

## **Nota van zienswijzen en Ambtshalve wijziging Ontwerp bestemmingsplan 'Rijksweg-Tramweg, Baexem'**

## Inhoud

|                                                                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                                                                                                        | <b>3</b>  |
| Ontwerp bestemmingsplan.....                                                                                                     | 3         |
| <b>2. Ingediende zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning .....</b>                                                               | <b>3</b>  |
| 2.1. Zienswijzen bewoners Tramweg  Baexem ..... | 3         |
| 2.1.1. Ontvankelijkheid .....                                                                                                    | 3         |
| 2.1.2. Inhoud van de zienswijzen .....                                                                                           | 4         |
| <b>3. Reactie op zienswijzen ontwerp bestemmingsplan.....</b>                                                                    | <b>4</b>  |
| 3.1. Reactie op de zienswijzen .....                                                                                             | 4         |
| <b>4. Ambtshalve wijziging.....</b>                                                                                              | <b>11</b> |
| <b>5. Conclusies .....</b>                                                                                                       | <b>11</b> |
| <b>6. Bijlage.....</b>                                                                                                           | <b>11</b> |

## 1. Inleiding

### Ontwerp bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft met ingang van 24 januari 2023 tot en met 6 maart 2023 het ontwerp bestemmingsplan 'Rijksweg-Tramweg, Baexem' ter inzage gelegen.

Het (ontwerp) bestemmingsplan voorziet in de bouw van één woning aan de Tramweg, het weg bestemmen van vier woontitels en het realiseren van een één bedrijfsgebouw aan de Rijksweg.

Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend. Deze notitie bevat een weergave van de ingekomen zienswijzen en een standpuntbepaling naar aanleiding van die zienswijzen. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

Daar waar naar aanleiding van zienswijzen en/of ambtshalve een gewijzigde vaststelling wordt voorgesteld, betreft dit wijzigingen 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 juridisch bindend 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.

## 2. Ingediende zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning

Gedurende voornoemde periode van ter inzage legging zijn zienswijzen ingediend door de bewoners van Tramweg , 6095 AC Baexem. De zienswijzen worden hierna samengevat. Een reactie op de zienswijzen en de conclusie of dit wel of geen gevolgen heeft voor het vaststellen van het bestemmingsplan, leest u in hoofdstuk 3.

### 2.1. Zienswijzen bewoners Tramweg Baexem

#### 2.1.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijzen is ontvangen op 3 maart 2023 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. De zienswijzen voldoet ook voor het overige aan de daaraan te stellen eisen en is daarmee ontvankelijk.

### **2.1.2. Inhoud van de zienswijzen**

#### *1. Locatie*

De indiener van de zienswijzen is van mening dat de beoogde locatie en het ontwerp op géén enkele wijze past in het beeld van een omgeving met hoofdzakelijk de bestemming 'wonen'. Door dit gebouw ontstaat, zowel vanuit de Tramweg gezien als vanuit de entree van Baexem, de uitstraling van een bedrijventerrein. Vanuit de Tramweg gezien ontstaat een zicht op een massief en donker gebouw. Verder is de indiener van de zienswijze van mening dat nog een autohandel niet wenselijk is, omdat er al een autohandel-autosloop aan de Rijksweg gelegen is, waardoor een te grote concentratie van deze bedrijven zal plaatsvinden.

#### *2. Geluid*

De indiener van de zienswijzen stelt dat de geluidsbelasting zoals aangegeven in het ontwerp bestemmingsplan niet overeenkomt met eerdere metingen die op deze locatie zijn uitgevoerd, in verband met de omleiding van de N280.

#### *3. Ontsluiting*

De indiener van de zienswijze is van mening dat de ontsluiting van het bedrijfsperceel aan de Rijksweg, via de parkeerplaats, niet veilig is, gelet op de vele verwachte vervoersbewegingen.

#### *4. BVO*

De indiener van de zienswijze is van mening dat de het bedrijfsploeroppervlakte (bvo) van 1075 niet klopt, hij komt uit op een bvo van 1450 m<sup>2</sup>. een gebouw met een dergelijk bvo is volgens de indiener niet in verhouding met de omgeving.

#### *5. Tegenstrijdigheid bestemming*

De indiener van de zienswijze is van mening dat een showroom/autobedrijf hier niet mogelijk is, gelet op de lijst van plancorrecties- en wijzigingen. Want in dit overzicht is opgenomen dat een vestiging van een tankstation en/of autobedrijf op deze locatie uitgesloten is.

#### *6. Omgevingsdialoog*

De indiener van de zienswijze is van mening dat de samenvatting van het verslag van de omgevingsdialoog in de toelichting op het bestemmingsplan niet goed hetgeen besproken is weergeeft.

#### *7. Kwaliteit publicatie*

De indiener van de zienswijze is van mening dat in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan veel aannames en onwaarheden zijn opgenomen, zoals dat het autobedrijf in Heythuysen onvoldoende ruimte heeft, aangezien het bedrijf daar al een jaar gestopt is.

#### *8. huidige en toekomstige situatie*

De indiener van de zienswijze heeft enkele impressies gemaakt van de huidige en toekomstige situatie.

## **3. Reactie op zienswijzen ontwerp bestemmingsplan**

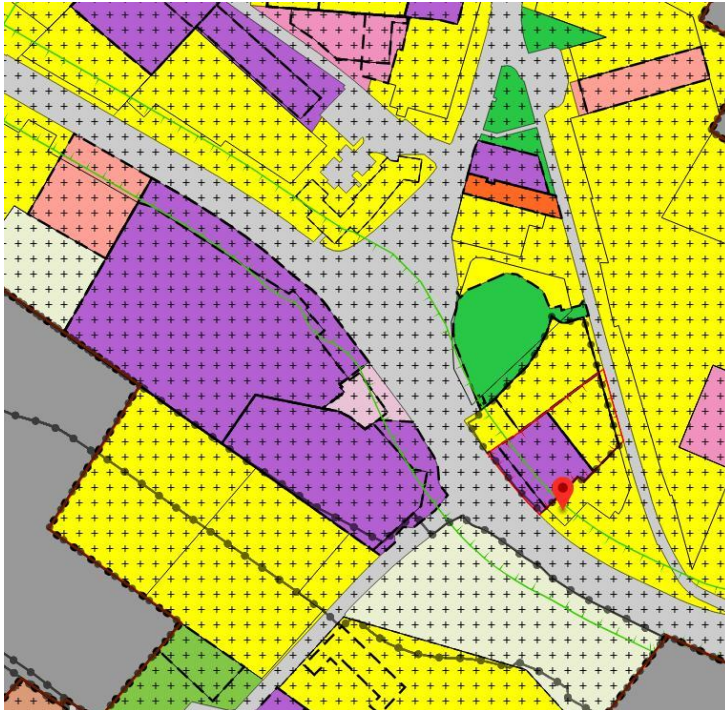
In dit hoofdstuk worden een reactie gegeven op de zienswijzen

### **3.1. Reactie op de zienswijzen**

#### *AD 1. Locatie*

De Rijksweg ter plaatse van het plangebied betreft een gemengd gebied en géén gebied met hoofdzakelijk de woonbestemming. Het gebied kenmerkt zich juist door een veelheid aan bestemmingen, zoals de bestemming 'kantoor', 'bedrijf', 'detailhandel' en ook 'wonen'. Daarnaast heeft de locatie waar de showroom komt te liggen reeds de bestemming 'bedrijf' en hier heeft voorheen ook een bedrijfs-

functie gelegen. Een garagebedrijf is binnen de huidige regels op deze locatie ook al toegestaan. Gelet op het vigerende bestemmingsplan wordt deze functie dus nu ook al inpasbaar geacht. In tegenstelling tot hetgeen de indiener van de zienswijzen stelt, sluit deze functie dan ook naadloos aan bij de bestaande bestemming én de omliggende bestemmingen.



