

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Maasbreeseweg 55-57 Helden

1. Inleiding

Initiatiefnemer exploiteerde tot voor kort een bouwbedrijf op de locatie Schrames. Vanwege woningbouw op deze locatie moest het bedrijf verplaatst worden. Initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente gezocht naar een alternatieve locatie en deze uiteindelijk gevonden aan de Maasbreeseweg 55 in Helden. Op deze locatie was een solitair glastuinbouwbedrijf gevestigd. De locatie is groter dan hij voor zijn bouwbedrijf nodig heeft, waardoor er nog ruimte is voor de vestiging van bepaalde andere bedrijven. Het vigerende bestemmingsplan staat de ontwikkeling niet toe (bestemming Agrarisch – Glastuinbouw), zodat een nieuw bestemmingsplan in procedure is gebracht.

De voorbereiding van het bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van het bouwbedrijf met overkapping.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp - omgevingsvergunning heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 1 juli 2021 tot en met 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. Deze ter visie legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad. Gedurende de termijn van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Gedurende bovengenoemde periode zijn de volgende zienswijzen ingediend:

- Linssen advocaten, [REDACTED] d.d. 10 augustus 2021, ontvangen op 12 augustus 2021;
- Goorts en Coppens, [REDACTED] ontvangen op 3 augustus 2021 --> is schriftelijk ingetrokken d.d. 31 januari 2023.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2 van deze nota. Voor elke reactie is aangegeven of deze gegrond is en zal leiden tot een aanvulling of wijziging van de regels, toelichting of verbeelding van het definitieve bestemmingsplan.

2. Zienswijze

Linssen advocaten namens reclamant 1 en 2 ([REDACTED]):

Samenvatting:

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

Ter inleiding wordt door indieners opgemerkt dat cliënten op zeer korte afstand van het plangebied wonen en zij door de huidige activiteiten de nodige overlast in de vorm van geluid- en verkeersoverlast ervaren. Daarnaast merken ze op dat het vrije uitzicht van cliënten verloren is gegaan.

Inhoudelijke reactie: In onze optiek wordt met dienen deze opmerking op aan te tonen dat indieners als belanghebbenden dienen te worden aangemerkt. Dit wordt niet ontkent. Indieners wonen op circa 80 meter respectievelijk 62 meter afstand van het plangebied (afstand bouwvlak-bouwvlak). Geluid- en verkeersoverlast worden echter niet verwacht gelet op de maatregelen die in het plangebied worden genomen in relatie tot de afwikkeling van het bestemmingsverkeer. Ook was er tijdens het voorheen

geldend planologisch regime ook al bedrijfsbebouwing toegelaten waardoor er geen sprake was van vrij uitzicht. Bovendien zal het plan landschappelijk ingepast worden waardoor er tegemoet gekomen wordt aan een eventuele aantasting van het uitzicht. Er bestaat bovendien geen recht op (blijvend) vrij uitzicht, dit is onder andere bepaald door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 28 juli 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1671).

Gronden zienswijze bestemmingsplan

1. Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan is strijdig met de ladder van duurzame verstedelijking als genoemd artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro. Dit geleet op het volgende:
 - a. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar een rapport van Pouderoyen Tonnaer echter in de optiek van indiener kan uit dat rapport de conclusie dat er behoefte is niet worden getrokken.
 - b. Er wordt gesproken over een omvang van ca. 1,6 ha doch de ladder van duurzame verstedelijking richt zich specifiek op de toename van het ruimtebeslag en dat is met name de bouwvlakken. In dit geval dus 5950 m² in plaats van 1,6 ha.
 - c. In het onderzoek van Pouderoyen Tonnaer wordt verwezen naar verschillende planmatige afstemmingen maar deze zijn, uitgaande van de meest recente, 7 jaar oud, hetgeen de termijn uit artikel 3.1.1a van het Bro met twee jaar overschrijdt.
 - d. In het POL 2014 wordt aangegeven dat de kaart is ontleend uit REBIS, de direct uitteefbare bedrijfsterreinen zijn gebaseerd op een momentopname op 31-12-2013, dus meer dan 8 jaar geleden.

