

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023'

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft met ingang van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023' ter inzage gelegen.

Het (ontwerp) bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Laak in verband met de concrete uitbreidingsbehoefte van De Bergjes Bouw BV / De Bergjes Chalets en Caravans BV en Romar-Voss BV.

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 reactie 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 wijzigingen 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 artikel 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 er 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 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 hoeft op te nemen. Immers, wijzigingen in de toelichting bij het bestemmingsplan betekenen nog niet, dat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld.

1.2 Indeling van deze nota

Hieronder zijn de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen beoordeeld, samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, beantwoord. Per zienswijze is een conclusie opgenomen.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in het plan.

Tenslotte staat in de conclusie het voorstel aan de raad hoe met de zienswijzen rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Beoordeling zienswijzen

2.1 Ontvankelijkheid

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden en kunnen ontvankelijk worden verklaard. De indieners van de zienswijzen betreffen:

- Zienswijze 1: Bewoners woning Blenkert 1, ingediend door LAEF OmgevingsOntwikkeling
- Zienswijze 2: Bewoners bedrijfswoning Bevelantstraat 27

2.2 Samenvatting zienswijzen

2.2.1 Zienswijze 1

Nummer & Thema	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor plan
1.1 Afbakening plangebied	Indiener vraagt zich af of perceel kadastraal bekend als gemeente Roggel, sectie G, nummer 4026 onderdeel uitmaakt van het plangebied.	Zoals opgenomen op de verbeelding (en toegelicht in de toelichting) van het bestemmingsplan maakt het perceel kadastraal bekend als gemeente Roggel, sectie G, nummer 4026 geen onderdeel uit van het plangebied.	Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
1.2 Omvang planologisch kader en omgevingsdialoog	Indiener richt zich op het planologisch kader van het bestemmingsplan. In een omgevingsdialoog is door een van de initiatiefnemers (De Bergjes) het plan gepresenteerd als ware een uitbreiding van bedrijven De Bergjes en Romar-Voss. Indiener heeft opmerkingen gemaakt op het conceptplan dat gepresenteerd is tijdens de omgevingsdialoog. In de verantwoording van de omgevingsdialoog is niet opgenomen hoe met opmerkingen van indiener is omgegaan. Met het in procedure gebrachte bestemmingsplan wordt (ten opzichte van de omgevingsdialoog) een veel breder kader geschetst waarbinnen de bedrijfsmatige exploitatie van diverse bedrijven (soort en omvang) mogelijk is. De Bergjes zijn in eerste instantie voornemens geweest om de uitbreiding te realiseren zoals	Ten behoeve van de uitbreiding van de twee bedrijven dienen de gronden waarop de uitbreidingen worden gerealiseerd van een bedrijfsbestemming te worden voorzien. Vanwege de uniformiteit Sluit het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Roggel 2023' qua bouw- en gebruiksregels aan op het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Roggel'. Dat het bestemmingsplan meer mogelijk maakt dan alleen de bedrijfsuitoefeningen van de twee betrokken bedrijven houdt ook verband met ons standpunt dat bestemmingsplannen waar mogelijk flexibiliteit moeten bieden. Een situatie waarin in het geval van vestiging van een nieuw bedrijf op de betreffende gronden het bestemmingsplan dient te worden gewijzigd is niet wenselijk. Er is voor beide bedrijven maatwerk geleverd, door de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - chalets en caravans' en 'specifieke vorm van bedrijf – composietmaterialen' op te nemen.	Het vast te stellen bestemmingsplan is wel aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan: - Maximale bouwhoogte op noordelijk deel van perceel is verlaagd van 9 naar 8 meter; - Bebouwingspercentage noordelijk deel perceel is verlaagd van 80% naar 50%. - Bebouwingspercentage zuidelijk deel perceel is verlaagd van 80% naar 70%. Dit is verwerkt in de regels én de verbeelding van het vast te stellen plan.