Bestemmingsplan kaart 'woonkernen Leudal 2017'

De indiener van de zienswijzen is verder van mening dat vanuit de Tramweg gezien de uitstraling van een bedrijventerrein ontstaat. Om dit te verduidelijken zijn bij punt 8 en de bijlagen bij de zienswijzen enkele verbeeldingen bijgevoegd. Dit beeld is echter niet reëel. De achtergevel van de showroom is op een afstand van ca. 39 meter, gemeten vanaf het raam van de woonkamer, zie onderstaande verbeelding. Daarnaast is aan de Tramweg een groenblijvende haag aanwezig (ca. 2 meter hoog), die de behouden blijft, wordt voor de achtergevel van het bedrijfsgebouw groen aangeplant en heeft de initiatiefnemer, mede op verzoek van de indiener van de zienswijzen (n.a.v. de omgevingsdialoog), de achtergevel esthetisch aangepast, zodat een kwalitatiever (en qua kleur lichter) gevelbeeld ontstaat en géén sprake meer is van een 'donker vlak', zoals de indiener van de zienswijzen stelt. Hierdoor wordt het zicht op de bedrijfsloods beperkt en is géén sprake van een uitzicht als op een bedrijventerrein.



Afstand woonkamer raam woning tramweg tot achtergevel bedrijfsgebouw



Visualisatie achterzijde showroom vanaf de Tramweg



Beeld vanaf de Tramweg (ter hoogte van de woning van de indiener van de zienswijze), kijkend richting de locatie van de showroom met op de voorgrond de bestaande haag (die behouden blijft). Op de achtergrond is de woning te zien aan de Rijksweg 10. De nieuwe showroom komt hiernaast te liggen.

Verder wordt opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017' de mogelijkheid geeft om aan de Tramweg, vóór de woning van de indiener van de zienswijze, een woning te bouwen. Deze woning zou dan veel korter op de tramweg komen te liggen dan het onderhavig bedrijfsgebouw. Door het ontwerp bestemmingsplan wordt deze bouwmogelijkheid weg bestemd, zodat de openheid tussen de showroom en de woningen aan de Tramweg ook in de toekomst gewaarborgd blijft.

De indiener van de zienswijze geeft verder aan dat, komend van Roermond en Grathem, de entree van Baexem een uitstraling van een bedrijventerrein zal krijgen. Zoals bovenstaand aangegeven is reeds sprake van een gemengd gebied. Daarnaast krijgt de showroom een kwalitatieve uitstraling. Het plan is getoetst door de onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit en de commissie heeft positief geadviseerd over deze ontwikkeling. De commissie heeft aangegeven dat de showroom zowel ruimtelijk-stedenbouwkundig alsmede esthetisch aansluit bij de omgeving.

Conclusie:

De zienswijzen sub 1. vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

*AD 2. Geluid*

In de zienswijze wordt aangegeven dat de gecumuleerde geluidbelasting sterk afwijkt (lees een stuk lager is) dan eerder bepaalde geluidbelastingen ( 62 dB versus 66 tot 70 dB) op dezelfde locatie, welke in het kader van de omleiding van de N280 is opgesteld.

Beide rapporten kunnen echter niet met elkaar vergeleken worden. Het verschil zit in het feit dat het in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan niet om één locatie gaat maar om twee locaties namelijk de nieuwbouwwoning aan de Tramweg en de Showroom aan de Rijksweg. De 62 dB is bepaald bij de nieuwbouwwoning welke op een grotere afstand van de rijksweg ligt terwijl de nieuwe showroom op dezelfde hoogte ligt als de woning aan de Rijksweg 10. Bij de Rijksweg 10 als ook bij de showroom kan de geluidbelasting 66 tot 70 dB(A) zijn omdat deze direct langs de Rijksweg liggen. De locatie van de showroom is, in het kader van onderhavige bestemmingsplan, akoestisch niet onderzocht omdat de showroom geen geluidgevoelige bestemming is. Voor de woning, die aan de Tramweg wordt gerealiseerd, die wel een gevoelige bestemming is, is reeds op 2 november 2022 een hogere grenswaarden besluit genomen en de woning is reeds op 8 november 2022 vergund. Het verlenen van de woning, vooruitlopend op het vaststellen van onderhavig ontwerp bestemmingsplan was mogelijk, omdat ook in het vigerende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' hier een woning gerealiseerd kon worden. Tegens deze vergunning en tegen het hogere waardenbesluit heeft de indiener van de zienswijzen overigens geen bezwaar gemaakt.

De showroom heeft overigens een afschermend effect op de nieuwbouwwoning en ook op de bestaande woningen aan de Tramweg, waardoor de geluidsbelasting zal afnemen. Omdat dit niet relevant is voor de onderbouwing van het plan (dit is een positieve bijkomstigheid), is dit verder buiten beschouwing gelaten.

Ter verduidelijking hieronder een foto met de twee nieuw te bouwen objecten.



Conclusie:

De zienswijzen sub 2. vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### AD 3. Ontsluiting

De indiener van de zienswijze is van mening dat de ontsluiting van het bedrijfsperceel aan de Rijksweg, via de parkeerplaats, niet veilig is, gelet op de vele verwachte vervoersbewegingen.

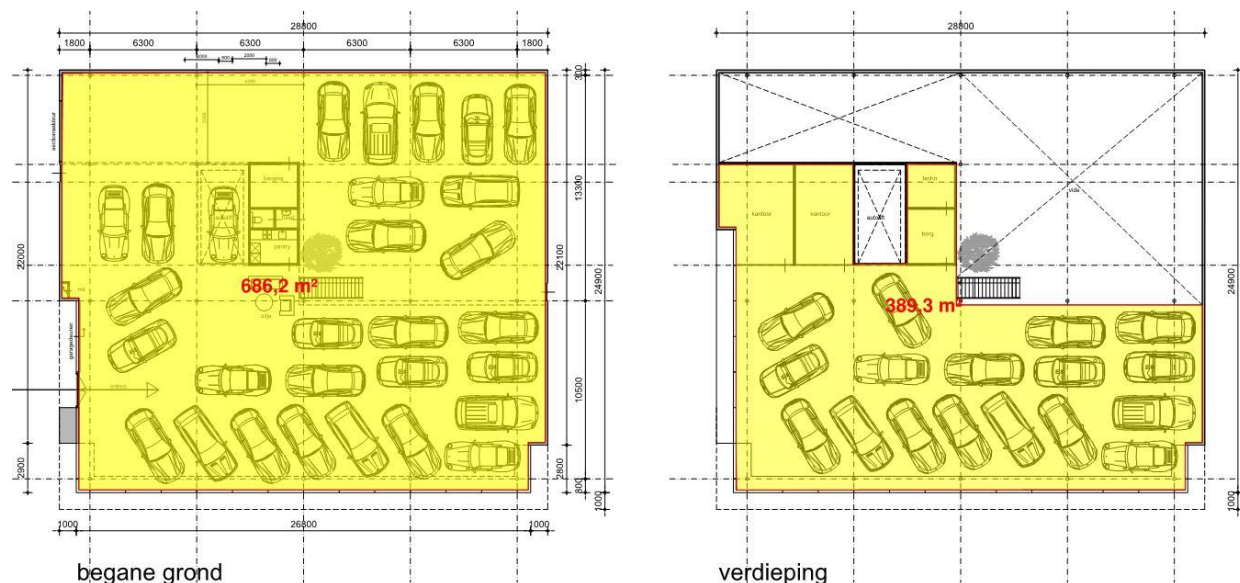
In tegenstelling tot hetgeen de indiener van de zienswijzen Het ontsluiten van het bedrijf met bijbehorende parkeerplaatsen rechtstreeks op de Rijksweg is verkeerstechnisch niet wenselijk en onveilig. Een ontsluiting van de parkeerplaats langs de rotonde is wel mogelijk. Omdat de verkeersbelasting voor het bedrijf niet heel hoog is, is deze ontsluiting acceptabel en veilig. Mogelijk kan er op termijn, als de omleiding van de N280 gerealiseerd is, rechtstreeks op de Rijksweg een uitrit gemaakt worden, maar dat is voor nu niet aan de orde en ook niet nodig, aangezien de ontsluiting van de parkeerplaats goed mogelijk is.

