

Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Leudal;

Agendapunt 6

Gezien het voorstel het college d.d. 18 augustus 2020, nummer BenW\1834;

Overwegende dat:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020' ter inzage heeft gelegen van 2 juni tot en met 13 juli 2020;
2. Gedurende de onder 1. genoemde periode geen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;
3. Ambtshalve een wijziging is voorgesteld, zoals verwoord in de bij dit besluit behorende 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020';
4. De ontwerp wijziging van de welstandsnota voor het bedrijventerrein Neer-Heldenseweg, deelgebied hoek Heldenseweg-Hoven, ter inzage heeft gelegen van 23 juni tot en met 3 augustus 2020;
5. Gedurende de onder 4. genoemde periode geen inspraakreacties over de ontwerp wijziging van de welstandsnota zijn ingediend;
6. Met de eigenaren van gronden waarop uitbreiding van het bedrijventerrein kan worden gerealiseerd en derhalve een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening kan worden gerealiseerd, anterieure overeenkomsten kostenverhaal zijn afgesloten;

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 12 en artikel 12a van de Woningwet, de Inspraakverordening (van de gemeente Leudal) en de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. In te stemmen met de ambtshalve voorgestelde planwijziging, zoals verwoord in de bij dit besluit 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 bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening;
4. Het bij dit besluit behorende 'Eindverslag inspraakprocedure wijziging welstandsnota bedrijventerrein Neer-Heldenseweg (ged.)' vast te stellen;
5. De 'Welstandsnota Leudal' gewijzigd vast te stellen en daarin de locatie hoek Heldenseweg-Hoven aan te wijzen als welstandsplichtig gebied met daarbij behorende welstandscriteria.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van de gemeente Leudal, 29 september 2020.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De griffier,

Drs. W.A.L.M. Cornelissen

De voorzitter,

D.H. Schmalschläger

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 bouw mogelijkheden 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.

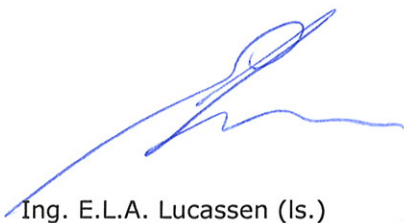
Bijlage(n)

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

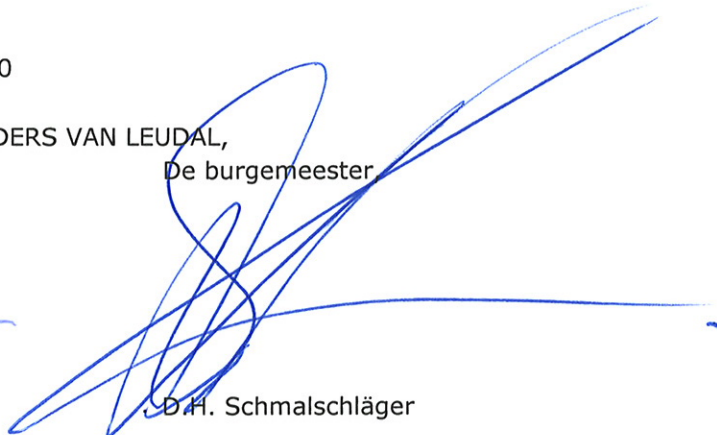
Heythuysen, 18 augustus 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De secretaris,

De burgemeester



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



D.H. Schmalschläger

- 1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-
Heldenseweg 2020'**
- 2. Eindverslag inspraakprocedure wijziging
welstandsnota bedrijventerrein Neer-Heldenseweg
(ged.)**

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1.	Ontwerp bestemmingsplan	3
1.2.	Wijziging welstandsnota	3
2.	Ambtshalve wijzigingen.....	4
2.1.	Afwijkingsregels voor energieopwekking	4
3.	Gevolgen voor bestemmingsplan.....	4
4.	Ingediende zienswijzen/inspraakreacties voornemen wijziging welstandsnota.....	4
5.	Conclusie	4

1. Inleiding

1.1. Ontwerp bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft met ingang van 2 juni 2020 tot en met 13 juli 2020 het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Neer-Heldenseweg 2020' ter inzage gelegen.

Het (ontwerp) bestemmingsplan voorziet deels in de actualisatie van het bestaande bestemmingsplan voor het bedrijventerrein en deels in een uitbreiding van het bedrijventerrein voor drie percelen/locaties.

Gedurende de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel bevat deze notitie een ambtshalve wijziging.