	gepresenteerd tijdens de omgevingsdialoog. De gemeente heeft echter zelf de regie genomen en besloten om een planologisch kader te ontwikkelen. Hierbij is de gemeente volledig voorbijgegaan aan hetgeen eerder gecommuniceerd is met omwonenden en heeft zij geen (aanvullende) omgevingsdialoog gevoerd. In zoverre is de besluitvorming op een onzorgvuldige wijze tot stand gekomen.	Deze aanduidingen zijn aanvullend op de opgenomen categorieën van bedrijfsactiviteiten. Naar aanleiding van de zienswijze heeft een overleg plaatsgevonden met de indieners van de zienswijzen en de betrokken bedrijven. Naar aanleiding van dit gesprek is onderzocht wat de mogelijkheid is om het bestemmingsplan aan te passen. Omwille van de uniformiteit en toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein zijn de wijzigingen beperkt. Het betreft een verlaging van de maximale bouwhoogte en bebouwd oppervlakte op een deel van het plangebied. Daarbij is de vermindering hoger naar mate deze dichterbij de omliggende woningen liggen. Op de percelen Roggel sectie G nr. 3193 (noordelijk) en Roggel sectie G nr. 3124 (zuidelijk) zijn de volgende wijzigingen aangebracht: - Maximale bouwhoogte op noordelijk deel van perceel is verlaagd van 9 naar 8 meter; - Bebouwingspercentage noordelijk deel perceel is verlaagd van 80% naar 50%. - Bebouwingspercentage zuidelijk deel perceel is verlaagd van 80% naar 70%.	
1.3 Structuurvisie	In de Structuurvisie Leudal wordt expliciet benoemd dat de gemeente de bestaande bedrijventerreinen koestert en inzet op het goed duurzaam kunnen blijven benutten van deze terreinen. Daarnaast strookt de voorgenomen ontwikkeling niet met de ambities zoals beschreven in hoofdstuk 4 van het document. In zoverre is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met de gemeentelijke Structuurvisie Leudal.	In hoofdstuk 4 is opgenomen dat een evenwicht tussen bedrijvigheid en groen van belang is. Door de uitbreiding van het bedrijventerrein landschappelijk in te passen wordt hier invulling aan gegeven. Voor bedrijvigheid geldt in beginsel dat het behoud van bestaande bedrijventerreinen voorop staat. Bestaande bedrijven moeten echter wel de mogelijkheid krijgen om zich te kunnen doorontwikkelen, zoals met het vast te stellen bestemmingsplan wordt gedaan. De gemeente wil dit faciliteren door zorg te dragen dat de bestemmingsplannen geen onnodige beperkingen opleggen aan de	Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

		doorontwikkeling van het bedrijf. Zoals opgenomen in de visie worden initiatieven vanuit de markt die een bijdrage leveren aan de economie en werkgelegenheid waar mogelijk gefaciliteerd. De ontwikkeling vindt primair plaats op bestaande bedrijventerreinen of op nieuwe te ontwikkelen bedrijventerreinen, aansluitend op bestaande terreinen, waarbij in eerste instantie aansluiting dient te worden gezocht bij bedrijventerrein Laak en/of bedrijventerrein Ittervoort. Met het vast te stellen bestemmingsplan is hier invulling aan gegeven.	
1.4 Provinciaal beleid	De beoogde ontwikkeling is summier gemotiveerd in relatie tot de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en de omgevingsverordening Limburg en de gedeeltelijke ligging van het toekomstige bedrijventerrein buiten de aangeduide zone voor bedrijvigheid.	In het kader van wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-bestemmingsplan ter beoordeling toegestuurd aan de provincie Limburg. De provincie Limburg heeft op 21 augustus 2023 per mail meegedeeld dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De gemeente heeft naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Limburg geen aanleiding gezien om de toetsing aan het provinciale beleid nader te motiveren. De toetsing aan de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en de omgevingsverordening Limburg is hiermee akkoord bevonden.	Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
1.5 Woon- en leefklimaat	Indiener betoogt dat het onduidelijk is op welke manier recht wordt gedaan aan het principe 'inwaartse zonering'. Het scheiden van bedrijfsactiviteiten van één bedrijf in meerdere milieucategorieën is volgens indiener onmogelijk en onhoudbaar. Daarnaast stelt indiener dat de uitgevoerde onderzoeken niet zorgvuldig tot stand zijn gekomen. Bestaande	Zoals toegelicht in paragraaf 3.2 van het onderzoek milieuzonering (bijlage 4 ontwerpbestemmingsplan) zijn voor de inwaartse zonering de woningen, (voormalige) agrarische bedrijfswoningen en andere gevoelige functies binnen een straal van 500 meter rondom de uitbreiding van het bedrijventerrein meegenomen. Of de afstand is gemeten vanaf het bestemmingsvlak of de buitenzijde van de woning hangt af van de planologische mogelijkheden die het	Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