#### Conclusie:

De zienswijzen sub 3. vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### Ad 4. BVO

Het bvo is het bedrijfsvloeroppervlak. Dit is iets anders dan het bebouwde oppervlak. In de toelichting is aangegeven dat op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds een bebouwd oppervlak van 588 m<sup>2</sup> mogelijk is. Uitgaande van twee verdiepingen zou dit een bvo van  $2 * 588$ -de buitenschil = ca. 1120 bvo. In het nieuwe plan bedraagt het bvo ca. 1075 m<sup>2</sup> en niet 1450 m<sup>2</sup>, zoals de indiener van de zienswijzen stelt. Dit komt omdat de verdiepingsvloer niet het gehele oppervlakte betreft. Er wordt een vide gemaakt en dit gedeelte telt niet mee met het bvo. Het nieuwe bvo komt daarmee overeen met hetgeen in het vigerende bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017' en het voorgaande bestemmingsplan 'Kern Baexem' al beoogd is. Hierdoor wordt deze ontwikkeling dan ook ruimtelijk inpasbaar geacht.



Berekening van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van de showroom

#### Conclusie:

De zienswijzen sub 4. vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### Ad. 5. Tegenstrijdigheid bestemming

In tegenstelling tot hetgeen de indiener van de zienswijzen stelt, is in de lijst van plancorrecties en wijzigingen van het vigerende bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017' niet aangegeven dat de

vestiging van een tankstation en/of autobedrijf op deze locatie uitgesloten is, maar is aangegeven dat de functieaanduiding 'autobedrijf' en 'tankstation' verwijderd worden. Dit is gedaan omdat in het vorige bestemmingsplan 'Kern Baexem' deze functieaanduidingen dubbelop waren. Ook in het vorige bestemmingsplan 'Kern Baexem' had de locatie al de bestemming 'Bedrijf' en conform de planregels van dit bestemmingsplan waren binnen de bestemming bedrijf, bedrijfsmatige activiteiten toegestaan die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten – Kernen. In deze lijst waren, net als in het onderhavige bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017', bedrijven die handelen in auto's, reparaties uitvoeren aan auto's en ook benzine servicestations toegestaan. Het was dan ook niet nodig om hiervoor aparte functieaanduidingen op te nemen, waardoor deze aanduidingen in het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017' verwijderd zijn.



Verbeelding bestemmingsplan 'Kern Baexem' met aangegeven de functieaanduidingen 'sb-ts en sb-au'

| №             | Adres         | Bestemming | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven  | Autobekledingen | Autowasserijen | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires | Benzineservicestations: | - zonder LPG | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven | Autobekledingen | Autowasserijen | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires | Benzineservicestations: | - zonder LPG |   |   |
|---------------|---------------|------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|---|---|
| 50            | 45, 47        | -          |                                                                   |                 |                |                                                         |                         |              |                                                                  |                 |                |                                                         |                         |              |   |   |
| 50            | 45, 47        | -          | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS |                 |                |                                                         |                         |              |                                                                  |                 |                |                                                         |                         |              |   |   |
| 501, 502, 504 | 451, 452, 454 |            | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven  | 10              | 0              | 30                                                      | 10                      | 2            | P                                                                | 30              | 2              | 2                                                       | 2                       | P            | 1 | B |
| 5020.4        | 45204         | B          | Autobeklederingen                                                 | 0               | 0              | 10                                                      | 10                      | 1            | G                                                                | 10              | 1              | 1                                                       | 1                       | G            | 1 |   |
| 5020.5        | 45205         |            | Autowasserijen                                                    | 10              | 0              | 30                                                      | 0                       | 3            | P                                                                | 30              | 2              | 2                                                       | 3                       | P            | 1 |   |
| 503, 504      | 453           |            | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires           | 0               | 0              | 30                                                      | 10                      | 1            | P                                                                | 30              | 2              | 2                                                       | 1                       | P            | 1 |   |
| 505           | 473           | 0          | Benzineservicestations:                                           |                 |                |                                                         |                         |              |                                                                  |                 |                |                                                         |                         |              |   |   |
| 505           | 473           | 3          | - zonder LPG                                                      | 30              | 0              | 30                                                      | 10                      | 3            | P                                                                | 30              | 2              | 2                                                       | 3                       | P            | 1 | B |

Lijst van bedrijfsactiviteiten – kernen, behorend bij het bestemmingsplan 'Kern Baexem'

### Conclusie:

De zienswijzen sub 5. vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### Ad. 6. Omgevingsdialoog

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden en welke aanpassingen n.a.v. de dialoog hebben plaatsgevonden. De tekst in paragraaf 6.2 van het bestemmingsplan, welke over de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat, beschrijft op hoofdlijnen dat, zover als mogelijk, rekening is gehouden is met de wensen en bedenkingen uit de omgevingsdialoog. In het verslag zelf, dat ook aan de indiener van de zienswijze is aangeboden, is duidelijk opgenomen wat hun zienswijze zijn. Het is niet gebruikelijk om het verslag als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan te voegen, gelet op de privacy gevoeligheid hiervan. In het verslag van de omgevingsdialoog is het volgende aangegeven, voor wat betreft het overleg dat met de indiener van de zienswijze is besproken. De tekst is geanonimiseerd:

*Het plan is met \_\_\_\_ van de gemeente Leudal persoonlijk besproken met de heer en mevrouw \_\_\_\_, bij de familie \_\_\_\_\_. De heer en mevrouw \_\_\_\_\_ geven aan dat ze geen problemen hebben ten aanzien van de woning. Ze hebben wel moeite met de realisatie van de showroom. De vraag is of deze niet lager kan worden. Omdat zo het zicht vanuit de woning beperkt wordt. Ook vanuit de bovenverdieping is de showroom straks goed zichtbaar. Tevens hebben ze veel moeite met de donkere kleurstelling van de achtergevel, waardoor deze massief en kolossaal overkomt. Ook al ligt deze op ca. 40 meter van het raam van de voorgevel, de heer en mevrouw \_\_\_\_ vrezen dat door de donkeren kleurstelling van de gevel, een zeer onprettig beeld ontstaat, hetgeen door de aan te planten leilinden, die voor de gevel komen te staan, niet weggenomen wordt.*

*\_\_\_\_\_ licht toe dat de hoogte van de showroom al verlaagd is ten aanzien van eerdere plannen en dat deze is afgestemd op de goothoogte van de woning aan de Rijksweg 10. Het verder verlagen van de loods is vanuit functioneel oogpunt lastig, omdat dan het realiseren van een verdieping niet meer mogelijk is. \_\_\_\_\_ licht verder toe dat op basis van het bestemmingsplan, aan de Tramweg nu nog meerdere woningen gebouwd mogen worden met een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter, hetgeen ook zou leiden tot het beperken van zicht vanuit de woning. Door de nu voorgestelde bestemmingsplanherziening komt de mogelijkheid om hier een woning te bouwen, te vervallen.*

*\_\_\_\_\_ geeft aan dat het wel mogelijk is om de kleurstelling van de gevel aan te passen, zodat een lichter gevelvlak ontstaat. Hij heeft dit opgepakt met zijn architect. De architect van \_\_\_\_\_ heeft het plan aangepast aan de wensen van de familie \_\_\_\_\_. De achtergevel bestaat niet meer geheel uit een donkere beplating maar een lichtere beplating (RAL 9006) met een extra horizontale belijning onder de ramen. Het accent in de gevel (ter plaatse van de ramen) wordt voorzien van een houtprofielplaat. Hierdoor ontstaat een lichter, kwalitatiever en kleinschaliger beeld. Het aangepaste plan is onderstaand aangegeven en staat op pagina 1.*