Daar waar naar aanleiding van zienswijzen en/of ambtshalve een gewijzigde vaststelling wordt voorgesteld, betreft dit wijziging van de verbeelding en/of van de planregels. Daar waar sprake is van wijzigingen in de toelichting en/of in de daarbij behorende en/of daaraan toegevoegde onderzoeksrapportages, is geen sprake van een gewijzigde vaststelling, aangezien de toelichting die volgens art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening bij een bestemmingsplan hoort te worden gevoegd, geen onderdeel van het bestemmingsplan is (zie uitspraak AbRS van 9 november 2011 (nummer 201002780/1/R1)).

De Afdeling overwoog dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan wijzigingen kan aanbrengen ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage lag. Alleen als die afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld moet de wettelijke voorbereidingsprocedure opnieuw worden doorlopen. De Afdeling overweegt vervolgens dat de (ingrijpende) wijzigingen waarvan volgens appellanten sprake was, uitsluitend wijzigingen in de plantoelichting betroffen. Omdat de plantoelichting geen onderdeel uitmaakt van het plan, was het plan niet gewijzigd door de raad vastgesteld, aldus de Afdeling. Hernieuwde terinzagelegging was dus niet noodzakelijk.

Deze uitspraak betekent dat de gemeenteraad wijzigingen in de toelichting bij het plan ook niet uitdrukkelijk in de publicatie na de vaststelling behoeft op te nemen. Immers, wijzigingen in de toelichting bij het bestemmingsplan betekenen nog niet, dat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld

1.2. Wijziging welstandsnota

Overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 12 en 12a van de Woningwet en op basis van de gemeentelijke inspraakverordening, heeft het voornemen van het college om de raad voor te stellen om de op 15 december 2014 vastgestelde 'Welstandsnota Leudal' te wijzigen door in de bijlagen bij de Welstandsnota het plangebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Neer-Heldenseweg, gelegen in de hoek Heldenseweg-Hoven, aan te wijzen als welstandsgebied welstandsplichtig en daarvoor welstandscriteria vast te stellen, ter inzage gelegen van 23 juni tot en met 3 augustus 2020.

Ter afronding van de inspraak dient het bestuursorgaan een eindverslag op te maken.

Het eindverslag bevat in elk geval:

- a. een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure;

- b. een weergave van de zienswijzen die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht;
- c. een reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het beleidsvoornemen wordt overgegaan.

Deze notitie dient tevens te worden beschouwd als het eindverslag van de inspraakprocedure over het voornemen tot wijziging van de welstandsnota.

2. Ambtshalve wijzigingen

Ambtelijk is geconstateerd dat de planstukken op de volgende punten/onderwerpen aanpassing behoeven:

2.1. Afwijkingsregels voor energieopwekking

In de algemene afwijkingsregels van het ontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 40.5 van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen voor realisering van kleinschalige zonne-energie systemen. Op 28 april 2020 heeft de raad echter het bestemmingsplan 'Duurzame energie' vastgesteld. Dit is een parapluplan waarmee de algemene afwijkingsregel met betrekking tot "energieopwekking", als opgenomen in artikel 40.5 van het Woonkernenplan Leudal 2017, is vervallen. Dit betekent dat deze afwijkingsbevoegdheid in het onderhavige bestemmingsplan ook niet moet worden opgenomen.

Conclusie:

Artikel 13, lid 13.5 van de regels dient te worden geschrapt.

3. Gevolgen voor bestemmingsplan

Ambtshalve wijzigingen.

Ambtshalve bestaat er aanleiding de volgende aanpassingen aan te brengen:

1. Artikel 13, lid 13.5 van de planregels te schrappen

4. Ingediende zienswijzen/inspraakreacties voornemen wijziging welstandsnota

Gedurende de termijn van ter inzage legging van het beleidsvoornemen tot wijziging van de welstandsnota zijn geen inspraakreacties zienswijzen ingediend.

5. Conclusie

1. Het bestemmingsplan voorziet –mede met inachtneming van de standpuntbepaling naar aanleiding van de ambtshalve voorgestelde wijziging- in een goede ruimtelijke ordening en is nodig voor een actuele juridisch-planologische regeling voor het bedrijventerrein en om de uitbreiding van het bedrijventerrein op drie locaties juridisch-planologisch mogelijk te maken.
2. Omdat de toegestane grotere bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken binnen het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein aan de noordzijde op een goede ruimtelijke en

esthetische wijze moet aansluiten bij de omgeving is er voldoende aanleiding om de eerder in de welstandsnota gemaakte beleidskeuze om het bedrijventerrein Neer aan te wijzen als welstandsvrij gebied, niet te laten gelden voor dit deel van het bedrijventerrein. Met de regels van het bestemmingsplan en het aanwijzen als welstandsplichtig gebied van dit deel van het bedrijventerrein, zijn de belangen voor een goede landschappelijke inpassing en kwalitatief hoogwaardige bebouwing aan de noordzijde van het bedrijventerrein voldoende gewaarborgd. Bedrijven op het overige gedeelte van het (bestaande) bedrijventerrein hebben een lage kwaliteit. Dit gebied is en blijft geheel welstandsvrij. Het beleid is hier gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers en ondernemers.

