

Nota ter beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan 'Bedrijfsontwikkeling Van Schijndel Maasbracht BV'

Gemeente Maasgouw

d.d 13 oktober 2020

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Zienswijzen	4
2.1	Zienswijze 1	4
2.2	Zienswijze 2	8
2.3	Zienswijze 3	11
3.	Raadsbesluit.....	13
4.	Bijlagen	14

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijfsontwikkeling Van Schijndel Maasbracht BV (NL.IMRO.1641.BPL100-ON01) met de daarbij behorende stukken heeft vanaf vrijdag 27 maart 2020 tot en met donderdag 7 mei 2020 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. In eerste instantie zijn drie pro forma zienswijzen ingediend met het verzoek een nadere termijn te geven. Deze termijn is gegeven tot en met donderdag 4 juni 2020. De pro forma zienswijzen zijn ingediend door:

1. XXXX, d.d. 7 mei 2020 (ontvangen d.d. 7 mei 2020).
2. XXXX, d.d. 7 mei 2020 (ontvangen 7 mei 2020).
3. XXXX, d.d. 7 mei 2020 (ontvangen 7 mei 2020).

Vervolgens zijn de inhoudelijke gronden aangevuld binnen de gestelde termijn tot en met 4 juni 2020. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. XXXX, d.d. 3 juni 2020 (ontvangen d.d. 4 juni 2020).
2. XXXX, d.d. 3 juni 2020 (ontvangen d.d. 4 juni 2020).
3. XXXX, d.d. 3 juni 2020 (ontvangen d.d. 4 juni 2020).

De ingekomen zienswijzen zijn in de bijlagen bij deze 'Nota ter beantwoording zienswijzen' inzake het bestemmingsplan Bedrijfsontwikkeling Van Schijndel Maasbracht BV (hierna: Nota) opgenomen. In het volgende hoofdstuk worden de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvatting van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel de leesbaarheid van de Nota te vergroten. Dit betekent dus niet dat de onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling worden betrokken. De zienswijzen zijn integraal bij de beoordeling betrokken.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven, in geval deze digitaal raadpleegbaar zijn.

2. Zienswijzen

In onderstaande paragraaf worden de ingediende zienswijzen samengevat en vervolgens voorzien van een gemeentelijke reactie.

2.1 Zienswijze 1

- XXXX, d.d. 3 juni 2020 (ontvangen d.d. 4 juni 2020).

Ontvankelijkheid zienswijze 1

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tot en met donderdag 7 mei 2020 ter inzage gelegen, waarna de termijn is verlengd tot en met 4 juni 2020. De zienswijze van XXXX is op 3 juni 2020 verzonden en op 4 juni 2020 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze kan als volgt (zakelijk) worden samengevat:

- a. Appellant heeft het belendende landbouwperceel in eigendom (L643) en dat wordt momenteel gebruikt als grasland. Het bestemmingsplan heeft nadelige gevolgen voor het perceel van appellant, stelt appellant. Appellant is voornemens een planschadeclaim in te dienen.
- b. Appellant stelt dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat bomen op een ruime en wettelijke afstand van de perceelsgrens komen te staan, dat beplanting niet giftig is, de effecten ten gevolgen van het plaatsen van zonnepanelen voor rekening van de eigenaar van de panelen zijn.
- c. Perceel van appellant krijgt een ingesloten ligging door de plannen (bouw loods, compensatie perceel), dat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.
- d. De nieuwbouw wordt bewust zichtbaar gemaakt in de vorm van een architectonische gevel, de landschapsversterking draagt niet of nauwelijks bij aan de zichtbeperking en geeft hinder voor aanliggende landbouwgronden. Het compensatieperceel past niet ter plaatse in het open veld en vormt geen verbinding met de bosstroken tussen de A73 en de Rijksweg.
- e. Appellant stelt dat de groene invulling van het compensatieperceel (L641) negatieve effecten heeft op het perceel (L643) van appellant. De negatieve effecten worden volgens appellant veroorzaakt door de geplande beplanting. De beplanting veroorzaakt water zuigende werking van de wortels, wat een negatief effect heeft op het grasland. Verlies van takken en bladeren, schaduw en wildschade. Appellant verzoekt de beplanting zoals voorzien in het landschapsplan te wijzigen.