*Het verslag is toegezonden aan de familie \_\_\_\_\_. Zij geven aan dat het verslag conform hetgeen besproken is en dat de aanpassing van de kleurstelling een verbetering is. Ondanks deze aanpassing geeft de familie \_\_\_\_ aan dat de potentiële showroom kolossaal is en dat dit hun vrij uitzicht wegneemt en hun het gevoel geeft dat ze op een industrieterrein zitten.*

Uit het verslag blijkt duidelijk dat zoveel als mogelijk rekening is gehouden met de wensen van de indiener van de zienswijze en dat de achtergevel van het gebouw is aangepast (hetgeen hogere kosten voor de initiatiefnemer zal leiden) en dat groen aangeplant zal worden. Ook is in het verslag aangegeven dat de indiener van de zienswijze hiermee nog steeds geen voorstander van het plan is. Vanuit de algemene belangenafweging, zoals aangegeven in de toelichting op het bestemmingsplan, heeft de omgevingsdialoog echter geen aanleiding gegeven om niet aan het plan mee te werken, of de bouwmassa te verlagen. Een dergelijke bouwmassa is hier ruimtelijk-stedenbouwkundig goed inpasbaar.

#### Conclusie:

De zienswijzen sub 6. vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### *Ad. 7. Kwaliteit publicatie*

Onduidelijk is welke aannames en onwaarheden, anders dan het feit dat het autobedrijf in Heythuysen al een tijd gestopt is, bedoeld worden, aangezien maar één voorbeeld benoemt wordt. De reden dat het autobedrijf in Heythuysen gestopt is, is dat de initiatiefnemer in Heythuysen onvoldoende mogelijkheden heeft om te kunnen groeien. Daarvoor is de locatie in Baexem bedoeld. Omdat de bedrijfsvoering in de coronatijd lastig was en toch huur betaald moest worden, heeft de initiatiefnemer besloten zijn activiteiten in Heythuysen tijdelijk te stoppen in afwachting van het kunnen realiseren van de showroom in Baexem en zijn tijd te gebruiken voor zijn andere bedrijf, een transportbedrijf. Het is uitdrukkelijk de bedoeling om de autoverkoop activiteiten weer op te pakken, zodra de initiatiefnemer zijn showroom kan realiseren.

#### *Ad. 8. huidige en toekomstige situatie*

Uit punt 8. volgt geen zienswijze. Het betreft een mededeling. In Ad 1. wordt nader ingegaan op het beeld gezien vanuit de woning van de indiener van de zienswijze.

## 4. Ambtshalve wijziging

### *Stikstofdepositie*

De stikstofdepositie op omliggende Natura 2000 gebieden wordt berekent via de Aeriusscalculator. 26 januari 2023, na het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan, is een nieuwe Aeriusscalculator verplicht én beschikbaar gesteld. De Rijksoverheid heeft aangegeven dat ook bij lopende procedures, waarbij nog géén besluit is genomen, deze nieuwe berekeningsmethode toegepast moet worden. Dit betekent dat, vóórdat de raad een besluit neemt over vaststelling van het bestemmingsplan, de nieuwe stikstofdepositieberekeningen moeten zijn uitgevoerd en hieruit moet blijken dat er géén significatie gevolgen zijn voor Natura 2000 gebieden. N.a.v. van vorenstaande is voor zowel de gebruiksfase als de bouwphase een nieuwe berekening gemaakt op basis van de meest recente Aeriusscalculator. Ook uit de nieuwe berekening blijkt dat er geen significante gevolgen optreden ten aanzien van de Stikstofuitstoot op Natura 2000 gebieden. De nieuwe stikstofberekeningen zijn als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd en de toelichting is aangepast, zodat wordt verwezen naar de juiste bijlagen.

## 5. Conclusies

Het bouwplan voorziet – mede met inachtneming van de standpuntbepaling naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de ambtshalve voorgestelde wijziging– in een goede ruimtelijke ordening die nodig is om het bouwplan, voor het bouwen van showroom aan de Rijksweg een woning aan de Tramweg in Baexem juridisch-planologisch mogelijk te maken. Er zijn geen redenen om niet aan het plan mee te werken.

## 6. Bijlage

- Ingekomen zienswijze
- Aangepaste Stikstof berekeningen

## Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan

Aan de gemeenteraad van de Gemeente Leudal  
Leudalplein 1  
6095 HE Heythuysen

|                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeente Leudal                                                                             |
| afgegeven d.d.:                                                                             |
| 03 MRT 2023                                                                                 |
| paraaf:  |
| Gemeente Leudal                                                                             |
| Ingekomen dd.                                                                               |
| 3 MRT 2023                                                                                  |

Baexem, 2 maart 2023

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Rijksweg – Tramweg Baexem

Geachte Raad,

Per email werd ik op 24 januari 2023 in kennis gesteld met het ontwerp bestemmingsplan Rijksweg – Tramweg, Baexem.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

### 1. Locatie

De beoogde locatie in het ontwerp voor showroom / autobedrijf past op geen enkele wijze in het beeld van een omgeving met hoofdzakelijk de bestemming "wonen".

Zowel de income van Baexem, als het aanzicht vanuit de Tramweg, zal de uitstraling van een bedrijventerrein krijgen. Door de massieve uitstraling van geplande showroom / autobedrijf (25 meter x 29 meter), zullen bewoners en/of passanten van de Tramweg tegen een donker vlak, zonder diepte, aankijken. Ook door de concentratie van meerdere autobedrijven, autohandel, autoverkoop en autosloop, binnen een straal van 150 meter, is het niet wenselijk om nog een autobedrijf binnen deze straal toe te laten. Hierbij verzoeken wij u om het bestemmingsplan niet aan te passen. Binnen onze gemeente zijn meerdere bedrijfsterreinen waarbij de wensen van de aanvrager beter inpasbaar zijn.

### 2. Geluid

In punt 4.5 wordt verwezen naar een gecumuleerde waarde van 62dB, met de wetenschap dat er maximale ontheffingswaarde van 63dB van toepassing is. De opgegeven waarde wijkt sterk af van eerdere metingen die op deze locatie zijn uitgevoerd.

Als bijlagen zijn 2 bronnen, welke aangeven dat op deze locatie een waarde tussen de 66dB en 70dB van toepassing is.

Zie bijlage a + b.

### 3. Ontsluiting

In het ontwerp wordt gesproken over een goed ontsloten zichtlocatie; dit is in de praktijk zeker niet het geval.

De ontsluiting op de aan- en afvoerweg naar de showroom / autobedrijf door bezoekers en de aan- afvoer van bedrijfsvoorraden is alleen mogelijk als men gebruik gaat maken van de openbare parkeerplaats bij de rotonde. Er is nauwelijks ruimte voor trailers; veel vervoersbewegingen zijn niet wenselijk voor de veiligheid.

### 4. BVO

In het ontwerp wordt aangegeven dat de BVO van 588M2 op deze locatie is toegestaan en dat deze opgewaardeerd moet worden naar 1075M2.

Kijkend naar een footprint van 25 meter x 29 meter kom ik uit op een BVO van 725M2 per bouwlaag, dus de werkelijke BVO zal veel hoger worden dan in het ontwerp aangegeven.

De BVO op deze locatie is daarbij niet in verhouding met de omgeving (zie punt 1. Locatie). Hierbij mijn verzoek om deze opwaardering niet te honoreren.

## **5. Tegenstrijdigheid bestemming**

De nieuwe bestemming aan de Rijksweg wordt een showroom / autobedrijf.

De lijst van plancorrecties en -wijzigingen is een onderdeel van het vigerend bestemmingsplan.