	(bedrijfs)woningen worden niet consequent beschouwd. Tevens wordt ten aanzien van de milieuaspecten zeer beperkt ingegaan op geluid tijdens de nachtperiode.	bestemmingsplan ter plaatse biedt. De richtafstanden die in acht moeten worden genomen ten opzichte van omliggende woningen zijn weergegeven als figuur 11 in het onderzoek milieuzonering en als afbeelding in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Door een inwaartse zonering van maximaal toegestane milieucategorieën kan voldoende functiescheiding aangebracht worden, zodat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Een bedrijf dat zich hier wil vestigen moet aantonen dat de activiteiten van het bedrijf voldoen aan de maximale milieucategorie die geldt binnen de specifieke zone van het bestemmingsvlak. In paragraaf 3.3 van het rapport milieuzonering is het gebiedsgericht geluidsbeleid uitgelegd. Al dan niet met toepassing van maatregelen moet op de gevels van geluidgevoelige objecten voldaan worden aan de gemeentelijke geluidsnormen conform deze beleidsregel. Op Blenkert 1 is een hogere geluidbelasting (+5 dB(A)) toegestaan dan op andere woningen aan de Blenkert. Voor een volledig beeld van de haalbaarheid ten aanzien van geluid moet binnen het vergunningenspoor een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. Hiervoor is eerst een concreet (bouw)plan nodig. Voor een kaderstellend bestemmingsplan kan volstaan worden met inwaartse milieuzonering.	
1.6 Bouw- en gebruiks- mogelijkheden	Indiener betoogt dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het concept-bestemmingsplan te fors zijn en niet stroken met de beoogde bedrijfsvoering van het bedrijf De Bergjes. De maximale bouwhoogte van 9 meter en het bebouwingspercentage van 80% zijn hier een voorbeeld van. Daarnaast ontbreekt	Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar punt 1.2.	Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

	een stedenbouwkundige visie van de gemeente op de invulling van het perceel. Door de situering van de bebouwingsvrije zone aan de zuidzijde van De Bergjes zorgt ervoor dat mogelijke bebouwing dichterbij de bestaande woningen geprojecteerd wordt.		
1.7 Ladder voor duurzame verstedelijking	Het rapport ten behoeve van de motivering van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onzorgvuldig en bevat omissies. De informatie in het rapport is gedateerd en geeft geen compleet beeld van aanwezige bedrijventerreinen in de omgeving. Daarnaast ontbreekt een beschouwing van alternatieven.	De rapportage van de Ladderonderbouwing is op 14 juli 2022 met die op dat moment meest recente beschikbare informatie opgesteld. In hoofdstuk 5 van de Ladderonderbouwing is het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod van bedrijventerreinen binnen het verzorgingsgebied (Weert, Nederweert, Leudal, Maasgouw, Roermond, Roerdalen en Echt-Susteren) in kaart gebracht. Een beschouwing van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied is in hoofdstuk 7 van de rapportage opgesteld. De gemeente oordeelt dat hiermee een compleet beeld is geschetst van de aanwezige bedrijven en alternatieven binnen het verzorgingsgebied van de ontwikkeling.	Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
1.8 Milieueffect rapportage	De opgestelde m.e.r.-beoordeling is op onzorgvuldige wijze bekeken door de gemeente en kan op deze wijze niet ten grondslag liggen aan de vaststelling van het bestemmingsplan.	De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het beoordelen van een m.e.r.-beoordeling die ten grondslag ligt aan een bestemmingsplan. In onderhavig geval heeft de gemeenteraad voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan de m.e.r.-beoordeling akkoord bevonden. Er worden door de indiener verder geen argumenten genoemd waarom en op welke aspecten de gemeente de m.e.r.-beoordeling onzorgvuldig bekeken heeft. De gemeente oordeelt dat de opgestelde m.e.r.-beoordeling op zorgvuldige wijze is bekeken en op deze wijze ten grondslag kan liggen aan de vaststelling van het bestemmingsplan.	Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
1.9 Verkeer en parkeren	Voor het aspect verkeer en parkeren is een onderzoek uitgevoerd dat op geen	De gemeente oordeelt dat het verkeerskundig onderzoek geen volledig beeld schetst van de	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast ten opzichte