- f. Appellant wenst dat de ontsluiting van het perceel (L643) aan de westzijde beschikbaar blijft. Appellant verzoekt schriftelijk te bevestigen dat de weg openbaar blijft, in de wegenlegger is opgenomen en niet aan initiatiefnemer en/of derden wordt doorverkocht.
- g. Ten behoeve van de bouw en onderhoud van de nieuwbouw stelt appellant het perceel (L643) niet ter beschikking voor mogelijke werkzaamheden. Appellant stelt voor om de nieuwbouw dusdanig te situeren zodat tijdelijk gebruik van de grond van appellant niet nodig is.

Reactie op de zienswijze door de gemeente

Ad a

Eventueel financieel verlies als gevolg van het planvoornemen, door waardedaling van eigen perceel (L643), kan verhaald worden binnen de planschadeprocedure. Binnen de bestemmingsplanprocedure kan deze vermeende waardedaling niet worden verhaald. Binnen de planschadeprocedure wordt vervolgens beoordeeld, door een onafhankelijke commissie, of er sprake is van een waardedaling van het eigendommen.

Ad b

Om het bouwplan aan de Stationsweg mogelijk te maken, is er een landschappelijke inpassing en compensatie vereist vanuit de gemeente. De uitwerking van deze inpassing en compensatie is opgenomen in het landschapsplan 'Stationsweg 76-78, Landschappelijke inpassing - sep 2019'. Deze landschappelijke inpassing en compensatie is op 30 juli 2019 beoordeeld door de Omgevingscommissie MER en akkoord bevonden.

In voorliggend bestemmingsplan 'Bedrijfsontwikkeling Van Schijndel Maasbracht BV' hebben de percelen aansluitend aan het perceel van appellant (L643) de bestemmingen 'groen' en 'bedrijf'. Binnen de bestemming 'groen' is de landschappelijke inpassing en compensatie voorzien. Binnen deze bestemming kunnen bomen worde geplant. Natuur- en landschapselementen zijn daarnaast al toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan 'Maasbracht-Brachterbeek' (vastgesteld 28 maart 2013). Planologisch is het dus al mogelijk om elementen als houtopstanden, houtwallen en houtsingels te realiseren.

Eventuele overlast van bomen- of struikgroei, door de aanleg van de groenvoorzieningen, is vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening niet te verwachten. Mocht eventuele overlast onevenredig zijn en leiden tot een onaanvaardbare situatie, biedt het Burgerlijk Wetboek het juridisch kader. Hierin is onder andere het burennrecht opgenomen. Het burennrecht regelt de rechten en plichten van burenn ten opzichte van elkaar. Zo is onder andere opgenomen dat de afstand van bomen tot de perceelgrens 2 meter behoort te zijn.

In het landschapsplan is een beplantingslijst opgenomen. De planten en bomen opgenomen in deze lijst zijn voor zover bekend niet giftig.

In de zienswijze is niet verder gespecificeerd wat wordt bedoeld met de effecten als gevolg van het plaatsen van zonnepanelen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van zonnepanelen

mogelijk. Deze zijn, gezien in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aanvaardbaar. Dit is gemotiveerd in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan en dan met name in de paragraaf 4.1.

Ad c

In de toelichting van het bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd dat het planvoornemen geen negatieve ruimtelijke effecten veroorzaakt voor de omgeving. Het plan is daarom gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan aan de hand van de richtlijnen van een goede ruimtelijke ordening en is akkoord bevonden. Hiervoor wordt met name verwezen naar de hoofdstuk 5 in de toelichting van het bestemmingsplan. Het planvoornemen zorgt er niet voor de appellant haar bestemming niet kan uitoefenen, ondanks de ervaren ingesloten ligging van appellant.