In dit overzicht is opgenomen dat vestiging van een tankstation en/of autobedrijf op deze locatie is uitgesloten.

Zie bijlage c – plancorrecties en -wijzigingen

## **6. Omgevingsdialoog**

Punt 6.2.1 betreft het resultaat van de omgevingsdialoog.

Helaas is dit geen volledige weergave van mij en mijn partner tijdens een persoonlijk gesprek met de heren [REDACTED]

Met beide heren is op ons woonadres, onze bezorgdheid gedeeld, betreffende de grote impact qua uitzicht vanuit de Tramweg (zie ook punt 1. Locatie).

Deze bezorgdheid is ook schriftelijk aan de heer [REDACTED] bevestigd en is als bijlage toegevoegd.

Bijlage d

## **7. Kwaliteit publicatie**

Tijdens het doornemen van dit ontwerp moet ik helaas constateren dat er veel aannames en onwaarheden zijn opgenomen.

De meest opvallende passage is 3.3.2. In deze passage wordt aangegeven dat het autobedrijf A2 Carstore in Heythuysen onvoldoende ruimte heeft; A2 Carstore is al ruim 1 jaar met al zijn activiteiten gestopt.

## **8. Huidige en toekomstige situatie**

In de bijlage zijn enkele foto's van de huidige en toekomstige situatie gevoegd.

Bijlage e

## **Conclusie: Zienswijze**

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Rijksweg – Tramweg, Baexem.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en de gevraagde aanpassingen voor de realisatie van het showroom / autobedrijf af te wijzen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[REDACTED]

**Bijlagen:**

a- Link geluidsbelasting

<https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten?config=3ef897de-127f-471a-959b-93b7597de188&inactiveTools=koeltorens&activateOnStart=info,layermanager&show-xy-marker=true&gm-x=189797&gm-y=359033&gm-z=12&gm-b=1544180834512,true,1;1544715737496,true,0.5>

b- Rapport geluidbelasting

c- Plancorrecties en -wijzigingen

d- Reactie omgevingsdialoog

e- Uitzicht Tramweg huidige situatie / toekomstige situatie

# Bijlage a



## Gekozen kaarten

### Kaarten

☒ Alle kaarten aan/uit

☒ Geluid in Nederland

Transparantie: 50%

### Legenda:

Geluid alle bronnen (Icum)

≤ 45 dB (zeer goed)

46 - 50 dB (goed)

51 - 55 dB (redelijk)

56 - 60 dB (matig)

61 - 65 dB (tamelijk slecht)

66 - 70 dB (slecht)

≥ 71 dB (zeer slecht)

### Bron:

Rijksinstituut voor Volksgezondheid  
en Milieu (RIVM), 2020

 Uitleg bij kaart

 Kaart verwijderen

 Kaartlaag downloaden

# AKOESTISCH ONDERZOEK

N280 LEUDAL

Opdrachtgever: Provincie Limburg  
 Projectnr: PLI175  
 Datum: 17 februari 2022

## Rekenresultaten

| Rijksweg N280 bij Baexem |              |               | Huidig (2021)                 |                               | Toekomstig (2032)             |                               | Toename |
|--------------------------|--------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------|
| Naam                     | Omschrijving | hoogte<br>[m] | Geluidbelasting Lden [dB]     |                               | Geluidbelasting Lden [dB]     |                               |         |
|                          |              |               | excl. aftrek<br>art. 110g Wgh | incl. aftrek<br>art. 110g Wgh | excl. aftrek<br>art. 110g Wgh | incl. aftrek<br>art. 110g Wgh |         |
| 6095NB_10_               | Rijksweg 10  | 7,5           | 65,70                         | 60,72                         | 50,62                         | 45,62                         | 0,00    |
| 6095NB_10_               | Rijksweg 10  | 4,5           | 65,79                         | 60,79                         | 50,32                         | 45,32                         | 0,00    |
| 6095NB_10_               | Rijksweg 10  | 1,5           | 65,14                         | 60,14                         | 48,83                         | 43,83                         | 0,00    |
| 6095NB_10_               | Rijksweg 10  | 7,5           | 69,48                         | 64,48                         | 50,96                         | 45,96                         | 0,00    |
| 6095NB_10_               | Rijksweg 10  | 4,5           | 69,92                         | 64,92                         | 51,12                         | 46,12                         | 0,00    |
| 6095NB_10_               | Rijksweg 10  | 1,5           | 69,79                         | 64,79                         | 50,42                         | 45,42                         | 0,00    |

**Bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' (Planidentificatienummer: NL.IMRO.1640.BP17Woonkernen-VG01)**

Bijlage 5 van de toelichting: **Lijst van plancorrecties en -wijzigingen**

TIP:

via de zoekfunctie ( toetsencombinatie 'Ctrl+F') of door gebruik te maken van filters kunt u snel(ler) en gericht gewenste informatie vinden.