	enkele wijze benoemd welke gevolgen de beoogde ontwikkeling heeft voor de verkeersgeneratie op de Blenkert, terwijl in het geluidsrapport wel degelijk wordt benoemd dat verkeer over de Blenkert het bedrijventerrein bereikt. Ten aanzien van parkeren is er onvoldoende rekening gehouden met de mogelijkheden voor toekomstige bedrijvigheid en de mogelijke parkeeroverlast die omwonenden hierdoor kunnen ervaren.	verkeersgeneratie ten gevolge van het kaderstellend plan. Ten aanzien van parkeren geldt dat er voor het kaderstellende bestemmingsplan geen parkeernormen zijn vast te stellen. Op basis van artikel 14.2 is geborgd dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor uitbreiding van bebouwing en/of voor wijziging van functies getoetst moet worden aan het actuele parkeerbeleid. Zodra de exacte invulling van het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein bekend is zal het aantal te realiseren parkeerplaatsen aan de hand van maatwerk bepaald worden. De gemeente voegt hieraan toe dat in de regels (artikel 3.1 lid k in combinatie met artikel 1.48) van het bestemmingsplan is geborgd dat parkeren en laden en lossen moet plaatsvinden op eigen terrein. Er mag op de openbare weg geen overlast plaatsvinden ten gevolge van laden en lossen waardoor bedrijven gedwongen worden om voldoende ruimte voor parkeren te reserveren.	van het ontwerpbestemmingsplan. In artikel 3.1 lid k is tekstueel toegevoegd dat laden en lossen op eigen terrein dient plaats te vinden.
1.10 Flora en fauna	De aanbevelingen uit de quickscan flora en fauna zijn volgens indiener onvoldoende verwerkt in de planregeling.	Op basis van de resultaten en aanbevelingen van de quickscan flora en fauna volgen geen beperkingen voor het kaderstellende bestemmingsplan. De Wet natuurbescherming, waarnaar met de aanbevelingen van de quickscan flora en fauna wordt verwezen, borgt in voldoende mate de bescherming van beschermde soorten. Daarnaast is de algemene zorgplicht conform de Wet natuurbescherming van toepassing. De gemeente oordeelt dat de planregeling niet aangevuld hoeft te worden met aanbevelingen uit de quickscan flora en fauna.	Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
1.11 Stikstof	In het rapport wordt ingegaan op de beoogde bedrijven die zich ter plaatse gaan vestigen, het planologisch kader ziet daar echter niet op. Het is	Onder strijdig gebruik, zoals opgenomen in artikel 3.5.1 lid m van het ontwerpbestemmingsplan, wordt verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarbij een toename	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

	onvoldoende duidelijk hoe de stikstofemissie geregeld is in de planregeling.	van stikstofemissie plaatsvindt. Het begrip <i>toename van stikstofemissie</i> is in artikel 1.60 van het ontwerpbestemmingsplan omschreven. Er is geen sprake van een toename van stikstofemissie indien de stikstofdepositie op stikstofgevoelige en overbelaste habitats in Natura2000 gebieden kleiner is dan 0,005 mol N/ha/jaar. AERIUS Calculator rond de berekende stikstofdepositie af op twee decimalen, waardoor 0,005 mol N/ha/jaar en groter een toename van de 'stikstofemissie' betreft. Op basis van de planregels is een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden uitgesloten. Uit de voortoets (bijlage 6 ontwerpbestemmingsplan) volgt dat de beoogde uitbreiding van beide bedrijven binnen de aanwezige stikstofgebruiksruimte (<0,00 mol N/ha/jaar, berekend met AERIUS-Calculator) mogelijk is. Een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is hiermee uitgesloten. Indien een ander bedrijf voornemens is zich binnen het plangebied te vestigen, moet door het nieuw te vestigen bedrijf worden aangetoond dat, al dan niet met een buitenplanse procedure, voldaan wordt aan artikel 3.5.1 lid m van het (ontwerp)bestemmingsplan. De gemeente oordeelt dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een passende regeling met betrekking tot het aspect stikstof waarmee een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige habitats in Natura2000 gebieden voorkomen wordt.	Artikel 1.60 onder c onder 1 wordt als volgt gewijzigd: 1. de toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige en voor stikstof overbelaste habitats in een Natura 200-gebied ten gevolge van een toename van stikstofemissie zoals bedoeld in lid a en lid b van deze bepaling, kleiner of gelijk is dan 0,00mol/ha/jaar, berekend met AERIUS Calculator. De Voortoets Wnb is tekstueel aangepast in paragraaf 2.1 en 4.3.2 om onduidelijkheden over regeling van stikstof in planregeling weg te nemen.
1.12 Landschappelijke inpassing	Onduidelijk is op welke wijze het nieuwe plan de reeds bestaande regeling ten behoeve van de uitbreiding van Romar-Voss gaat borgen.	De landschappelijke inpassing van het huidige bedrijf Romar-Voss is geregeld in bijlage 1 van de omgevingsvergunning van 2 juni 2015 ten behoeve van de verplaatsing van het bedrijf.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