Neer bedrijventerrein

Nr. 2

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven van relatief kleinschalige opzet. Het gebied ligt langs de Heldenseweg en Hoven. Aan de Noordzijde grenst het gebied aan het buitengebied van Roggel en Neer. Aan de zuidzijde is de kern van Neer gelegen.. Het bedrijventerrein markeert, komend vanuit buitengebied aan de noordzijde, de entree van Neer.

Stedenbouwkundig

Het bestaande bedrijventerrein bestaat uit loodsen en open opslagterreinen langs de Heldenseweg en heeft één aparte toegangsweg. Het bestaande terrein heeft geen grote samenhang en bestaat uit bedrijven die kort op elkaar gelegen zijn en een relatief lage kwaliteit hebben. Aan de Heldenseweg is één bedrijfswoning gelegen.

Aan de noordzijde (ten noorden van de watergang Hennekesloop), is een bedrijfslocatie gelegen, 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.

Deze locatie wordt her ontwikkeld. Het gehele perceel krijgt een bedrijfsbestemming. Op dit perceel wordt het mogelijk om bouwwerken te realiseren met een hoogte van maximaal 12 meter. Dit is 4 meter hoger dan de bedrijfsgebouwen op het bestaande bedrijventerrein. De gebouwen op dit perceel gaan daardoor als een 'landmark' fungeren, komend vanuit het buitengebied van Neer aan de noordzijde en draagt hierdoor bij aan de belevingswaarde van het gebied. Voor het bestaande bedrijventerrein is dit niet het geval. Dit gedeelte draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van het gebied. De overgang naar de woonkern van Neer is vrij abrupt.

Bebouwing

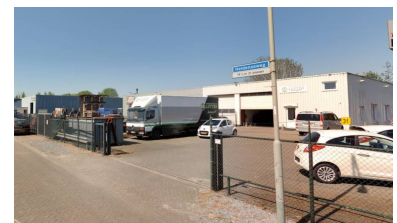
De bebouwing op het industrieterrein bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonering van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard. De toekomstige bebouwing op het perceel Hoven-Heldenseweg dient representatiever van aard te zijn, minder industrieel van aard en dient goed aan te sluiten op de overgang naar het welstandsplichtige buitengebied. Speciale aandacht is nodig om de hoogte van de bebouwing op een goede wijze bij de omgeving te laten aansluiten en voor representatievere voorbouwen. De bebouwing dient een grotere architectonische waarde te krijgen dan op het overige (bestaande) bedrijventerrein.

Welstandsvisie

Het welstandbeleid is, ten aanzien van het bestaande bedrijventerrein, gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur van bedrijven. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de nieuw te realiseren bedrijven op de hoek Hoven en Heldenseweg.

Hoek Hoven-Heldenseweg: welstandsplichtig.

Overig gebied Neer bedrijventerrein: welstandsvrij gebied



Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op een kwalitatieve invulling van het perceel gelegen op de hoek Hoven-Heldenseweg, zodat deze hogere gebouwen en bouwwerken op een goede ruimtelijke en esthetische wijze aansluiten bij de omgeving en hierdoor een kwalitatieve landmark ontstaat, komend vanuit het buitengebied aan de noordzijde van Neer. Dit gebied is de entree van Neer vanuit het Noorden. Een goede kwaliteit van de bebouwde omgeving is positief voor de belevingswaarde van dit gebied. Bedrijven op het overige gedeelte van het (bestaande) bedrijventerrein hebben een lage kwaliteit. Dit gebied is geheel welstandsvrij. Het beleid is hier gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers en ondernemers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.

Welstandcriteria

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Bouwhoogte zo mogelijk visueel verkleinen

Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend gedekte kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik
- Materiaaltoepassing en kleurstelling zorgen voor visuele verkleining van hoge bouwmassa's
- Representatieve voorbouwen bestaand uit een minder industrieel materiaalgebruik

Overige beleidsaspecten

- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Reclamenota Leudal





Neer bedrijventerrein