zienswijzepunten

- extra woning

Zoals bij de reactie van indiener van de zienswijze 1. Frank Coolen Machines B.V. is toegelicht, is er geen sprake van een toename van extra woning, maar wordt enkel voldaan aan een gerechtelijke uitspraak.

- er is nooit een volwaardig opererend agrarisch bedrijf geweest

Hier verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie bij zienswijze 4 van indiener van de zienswijze.

- impact is vele malen ernstiger dan men toe voorkomen

De bewering maakt deze kleinschalige ontwikkeling met een ruimtelijke compensatie veel zwaarder dan de werkelijkheid laat zien. Het beweerde wordt ook niet met (steekhoudende) argumenten onderbouwd.

Conclusie: De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp plan.

Algemene conclusie:

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het ontwerp plan.