| Locatie             | Evt. huisno. | Betreft (kern) | No. | regels\ verbeelding\ toelichting | Kernwoord(en)               | Mutatie                                                                                                                                                                            | Toelichting c.q. verwerkt\opgenomen in:                                                                                                                                                                                                                            | Link naar bestand      |
|---------------------|--------------|----------------|-----|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Aldenhoven          | 42-44        | Heythuysen     | 243 | verbeelding                      | bestemmingswijziging        | bestemming 'Groen' gewijzigd in bestemming 'Wonen'                                                                                                                                 | reststrokenbeleid                                                                                                                                                                                                                                                  | <a href="#">243 Hy</a> |
| Rijksweg            | 7            | Baexem         | 644 | verbeelding                      | bestemmingswijziging        | de bestemming 'Detailhandel' is gewijzigd in de bestemming 'Wonen'                                                                                                                 | in overeenstemming met oorspronkelijke bestemming                                                                                                                                                                                                                  | <a href="#">644 Ba</a> |
| Rijksweg            | 22           | Horn           | 360 | verbeelding                      | bestemmingswijziging        | bestemming 'Wonen' gewijzigd in bestemming 'Bos'                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                    | <a href="#">360 Ho</a> |
| Rijksweg            | 12, 14       | Baexem         | 670 | regels\ verbeelding              | functieaanduiding           | functieaanduidingen autoberdijf en tankstation alsnog verwijderen                                                                                                                  | binnen wijzigingsgebied max. 3 wooneenheden, te ontsluiten op de Tramweg regels wijzigingsgebied zijn fgestemd op actuele situatie                                                                                                                                 | <a href="#">670 Ba</a> |
| Rijksweg            | 12, 14       | Baexem         | 670 | regels\ verbeelding              | functieaanduiding           | functieaanduidingen autoberdijf en tankstation alsnog verwijderen                                                                                                                  | binnen wijzigingsgebied max. 3 wooneenheden, te ontsluiten op de Tramweg regels wijzigingsgebied zijn fgestemd op actuele situatie                                                                                                                                 | <a href="#">670 Ba</a> |
| Rijksweg            | 22a          | Baexem         | 68  | regels                           | bouwoppervlak               | voor de uitbreiding van deze woning is een posztegelplan vastgesteld op 13 oktober 2015 (NL.IMRO.1640.BP15BaRijksweg22a-VG01), hetwelk integraal in het woonkernenplan is verwerkt |                                                                                                                                                                                                                                                                    | <a href="#">068 Ba</a> |
| Rijksweg            | 26a          | Baexem         | 73  | regels\ verbeelding              | gebiedsaanduiding           | in algemene aanduidingsregels en op de verbeelding is de 'Vrijwaringszone - molenbiotoop Auroramolen' opgenomen                                                                    | aangesloten is op de molenbiotoop in het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal'                                                                                                                                                                                     | <a href="#">073 Ba</a> |
| Rijksweg - Tramweg  |              | Baexem         | 512 | regels\ verbeelding              | wijzigingsgebied            | naamgeving cf. SVBP aangepast in 'Wetgevingzone - Wijzigingsgebied Rijksweg-Tramweg Baexem' (was Wro-zone - Wijzigingsgebied in Kern Baexem)                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    | <a href="#">512 Ba</a> |
| Rinboomweg          | 5            | Haalen         | 222 | verbeelding                      | bestemmingswijziging        | de bestemming 'Agrarisch' is deels gewijzigd in de bestemming 'Wonen'                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    | <a href="#">222 Hn</a> |
| Ringstraat          | 15           | Neeritter      | 426 | verbeelding                      | bestemmingswijziging        | bestemming 'Wonen' gewijzigd in bestemming 'Agrarisch'                                                                                                                             | in eerstvolgende reparatieplan Buitengebied aanpassen (strookje A opnemen binnen BP Buitengebied)                                                                                                                                                                  | <a href="#">426 Ni</a> |
| Roggel-Oost         | ong.         | Roggel         | 481 | verbeelding                      | plangrens                   | bedrijf Mortel 27 opgenomen in reparatieplan buitengebied                                                                                                                          | plangrens afgestemd op bestemmingsplan buitengebied                                                                                                                                                                                                                |                        |
| Roosveldsingel      | 2-2a         | Heythuysen     | 304 | verbeelding                      | maatvoering\ bouwaanduiding | maatvoering maximaal aantal eenheden (2) en bouwaanduiding 'maximum goot- en nokhoogte' verwijderd                                                                                 | de 2 woningen zijn gebouwd en opgeleverd                                                                                                                                                                                                                           | <a href="#">304 Hy</a> |
| Salmenhofweg        | 14           | Baexem         | 53  | verbeelding                      | bestemmingswijziging        | de bestemming 'Agrarisch' is gewijzigd in de bestemming 'Wonen'                                                                                                                    | was in bestemmingsplan 'Kern Baexem' conform reststrokenbeleid opgenomen, maar is abusievelijk daarna weer opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Leudal' (2012). Is niet in reparatieplan buitengebied gecorrigeerd. Vandaar reparatie via woonkernenplan | <a href="#">053 Ba</a> |
| Salmenhofweg        | 14           | Baexem         | 53  | verbeelding                      | plangrens                   | plangrens afgestemd op kadastrale eigendom                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                    | <a href="#">053 Ba</a> |
| Schans              | 10           | Roggel         | 484 | verbeelding                      | plangrens                   | 326 - Roggel - Schans 10 - plangrens afstemmen op openbare weg                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                    | <a href="#">484 Ro</a> |
| Schans              | ong.         | Roggel         | 485 | verbeelding                      | bestemmingswijziging        | stroken grond met bestemming 'Wonen' gewijzigd in bestemming 'Verkeer'                                                                                                             | afgestemd op eigendom gemeente                                                                                                                                                                                                                                     |                        |
| Schans - Reppelveld | 5            | Roggel         | 575 | verbeelding                      | maatvoering                 | maatvoering maximaal 1 wooneenheid opgenomen                                                                                                                                       | Schans 7 is al gebouwd maatvoeringsvlak afgesplitst van maatvoeringsvlak Blauwververstraat 4-10                                                                                                                                                                    | <a href="#">575 Ro</a> |
| Schans - Reppelveld | 13           | Roggel         | 577 | verbeelding                      | maatvoering                 | maatvoering maximaal 1 wooneenheid opgenomen                                                                                                                                       | gesplitst van maatvoeringsvlak Blauwververstraat 14-16                                                                                                                                                                                                             | <a href="#">577 Ro</a> |
| Schans - Reppelveld | 23           | Roggel         | 578 | verbeelding                      | maatvoering                 | maatvoering maximaal 1 wooneenheid opgenomen                                                                                                                                       | gesplitst van maatvoeringsvlak Schans 21-23 Schans 21 is veroumd en bouw is gestart                                                                                                                                                                                | <a href="#">578 Ro</a> |
| Schansbeemden       |              | Ell            | 148 | verbeelding                      | bestemmingswijziging        | strook W wordt V                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                    | <a href="#">148 El</a> |
| Schelkensven        | 70           | Horn           | 361 | verbeelding                      | bestemmingswijziging        | bestemming 'Verkeer' gewijzigd in bestemming 'Wonen'                                                                                                                               | reststrookbeleid                                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="#">361 Ho</a> |
| Schepenstraat       | 3            | Baexem         | 74  | verbeelding                      | bestemmingswijziging        | de bestemming 'Groen' is gewijzigd in de bestemming 'Wonen'                                                                                                                        | reststrokenbeleid                                                                                                                                                                                                                                                  | <a href="#">074 Ba</a> |
| Schepenstraat       | 5            | Baexem         | 75  | verbeelding                      | bestemmingswijziging        | de bestemming 'Groen' is gewijzigd in de bestemming 'Wonen'                                                                                                                        | reststrokenbeleid                                                                                                                                                                                                                                                  | <a href="#">075 Ba</a> |

aneljo@kpnplanet.nl

Bijlage d

7-9

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 26 mei 2022 22:03  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: plannen Tramweg Baexem

Geachte heer [REDACTED]

Aansluitend op mij verzoek van 19-5 jl., waarop ik nog geen reactie heb mogen ontvangen, wil ik voorstellen om samen met U en de heer [REDACTED] een afspraak te maken bij mij thuis?

Dit wil ik doen om de mogelijk nieuwe situatie vanuit onze kant te bekijken.

Graag verneem ik als dit op korte termijn voor u past zodat ik de heer [REDACTED] ook kan uitnodigen.

Vooraf ons bezoek zou ik graag willen weten in hoeverre de plannen voor de showroom afwijken van het bestemmingplan.  
Kunt u mijn deze informatie verstrekken?

Met vriendelijke groet,

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 19 mei 2022 21:40  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** 'M [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: plannen Tramweg Baexem

Geachte heer [REDACTED]

Bedankt voor het delen van de plannen dit geeft meer duidelijkheid over de geplande invulling.  
Was het maar waar dat de showroom niet tegenover ons perceel komt ik ben bang dat de werkelijkheid iets anders wordt.

Als u naar de bijgevoegd foto,s, van ons huidig uitzicht, kijkt dan neem ik aan dat u begrijpt dat wij niet staan te wachten op een donker aanzicht van 30 meter en 8 meter hoog.

Een bedrijfshal van deze omvang zal ons leefgenot zeker aantasten en ik ben bang dat dit ook grote invloed heeft op de waarde van ons huis.

Graag wil een afspraak inplannen om samen met u en de nieuwe eigenaar van gedachtewisseling over mogelijke aanpassingen van de achtergevel zodat dit een minder storend aanzicht kan worden?

Met vriendelijke groet,

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** woensdag 18 mei 2022 09:27

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: plannen Tramweg Baexem

Geachte heer [REDACTED],

Bijgaand treft u het plan van de showroom aan. Hierin zijn de afmetingen van de showroom aangegeven. De achtergevel van de showroom komt op ca. 40 meter van uw voorgevel te liggen. De showroom komt niet direct tegenover uw perceel te liggen. Tussen de showroom en de Tramweg ligt de tuin behorende bij de woning aan de Tramweg van de heer [REDACTED]. Voor de achtergevel van de showroom worden bomen gepland. In de achtergevel zijn accenten aangebracht, zoals twee ramen en beplating in een andere kleur.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
adviseur ruimtelijke ontwikkeling

t: (0475) 85 90 00

[REDACTED]  
i: [www.leudal.nl](http://www.leudal.nl)

aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



 Spaar papier – is het echt nodig dat u deze e-mail afdruckt?

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 17 mei 2022 18:59  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: plannen Tramweg Baexem

Geachte heer [REDACTED],

Bedankt voor uw snelle reactie.

Uiteraard liggen mijn bezwaren niet bij de woning doch bij de bedrijfshal die in het plan is opgenomen.