Ad d

De groeninvulling rondom de bedrijfslocatie aan de Stationsweg zoals opgenomen in het landschapsplan, heeft enerzijds als doel om de locatie landschappelijk in te passen en anderzijds als doel om de geplande nieuwbouw te compenseren. De bebouwing wordt aan het zicht onttrokken gezien vanuit het open landschap vanuit Maasbracht en vanaf de Stationsweg komend vanuit Brachterbeek. Enkel de zuidwest hoek van de bebouwing zal zichtbaar blijven vanuit de Rijksweg. Daarom is aan deze zijde een afronding van het bouwblok voorzien, middels de toepassing van een architectonische gevel. De landschappelijke inpassing is beoordeeld door de omgevingscommissie en akkoord bevonden (zie ad b).

Ad e

Zie ad b.

Ondanks dat overlast ten aanzien van de beplanting niet te verwachten is, wordt op verzoek van appellant en in overleg met de initiatiefnemer de beplantingslijst aangepast. De eiken en lindes in de groensingel ("bomenraster met ondergroei") worden vervangen door Limburgse boskriek. Deze worden minder groot dan eiken en lindes. Bovendien wordt overlast door eikenprocessierups voorkomen.

Ad f

De grond waarop de ontsluitingsweg, Heidekampweg, is gelegen (perceel L606), is in eigendom van de gemeente Maasgouw. De Heidekampweg is daarnaast opgenomen in de Wegenlegger (vastgesteld 15 maart 2018) en is daarmee een openbare weg en dient ook openbaar te blijven. De gemeente Maasgouw is op dit moment niet voornemens deze gronden te verkopen en ook al zou de gemeente de gronden verkopen, dan dient de Heidekampweg op basis van de Wegenlegger openbaar te blijven. Alleen de gemeenteraad is bevoegd om bij raadsbesluit deze openbare status te onttrekken.

Ad g

Conform het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijfsontwikkeling Van Schijndel Maasbracht BV' mag de initiatiefnemer bouwen binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Bij de bouw is het denkbaar dat het perceel van appellant gebruikt of betreden moet worden. In eerste instantie dient de initiatiefnemer de appellant hierover tijdig op de hoogte te brengen. Daarnaast biedt het Burgerlijk Wetboek het juridisch kader in geval van geschillen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is dit niet (ruimtelijk) relevant.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen op een onderdeel:

- De eiken en lindes in de groensingel ("bomenraster met ondergroei") zoals opgenomen in het landschapsplan worden vervangen door Limburgse boskriek.

De zienswijze wordt voor alle overige punten ongegrond verklaard.

2.2 Zienswijze 2

- XXXX, d.d. 3 juni 2020 (ontvangen d.d. 4 juni 2020).

Ontvankelijkheid zienswijze 2

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tot en met donderdag 7 mei 2020 ter inzage gelegen. waarna de termijn is verlengd tot en met 4 juni 2020. De zienswijze van XXXX op 3 juni 2020 verzonden en op 4 juni 2020 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze kan als volgt (zakelijk) worden samengevat:

- a. Appellant stelt dat hij geen moeite heeft met de bedrijfsactiviteiten, zolang er maar geen hinder van wordt ondervonden. Het voorliggende bestemmingsplan heeft echter nadelige gevolgen voor het perceel van XXXX. Appellant is voornemens een verzoek tot planschade in te dienen.
- b. Appellant stelt dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat bomen op een ruime en wettelijke afstand van de perceelsgrens komen te staan, dat beplanting niet giftig is, de effecten ten gevolgen van het plaatsen van zonnepanelen voor rekening van de eigenaar van de panelen zijn.
- c. Aanbrengen van beplanting aan de zuidzijde is niet aan de orde, omdat de planten zich dan op het grondgebied van appellant bevinden. Daarnaast wenst appellant geen ramen aan de zuidzijde van de wanden.
- h. Zolang er geen schriftelijke afspraken met initiatiefnemer zijn gemaakt ten behoeve van de bouw en onderhoud van de nieuwbouw, stelt appellant het perceel (L693) niet ter beschikking voor mogelijke werkzaamheden. Appellant stelt voor om de nieuwbouw dusdanig te situeren zodat tijdelijk gebruik van de grond van appellant niet nodig is.
- d. Voor aanvang van de werkzaamheden dienen de kadastrale perceelgrenzen vastgesteld te worden.