		De duurzame instandhouding van deze landschappelijke inpassing is niet in de regels van het ontwerpbestemmingsplan geborgd. Als Romar-Voss gebruik gaat maken van de uitbreidingsmogelijkheid die het ontwerpbestemmingsplan biedt, zal voor de uitbreiding een landschappelijk inpassingsplan opgesteld moeten worden, passend binnen het ruimtelijk kader dat is bijgevoegd als bijlage bij de regels.	Ter plekke van de bestaande landschappelijke inpassing van Romar-Voss is in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'waterberging' opgenomen. Het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor anders dan groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van een waterberging, ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' is opgenomen onder strijdig gebruik. Het behoud van de landschappelijke inpassing van Romar-Voss is hiermee in aanvulling op de regeling in het ontwerpbestemmingsplan nog nadrukkelijker geborgd.
1.13 Water	In voorliggend plan is geen adequate regeling opgenomen voor de waterhuishouding. De huidige regeling van de waterhuishouding is ook al niet adequaat geregeld. Dit heeft tot gevolg dat de percelen van indiener onbruikbaar zijn voor agrarisch grondgebruik. Het toevoegen van bebouwing en verharding zal leiden tot nog meer wateroverlast.	De gevolgen van het kaderstellende bestemmingsplan zijn in het waterplan (bijlage 7 van de toelichting) beschreven. Geconcludeerd wordt dat er binnen het plangebied in ieder geval voldoende mogelijkheden zijn om extra waterbergingsvoorzieningen aan te leggen die het hemelwater van nieuw verhard oppervlak kunnen bergen. Bij concretisering van de uitbreidingsplannen kan pas de benodigde waterbergingscapaciteit berekend worden en zullen de waterbergingsvoorzieningen gedetailleerd uitgewerkt worden. Deze uitwerkingen vinden plaats ten behoeve van de omgevingsvergunning voor bouwen. Het plan kan worden gerealiseerd conform de uitgangspunten van het waterschap waarmee de haalbaarheid van het plan is	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast. Er is een wadi aan de noordzijde van het perceel van De Bergjes opgenomen.

		aangetoond. Op advies van Waterschap Limburg is in artikel 14.3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat ten aanzien van de capaciteit van waterbergingsvoorzieningen aangetoond en verzekerd moet worden dat deze voldoen aan de minimale waterbergingseisen van gemeente ofwel waterschap. In aanvulling op bovenstaande is na overleg met omwonenden besloten om de noordzijde van de locatie als wadi in te richten. Dit is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. De Bevelantstraat is hoger gelegen dan de wadi waardoor het hemelwater af zal lopen richting de wadi. Hemelwaterinfiltratie kan zodoende plaatsvinden ter plekke van de wadi.	
1.14 Licht	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan mogelijke lichthinder vanuit de bedrijfslocatie richting de percelen van indiener. Lichtmasten kennen een maximale bouwhoogte van 10 meter en zijn niet beschouwd. Overlast is niet uit te sluiten.	Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Roggel' mogen er ter plekke van het plangebied verlichtingsarmaturen en lichtmasten met een maximale bouwhoogte van 6 meter geplaatst worden. Op het bestaande bedrijventerrein geldt hiervoor een maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze regeling is in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen.	Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
1.15 Externe veiligheid	In het advies van de brandweer (Veiligheidsregio) is het volgende opgenomen: Voer tot 450 meter van Romar-Voss de aanwezige gebouwen uit met een afsluitbare ventilatie die in elk gebouw centraal kan worden afgesloten. Onduidelijk is welke gevolgen deze aanbeveling heeft voor de woning van indiener, die binnen deze zone is gelegen.	In het advies van de Veiligheidsregio (Bijlage 11) wordt verwezen naar de verantwoording van het groepsrisico (Bijlage 10). In sub c van de conclusie van de verantwoording van het groepsrisico heeft de gemeente kenbaar gemaakt dat het advies van de Veiligheidsrisico bij nieuwbouw of verbouw van gebouwen in de omgeving wordt meegenomen in de afweging en de beoordeling van deze bouwplannen. Voor bestaande bebouwing (lees: woning indiener) heeft deze aanbeveling geen gevolgen, tenzij indiener nieuwbouw- of verbouwplannen	Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