Ik was in de veronderstelling dat we hier over een plan praten en dat de omgevingsvergunning geldt voor woning en bedrijfshal.

Ik zal zeker verder contact zoeken met [REDACTED] maar dit heeft volgens mij pas zin zodra ik meer inzicht heb gekregen over zijn plannen.  
Op basis van 1 schets is voor mij onvoldoende om een dialoog aan te gaan.

#### **Bestemmingsplan geplande showroom**

Hoe kom ik aan de juiste informatie om de volgende items te beoordelen:

- Maximale bebouwing perceel
- Afstanden tot perceel grenzen
- Maximale afmetingen Lang x Breed x Hoog

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 17 mei 2022 16:40

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** zondag 15 mei 2022 20:51  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: plannen Tramweg Baexem

Geachte heer [REDACTED],

Met enige verbazing heb ik onlangs kennisgenomen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning aan de Tramweg te Baexem. Ondanks alle toezeggingen vooraf zijn wij (aanwonende Tramweg) totaal niet betrokken bij de aangekondigde plannen voor Tramweg / Rijksweg.

Persoonlijk heb ik op 21 April jl. een schetsje en begeleidend schrijven ontvangen van de heer [REDACTED]. Naar aanleiding van deze brief heb ik per mail enkele vragen gesteld en ik wacht ik op zijn reactie.

Al meerdere jaren wordt binnen onze gemeente gesproken over transparantie en burenparticipatie doch moet ik nu concluderen dat er voor deze plannen geen enkele intentie is voor mogelijke inspraak en of dialoog.

Bij deze verzoek ik vriendelijk om de procedure voor deze omgevingsvergunning op hold te zetten en eerste het traject voor de omgevingsdialoog te volgen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Directe achterbuurman van de gepland showroom van 30 meter x 30 meter x 8 meter!

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 1 februari 2022 16:33  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: plannen Tramweg Baexem

Geachte heer [REDACTED],

Een korte stand van zaken zoals beloofd. Zoals u ambtelijk medegedeeld is naar ik begrijp, ligt er een getekend koopcontract, maar moeten nog een aantal zaken financieel afgestemd en gecontroleerd worden. Dit neemt veel meer tijd in beslag dan gedacht, waardoor we nog niet naar buiten zijn getreden met de plannen. Dit heeft namelijk geen zin als straks blijkt dat de koop toch niet door kan gaan. Het klopt tevens dat er door de aanvrager een schetsplan is opgesteld. Dit is onze normale

overkwijze. Voordat we een plan kunnen presenteren aan de omgeving, toetsen we het plan eerst op globale haalbaarheid ten aanzien van de regels van de Ruimtelijke Ordening. Hierna wordt het plan gepresenteerd aan de omgeving. Dit betekent niet dat het plan definitief is, verre van dat, maar ook hier willen we voorkomen dat we een plan presenteren, dat later niet haalbaar blijkt te zijn.

Ik kan u wel al mededelen dat de initiatiefnemer het gehele plangebied wilt ontwikkelen, dus zowel ons grondperceel als het perceel dat in eigendom van de BAM is. Ten aanzien van de huidige bouw mogelijkheden zal in het nieuwe plan veel minder bebouwing komen. Aan de Rijksweg is een bedrijfsgebouw gepland (hier laat het bestemmingsplan momenteel ook een bedrijfsfunctie toe) en aan de Tramweg is nu 1 woning gepland, terwijl hier in het vigerende bestemmingsplan nu rechtstreeks 5 woningen gebouwd mogen worden, met een wijzigingsbevoegdheid om nog twee extra woningen toe te staan. Daarnaast is aangegeven dat de bestaande bomen langs de Tramweg behouden moeten blijven.

Ik hoop u met bovenstaande voor nu voldoende te hebben geïnformeerd en hoop dat, afhankelijk van hetgeen bovenstaand aangegeven, we u en uw burens spoedig kunnen informeren.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature]

Wethouder

0475 85 92 03

[Redacted contact information]

[www.leudal.nl](http://www.leudal.nl)

Gemeente **leudal**



**Van:** [Redacted]

**Verzonden:** maandag 31 januari 2022 18:38

**Aan:** [Redacted]

**Onderwerp:** RE: plannen Tramweg Baexem

Geachte heer [Redacted]

Bedankt voor uw snelle reactie en ik zie het inhoudelijk antwoord deze week graag tegenmoeten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 28 januari 2022 12:14  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: plannen Tramweg Baexem

Geachte heer [REDACTED],

Ik heb uw vraag gekregen en zal zorgen dat u komende week een inhoudelijk antwoord krijgt. Los van dat hecht ik eraan te benadrukken dat de ruimtelijke procedure nog netjes gevolgd gaat worden. We drukken daarbij niks door maar zorgen graag voor duidelijkheid aan de voorkant.

Met vriendelijke groeten,



Op 27 jan. 2022 om 19:56 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Geachte heer [REDACTED],

Als omwonende van de Tramweg te Baexem ben ik weer bezorgd om een mogelijke nieuwe situatie die in de planning van de gemeente Leudal is opgenomen!

Het meest teleurgesteld ben ik in de transparantie die ondanks herhaaldelijke toezeggingen in het verleden er nog steeds niet is.

In het voorjaar 2021, direct na de 1<sup>e</sup> publicatie voor mogelijke exploitatie van percelen aan de Tramweg, heb ik mij bij het daarvoor bestemde loket gemeld om mij (en andere aanwonende) tijdig te betrekken bij de nieuwe plannen in wording. Ondanks vele toezeggingen heb ik nooit een proactieve melding ontvangen en moest ik telkens ZELF opnieuw informeren naar de stand van zaken.

Volgens mijn laatste informatie van uw ambtenaren blijkt dat er inmiddels een concreet plan te liggen en is de koopovereenkomst getekend. Ik vind het dieptreurig dat dit op deze manier wordt doorgedrukt zonder mogelijke inspraak vooraf.

Ik verzoek u met klem dat wij, omwonende van de Tramweg, om op zeer korte termijn worden bij gesproken over de gang van zaken en de actuele status van dit plan.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** zondag 26 juni 2022 10:46  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Verslag Tramweg & Rijksweg

Beste [REDACTED],

Bedankt voor het toesturen van het verslag "omgevingsdialoog".

Het verslag sluit aan met hetgeen wij samen op 2 juni jl. hebben besproken en ook de aanpassing van de kleurstelling is een verbetering.

Ondanks deze aanpassing blijft de potentiële showroom kolossaal, zal dit ons vrij uitzicht wegnemen en het gevoel geven dat we op een industrieterrein zitten.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 22 juni 2022 10:05  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Verslag Tramweg & Rijksweg

Beste [REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 8 juni 2022 18:23  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** verslaglegging 2-6

Geachte heer [REDACTED]

Op 2 juni jl. hebben we samen met [REDACTED] de plannen voor Tramweg/Rijksweg besproken en tijdens dit gesprek onze zorgen kenbaar gemaakt. Vandaag kreeg ik van [REDACTED] een telefoontje als ik een samenvatting van het gesprek 2 juni jl. wil maken voor zijn evaluatieverslag voor de omgevingsparticipatie.

Zover mij bekend gaf jij aan om een verslag van ons gesprek (en de gemaakt toezeggingen) zou opstellen en toesturen.