Reactie op de zienswijze door de gemeente

Ad a

Eventueel financieel verlies als gevolg van het planvoornemen, door waardedaling van eigen perceel (L693), kan verhaald worden binnen de planschadeprocedure. Binnen de bestemmingsplanprocedure kan deze vermeende waardedaling niet worden verhaald. Binnen de planschadeprocedure wordt vervolgens beoordeeld, door een onafhankelijke commissie, of er sprake is van een waardedaling van eigendommen.

Ad b

Om het bouwplan aan de Stationsweg mogelijk te maken, is er een landschappelijke inpassing en compensatie vereist vanuit de gemeente. De uitwerking van deze inpassing en compensatie is opgenomen in het landschapsplan 'Stationsweg 76-78, Landschappelijke inpassing - sep 2019'. Deze landschappelijke inpassing en compensatie is op 30 juli 2019 beoordeeld door de Omgevingscommissie MER en akkoord bevonden.

In voorliggend bestemmingsplan 'Bedrijfsontwikkeling Van Schijndel Maasbracht BV' hebben de percelen aansluitend aan het perceel van appellant de bestemmingen 'groen' en 'bedrijf'. Binnen de bestemming 'groen' is de landschappelijke inpassing en compensatie voorzien. Binnen deze bestemming kunnen bomen worde geplant. Natuur- en landschapselementen zijn daarnaast al toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan 'Maasbracht-Brachterbeek' (vastgesteld 28 maart 2013). Planologisch is het dus al mogelijk om elementen als houtopstanden, houtwallen en houtsingels te realiseren.

Eventuele overlast van bomen- of struikgroei, door de aanleg van de groenvoorzieningen, is vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening niet te verwachten. Mocht eventuele overlast onevenredig zijn en leiden tot een onaanvaardbare situatie, biedt het Burgerlijk Wetboek het juridisch kader. Hierin is onder andere het burennrecht opgenomen. Het burennrecht regelt de rechten en plichten van burenn ten opzichte van elkaar. Zo is onder andere opgenomen dat de afstand van bomen tot de perceelgrens 2 meter behoort te zijn.

In het landschapsplan is een beplantingslijst opgenomen. De planten en bomen opgenomen in deze lijst zijn voor zover bekend niet giftig.

In de zienswijze is niet verder gespecificeerd wat wordt bedoeld met de effecten als gevolg van het plaatsen van zonnepanelen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van zonnepanelen mogelijk. Deze zijn, gezien in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aanvaardbaar. Dit is gemotiveerd in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan en dan met name in de paragraaf 4.1.

Ad c

Binnen de bestemming 'groen' is de landschappelijke inpassing en compensatie voorzien. Binnen deze bestemming kunnen groenvoorzieningen worden geplant. De voorziene landschappelijke inpassingen is niet voorzien nabij het perceel (L693) van appellant. Belendend aan het perceel van appellant is de bestemming 'bedrijf' voorzien. Binnen deze bestemming zijn weliswaar groenvoorzieningen mogelijk, maar deze bestemming is niet gelegen op het perceel van appellant. Het is conform voorliggend bestemmingsplan derhalve niet mogelijk om groenvoorzieningen op het perceel van appellant aan te brengen. Bij eventuele overlast als gevolg van aangebrachte groenvoorzieningen is het Burgerlijk Wetboek het juridisch kader.

Conform het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijfsontwikkeling Van Schijndel Maasbracht BV' mag de initiatiefnemer bouwen binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Wanneer er wordt gebouwd op of tegen de erfgrns zijn daar conform wetgeving richtlijnen voor, ook voor wat

betreft het plaatsen van ramen. Aan deze richtlijnen wordt getoetst bij het indienen van een omgevingsvergunning. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is dit niet ruimtelijk relevant.

Ad d

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is dit niet ruimtelijk relevant. Eventueel uitzetten van kadastrale perceelgrenzen in verband met de bouw, komt aan de orde in de bouwfase.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt op alle punten ongegrond verklaard.

2.3 Zienswijze 3

- XXXX, d.d. 3 juni 2020 (ontvangen d.d. 4 juni 2020).