		binnen de zone van 450 meter rondom Romar-Voss heeft. De gemeente vermeldt hierbij dat dit besluit reeds op 2 juni 2015 door het College is genomen en reeds van toepassing is.	
1.16 Binnenplanse afwijking	Door de vele opgenomen binnenplanse afwijkingmogelijkheden zijn de mogelijkheden om middels een omgevingsvergunning de bedrijfsactiviteiten nog verder uit te breiden, ten opzichte van de al zeer ruime regeling, enorm. Indiener vraagt om deze mogelijkheden te schrappen c.q. nader te beschouwen.	Er zijn afwijkingmogelijkheden om op het bedrijventerrein in de toekomst mogelijk andere bedrijfsactiviteiten doelmatig toe te staan op locatie. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling voor het bestaande bedrijventerrein Laak. Een binnenplanse afwijkingmogelijkheid vormt een nieuw toetsingsmoment waarbij voor de beoogde activiteit aangetoond moet worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als dit niet aangetoond kan worden, dan wordt de omgevingsvergunning niet verleend. De gemeente oordeelt dat het niet onwenselijk is dat deze ruimte in het plan is opgenomen.	Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
1.17 Uitvoerbaarheid	Het is onduidelijk of er een anterieure overeenkomst is gesloten tussen gemeente en de beoogde bedrijven. Door het ontbreken van de anterieure overeenkomst is het niet te beoordelen of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.	Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling zijn anterieure overeenkomsten gesloten tussen gemeente en initiatiefnemers. Anterieure overeenkomsten worden niet openbaar gemaakt, maar dienen ervoor dat er tussen twee partijen juridische bindende afspraken over het kostenverhaal gemaakt worden. De zakelijke beschrijvingen van de inhoud van de anterieure overeenkomsten is op 13 december 2023 bekend gemaakt in het gemeenteblad, conform artikel 6.24 lid 3 van de Wro. Een anterieure overeenkomst ziet niet op de economische uitvoerbaarheid van een ontwikkeling.	Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2.2 Zienswijze 2

Nummer & Thema	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Reactie gemeente
2.1 Mogelijkheden bouwregels	Indiener vraagt om duidelijkheid over de ligging van het bouwvlak. De bouwregels maken volgens indiener teveel bebouwing binnen het bouwvlak mogelijk.	Voor de behandeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de eerste zienswijze, onder 1.2.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2.2 Landschappelijke inpassing	In combinatie met de onduidelijkheid over de ligging van het bouwvlak, speelt de bezorgdheid van indiener over de landschappelijke inpassing van het punt buiten het bouwvlak op de hoek Bevelantstraat/ Blenkert. Het vrije zicht over de Blenkert vanaf de woning van indiener wordt hem/haar met de landschappelijke inpassing van de hoek Bevelantstraat/ Blenkert ontnomen. Indiener vraagt zich af waarom de grote rij met tientallen volwassen bomen aan de Bevelantstraat gekapt moet worden en vraagt de gemeente de bomenkap te heroverwegen. Bijvoorbeeld door de bomenrij in het landschappelijk inpassingsplan op te nemen. Met de kap van de bomen zou volgens indiener teveel groenwaarde verloren gaan en tevens duurt het erg lang om de nieuwe beplanting tot wasdom te laten komen.	De ligging van het bouwvlak is als volgt:  Op de hoek Bevelantstraat/Blenkert is bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan stalling van producten buiten het bouwvlak uitgesloten. In eerste instantie was gekozen om aan de noordelijke zijde van het plangebied een landschappelijke haag met een beperkte hoogte van 1,5 meter toe te voegen, waarmee het vrije zicht vanaf de woning van indiener blijft behouden. Naar aanleiding van gesprekken tussen gemeente en omwonenden is de landschappelijke inpassing aangepast, zodat er ook aan de noordzijde zicht op de open ruimte ontstaat. Dit is geborgd door het opnemen van de groenbestemming.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De verbeelding is aangepast. Het landschappelijk inpassingsplan, dat is opgenomen als bijlage bij de regels, is aangepast.