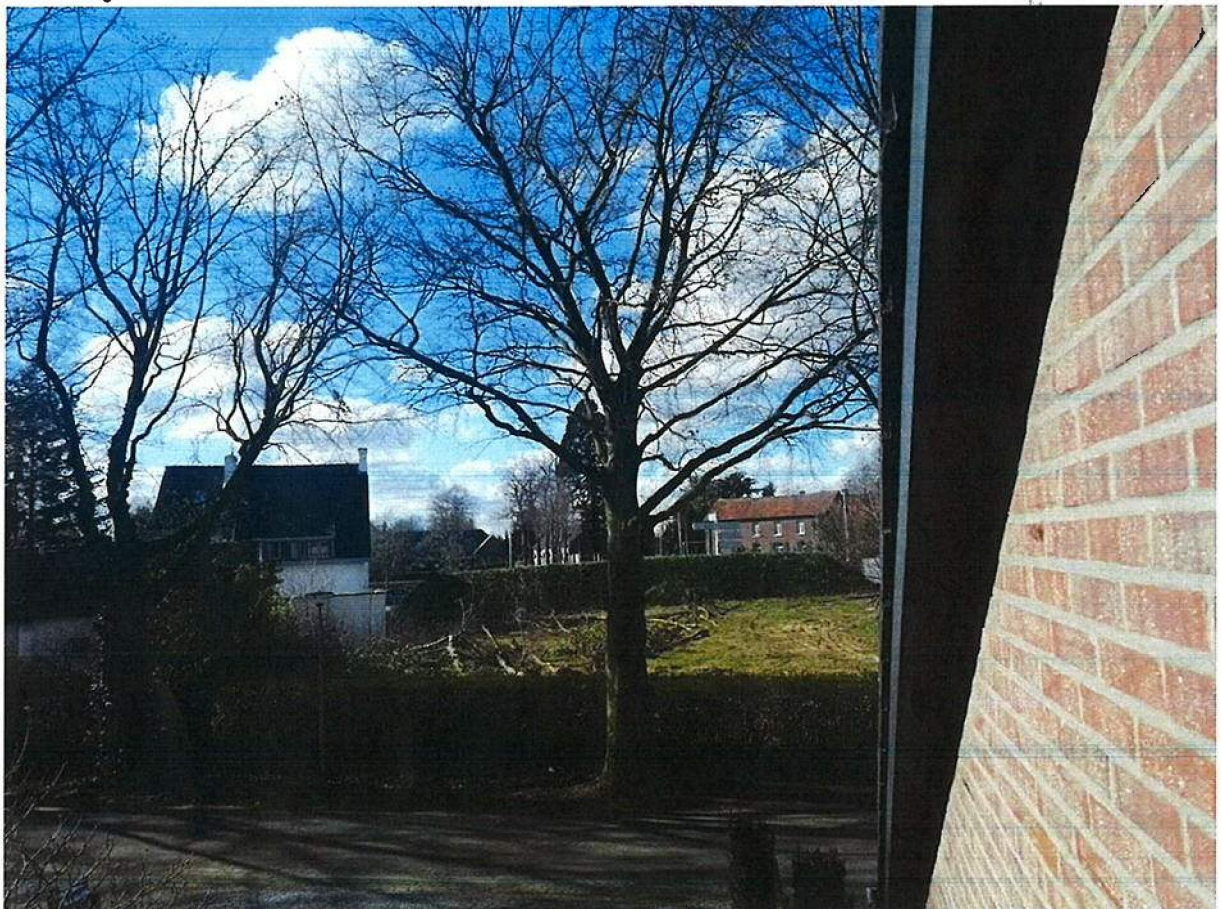
Is dit juist?



VANUIT SLAAPKAMER 7



VANLIIT SLAAPKAMER 2

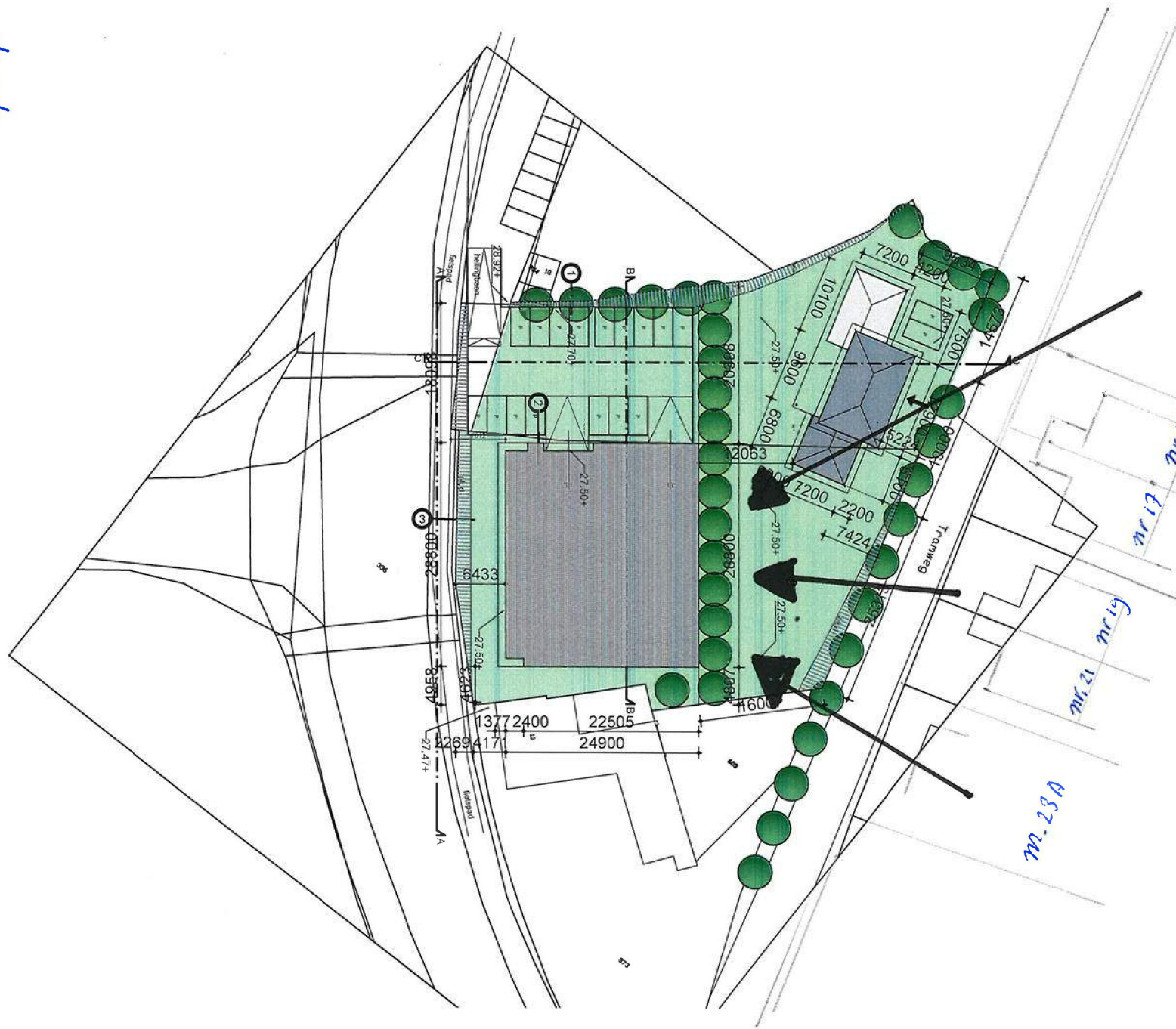




vanuit WOONKAMER

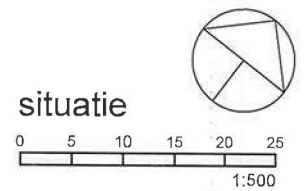


Afstand stouwen tot perceelgrens  
 Tramweg [REDACTED] 27.4 m'  
 Afstand stouwen tot wk. raam 37 m'



- bouwperceel
- hoofdgebouw
- bijgebouwen - vergunningsplichtig
- bedrijfsgebouw
- bebouwbaar achtererf
- bouwvlak
- voorgevel
- P parkeerplaats

Situatie  
 Schaal: 1:500  
 Gemeente: Baexem



s c h e t s o n t w e r p

datum: 16-12-2021  
 projectnummer: 2499

**ASLOVEN**  
 ARCHITECTUUR