Ontvankelijkheid zienswijze 3

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tot en met donderdag 7 mei 2020 ter inzage gelegen, waarna de termijn is verlengd tot en met 4 juni 2020. De zienswijze van XXXX is op 3 juni 2020 verzonden en op 4 juni 2020 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is, voor zover deze is ingediend door XXXX, tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Voor zover de zienswijze is ingediend door XXXX is deze niet tijdig ingediend en daarmee niet ontvankelijk. Dit omdat de pro-forma zienswijze slechts is ingediend door XXXX.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze kan als volgt (zakelijk) worden samengevat:

- a. Appellant vraagt waarom belanghebbenden geen brief of telefoon krijgen van de gemeente over het in procedure gebrachte bestemmingsplan.
- b. Appellant stelt dat er regelmatig overlast is van verbrande rubberlucht. Appellant heeft hier meerdere malen over gebeld, ook zijn er controles uitgevoerd. Tijdens de controle werd er geen vuur geconstateerd. Initiatiefnemer heeft het dak afgespoten waardoor een boom, groenten en fruit kapot zijn gegaan, stelt appellant.
- c. Appellant concludeert dat er geen bedrijfsvergroting moet komen, maar dat de zaak gesloten moet worden. Daarnaast stelt appellant vraagtekens bij het handelen van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad om de gezondheid van appellant te waarborgen.

Reactie op de zienswijze door de gemeente

Ad a

De wijze van communicatie omtrent de procedure van het bestemmingsplan 'Bedrijfsontwikkeling Van Schijndel Maasbracht BV' is wettelijk bepaald en vindt plaats doormiddel van openbare bekendmakingen. De bekendmakingen zijn gepubliceerd in de staatcourant en het gemeenteblad. Een ieder kan via deze kanalen zichzelf op de hoogte stellen van eventuele bestemmingsplanwijzingen.

Ad b

Activiteiten zoals het verbranden van afval en schoonspuiten van het terrein mogen in principe niet tot significante overlast lijden voor omwonenden. De bedrijfsactiviteiten van Van Schijndel Maasbracht B.V. vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het kader van het milieuspoor is het Activiteitenbesluit het juridische toetsingskader. Op grond van de algemene voorschriften van het

Activiteitenbesluit is het verbranden van afvalstoffen verboden voor inrichtingen type A en type B. Het bedrijf Van Schijndel Maasbracht B.V. is een inrichting type B. Het verbranden van afval is daarom verboden. Het schoonspuiten van het dakoppervlak valt niet binnen de werkingssfeer van het activiteitenbesluit. Deze activiteit behoort niet tot de bedrijfsactiviteiten, maar wordt aangemerkt als regulier onderhoud van het gebouw. Het gebruik van de gebouwen valt onder de werking van het Bouwbesluit dan wel het privaatrecht. De hinder die appellant ondervindt is echter in het kader van voorliggende bestemmingsplanprocedure niet ruimtelijk relevant.

Ad c

Een ieder is vrij om een verzoek tot een bestemmingsplanwijziging in te dienen. Het is uiteindelijk de gemeenteraad die besluit om het bestemmingsplan te wijzigen en de bedrijfsuitbreiding mogelijk te maken. Bij het herzien van een bestemmingsplan dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening, waarbij een plan wordt getoetst aan diverse criteria zoals milieu, natuur, externe veiligheid, goed woon en leefklimaat enzovoorts. Voorliggend bestemmingsplan 'Bedrijfsontwikkeling Van Schijndel Maasbracht BV' is getoetst aan de hand van de criteria van een goede ruimtelijke ordening en is akkoord bevonden. Ook een goed woon en leefklimaat is gewaarborgd. Dit is gemotiveerd in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan en dan met name in het hoofdstuk 5. Het is uiteindelijk de gemeenteraad die besluit om het bestemmingsplan vast te stellen.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt op alle punten ongegrond verklaard.

3. Raadsbesluit

PM

4. Bijlagen

Als bijlagen is toegevoegd de ontvangen zienswijzen, te weten:

1. Persoon 1 te Maasbracht
2. S. Janssen Transport BV te Maasbracht
3. Persoon 2 te Maasbracht.