		Daarbij is rekening gehouden met het behouden van de bestaande bomen. Bij de uitvoering blijven zoveel mogelijk van deze bomenrij te behouden. Dit landschappelijk inpassingsplan is voorgelegd aan de commissie fysieke leefomgeving. De commissie adviseert positief over het nieuwe landschappelijke inpassingsplan. De commissie ziet het behoud van de bomen als een positieve ontwikkeling.	
2.3 Water	Indiener geeft aan dat de waterhuishoud-kundige situatie aan de Bevelantstraat naar zijn/haar mening niet op orde is en dat de ernstige bezorgdheid bestaat dat dit zal leiden tot toekomstige wateroverlast. De zorg wordt uitgesproken dat bij het verharderen van het perceel van de Bergjes, dat met het plan voorzien is, de afvoer van hemelwater zal verslechteren aangezien er door verharding van het perceel minder hemelwater opgevangen kan worden. Dit overtollige hemelwater zou vervolgens aflopen in richting van indiener, wat zou leiden tot (nog meer) wateroverlast. Er wordt bezorgdheid geuit over de in het waterplan opgenomen maatregelen voor hemelwaterafvoer.	In de beantwoording van de zienswijze 2.3 wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.13. Tevens is na overleg met omwonenden besloten om de noordzijde van de locatie als wadi in te richten. Dit is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. De Bevelantstraat is hoger gelegen dan de wadi waardoor het hemelwater af zal lopen richting de wadi. Hemelwaterinfiltratie kan zodoende plaatsvinden ter plekke van de wadi.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast. Er is een wadi aan de noordzijde van het perceel van De Bergjes opgenomen.

2.4 Verkeer	Indiener verzoekt om de nieuwe inrit van het bedrijfsperceel De Bergjes niet recht tegenover zijn/haar woning te realiseren. Uit verkeerskundig oordeel zou dit te dicht bij de kruising Blenkert - Bevelantstraat zijn. Daarnaast zou bij transport in de avond, nacht of vroege ochtend, gezien het begeleid vervoer dat nodig is voor de nieuwe aanmerkelijk grotere mantelzorgunits, mogelijk geluidsoverlast bij in- en uitritten kunnen ontstaan. Bovendien worden in de huidige situatie deze units op de Bevelantstraat geladen, niet op eigen terrein. Daarnaast zet indiener zijn/haar vraagtekens bij de transportroute die gekozen zal worden voor het transport van en naar de locatie van de Bergjes aan de Heibloem. In praktijk vindt transport vaak plaats via de Blenkert (of Grote Laak), wat gezien de kleinschaligheid van deze wegen niet wenselijk lijkt. Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat ontsluiting via de Grote Laak niet is toegestaan. In praktijk vindt dit echter wel vaak plaats. Er worden vraagtekens gezet bij de uitvoerbaarheid van het genoemde verbod voor vrachtverkeer over de Grote Laak.	De inrit is aangepast naar aanleiding van de zienswijze. Deze ligt nu op grotere afstand van de woning van de indiener. Dit is aangepast in het landschappelijk inpassingsplan.	Het vast te stellen bestemmingsplan is wel aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast.
2.5	De units op de bedrijfslocatie van de	Het kaderstellende bestemmingsplan maakt het	Het vast te stellen bestemmingsplan is

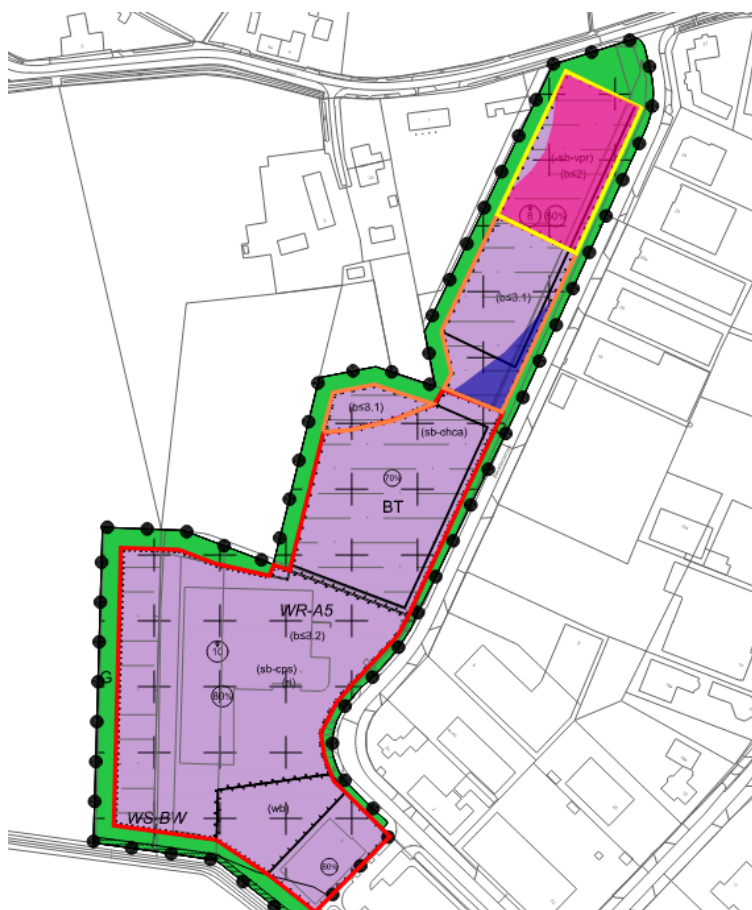
Brand- veiligheid	Bergjes moeten 2 meter uit elkaar staan in verband met brandveiligheid. In de huidige situatie staan de units slechts 0,5 meter uit elkaar volgens indiener. De zorg wordt uitgesproken dat dit in de toekomst ook niet aan de afstand van 2 meter tussen de units voldaan zal gaan worden. De zorgen hebben naast de brandveiligheid op locatie ook betrekking op de brandveiligheid op het perceel van indiener aangezien zijn/haar woning uit hout bestaat.	gebruik van de locatie ten behoeve de bedrijfsactiviteiten van De Bergjes mogelijk. De uitvoerbaarheid van het plan wordt aangetoond door te toetsen of hierbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De handhaving met betrekking tot brandveiligheid staat los van het vast te stellen bestemmingsplan.	niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2.6 Romar- Voss	Indiener geeft aan dat hetgeen vermeld op pagina 39 van de toelichting onjuist is en dat er buiten het bedrijfsperceel van Romar-Voss wel geur waarneembaar is. Bezorgdheid wordt geuit over de uitbreiding van Romar-Voss in de richting van een bedrijf dat plantaardig voedsel kweekt. Indiener stelt dat de uitbreiding van Romar-Voss vanwege de gevarenklasse van dit bedrijf van invloed zijn op toekomstige bouwplannen van overige omwonenden.	De beoogde activiteiten van Romar-Voss zijn dezelfde als in de bestaande vergunde situatie; de gevarenklasse is en blijft milieucategorie 3.2. De beoogde bedrijfsopzet en activiteiten kunnen voldoen aan de vastgestelde afstanden tot aan (beperkt) kwetsbare objecten op voorwaarde dat één van de geselecteerde brandbestrijdingssystemen toegepast wordt, zoals opgenomen bijlage 1 tabel 3 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Met de uitbreiding van Romar-Voss wordt de kortste afstand tot de meest dichtbijgelegen woning (Bevelantstraat 2a) niet verkleind en met toepassing van milieuzonering wordt een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande woningen gegarandeerd.	Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

De volgende wijzigingen hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de zienswijzen:

- Noordelijke punt plangebied bestemd als groen en verwerkt in landschappelijk inpassingsplan.
- bebouwingsvrije strook tussen bedrijfskavel Bergjes en Romar-Voss op G3124 is verwijderd, deze is verplaatst naar de versmalling in het midden tussen noordelijk en zuidelijk deel. Het Ruimtelijk kader is hierop ook aangepast.
- Maximale bouwhoogte op noordelijk deel van perceel Bergjes is verlaagd van 9 naar 8 meter
- Bebouwingspercentage noordelijk deel perceel Bergjes is verlaagd van 80% naar 50%;
- Bebouwingspercentage zuidelijk deel perceel Bergjes is verlaagd van 80% naar 70%.
- Milieucategorieën aangepast, zie onderstaande afbeelding (figuur 1);
- Lijst van bedrijfsactiviteiten ingeperkt.
- Inritten verlegd n.a.v. groenbestemmingwijziging;
- Gewijzigde landschappelijke inpassing.



Kleur	Categorie
Geel	Categorie 2
Oranje	Categorie 3.1
Rood	Categorie 3.2
Roze	Was eerst categorie 3.1, nu categorie 2
Blauw	Was eerst categorie 3.2, nu categorie 3.1

Figuur 1: Wijziging in milieucategorieën (geen exacte maatvoeringen)

3.2 Ambtshalve wijzigingen

- Actualisatie AERIUS-berekening, waarbij gebruik is gemaakt van de geactualiseerde calculator d.d. 1 oktober 2024

4. Conclusie

Beide zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen, zoals toegelicht in hoofdstuk 2, en omgezet naar een vast te stellen bestemmingsplan.