Inhoudelijke reactie:

- a. Indiener bestrijdt de stelling dat uit het rapport van Pouderoyen Tonnaer niet de conclusie getrokken kan worden dat er sprake is van een behoefte. Het rapport is door een deskundig bureau opgesteld en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de conclusies uit het rapport niet terecht zijn.
- b. Het totale plangebied heeft een omvang van 1,6 hectare waarbinnen de bouwvlakken, ontsluiting, parkeren, landschappelijk inpassing etc. is voorzien. Dit vormt dus het ruimtebeslag. Het ruimtebeslag is dus niet alleen bepaald door de bouwvlakken aangezien de andere functies onlosmakelijk met de ontwikkeling verbonden zijn.
- c. In paragraaf 1.4 van bijlage 11 van de toelichting (het onderzoek Ladder voor Duurzame verstedelijking van Pouderoyen Tonnaer) worden slechts de diverse afstemmingsmomenten uiteengezet en op welke momenten deze afstemmingen hebben plaatsgevonden. De meest recente afstemmingen zijn hier onder paragraaf 1.4 aan toegevoegd en tevens toegevoegd in paragraaf 8.2 van de toelichting te weten:
 - o De reactie van de provincie op het ontwerp bestemmingsplan d.d. 16-7-2021;
 - o Instemming met plan door de regio (regionaal bestuurlijk overleg Economie) d.d. 7-7-2021
- d. het is juist dat in het POL2014 is opgenomen dat er uit is gegaan van REBIS d.d. 31-12-2013. REBIS wordt echter ieder jaar bijgewerkt en hierin is de betreffende locatie nog steeds opgenomen. Echter, het POL2014 geldt niet meer. De Omgevingsvisie Limburg 2021 is op 25 oktober 2021 in werking getreden. In de toelichting wordt daarom onder paragraaf 3.2.1 het nu geldend provinciaal beleid opgenomen.

Conclusie:

Als gevolg van de reactie onder sub c wordt in paragraaf 8.2 van de toelichting (Vooroverleg) en paragraaf 1.4 van bijlage 11 (het Onderzoek Ladder voor Duurzame verstedelijking) het volgende toegevoegd:

- o Reactie provincie Limburg: Op 16 juli 2021 heeft de provincie Limburg ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan (incl. onderhavig rapport). Daarmee is door de provincie bevestigd dat de inhoud/uitkomsten/conclusies van onderhavig rapport in lijn zijn met het provinciale beleid.
- o Reactie regio: Ook de regio (regionaal bestuurlijk overleg Economie) heeft ingestemd met het bestemmingsplan en alle bijbehorende stukken op 7 juli 2021;
- o In bijlage 15 bij de toelichting wordt de reactie op het ontwerpbestemmingsplan van de provincie en de reactie van de regio toegevoegd.

Als gevolg van de reactie onder sub d. wordt in hoofdstuk 3 van de toelichting het volgende aangepast:

- Paragraaf 3.1.1: de paragraaf over structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vervangen in een paragraaf over de Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
 - Paragraaf 3.2.1: de paragraaf over het provinciale beleid is vervangen door het actuele provinciaal beleid (POVI) en een doorkijk naar de Omgevingsverordening Limburg
 - Paragraaf 3.2.1: achter de zin 'Door de maatregelen zoals opgenomen in het landschapsplan wordt er kwaliteit geleverd die past binnen deze zone Bedrijventerrein aangrenzend aan het buitengebied van Helden' is het volgende toegevoegd: 'Tevens wordt er voldaan aan de principes zoals opgenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking'.
 - Paragraaf 3.2.2: paragraaf over de Omgevingsverordening Limburg 2014 is toegevoegd
2. Aangegeven wordt dat in artikel 3.1.6 tweede lid Bro voorgeschreven wordt dat de behoefte inzichtelijk moet worden gemaakt. Er moet sprake zijn van een behoefte die niet binnen de bestaande plancapaciteit kan worden opgevuld. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. De behoefte dient afgewogen te worden tegen het bestaande aanbod. Deze behoefte is evenwel niet inzichtelijk gemaakt. Er zijn nog voldoende bedrijventerreinen beschikbaar. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.
- a. De indiener geeft in dit kader aan dat de Afdeling eerder tot de conclusie kwam dat er geen sprake is van behoefte omdat er nog 16,58 ha. uitgeefbaar was op de bedrijventerreinen in Peel en Maas.
 - b. Indiener is van mening dat het onderzoek van Pouderoyen en Tonnaer gebaseerd is op het bedrijf van initiatiefnemer zelf. Gezien de omvang van de bedrijfsbestemming is het voorstelbaar dat een bedrijf zich vestigt met een marktregio die verder strekt dan de lokale marktregio. Op bedrijventerrein Panningen zijn ook verschillende bedrijven gevestigd met een vergelijkbare omvang met een marktregio die verder strekt dan de gemeente Peel en Maas.
 - c. Indiener is van oordeel dat het onderzoek van Aelmans R&M gebaseerd is op transacties uit het verleden. Echter, het feit dat bedrijventerreinen over het algemeen binnen een jaar worden verkocht wil niet zeggen dat uit toekomstige prognoses volgt dat er behoefte bestaat die het bestaande aanbod overstijgt.
 - d. Indiener is van oordeel dat in het onderzoek van Pouderoyen Tonnaer ten onrechte wordt ingegaan op de vraag voor logistiek vastgoed. Het gebied Zuid-Nederland uit het onderzoek van Pouderoyen is te ruim. En daarnaast is het gebied niet beoogd voor logistiek vastgoed. De behoefte naar bedrijfsterreinen is niet inzichtelijk gemaakt (behalve de recente notitie van de gemeente).
 - e. Ook uit REBIS volgt dat er binnen de gemeente Peel en Maas nog verschillende terrein terstond uitgeefbaar zijn waar ook onderhavige ontwikkeling kan landen.

Inhoudelijke reactie:

- a. Naar aanleiding van de door indiener aangehaalde uitspraak van de Afdeling is bij onderhavig ontwerp bestemmingsplan, een behoefte/ marktinventarisatie onderzoek uitgevoerd (bijlage 11 bij de toelichting: marktinventarisatie transacties, aanbod en vraag bouwgrond Helden + 10km). Ook als gekeken wordt naar de kavels die de gemeente Peel en Maas beschikbaar heeft (momenteel geen kavels beschikbaar), blijkt dat er voldoende behoefte is naar meer kavels bedrijfsterrein.
- b. In het onderzoek van Pouderoyen Tonnaer is de marktregio (ruimtelijk-verzorgingsgebied) zorgvuldig bepaald (o.a. op basis van de planologische mogelijkheden en omvang). Gezien het feit dat de gemeente zelf momenteel geen bedrijfskavels meer beschikbaar heeft kan aangenomen worden dat er sprake is van een behoefte aan bedrijfsterreinen. Bovendien blijkt uit de Notitie Bedrijventerreinen Peel en Maas dat er behoefte is aan dergelijke bedrijventerreinen.
- c. Het feit dat bedrijfsterreinen over het algemeen binnen een jaar worden verkocht, zegt mede iets over de behoefte aan bedrijfsterreinen. Als er geen behoefte was, zouden ze

niet of niet zo snel worden verkocht. Bovendien is dit niet de enige motivatie op basis waarvan is aangetoond dat er behoefte is aan bedrijfsterreinen. Er is ook een uiteenzetting gemaakt van de grond die de gemeente nog beschikbaar had op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Als gekeken wordt naar de situatie op dit moment blijkt dat de gemeente momenteel geen kavels meer beschikbaar heeft. In paragraaf 4.3 bijlage 11 (onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking) is dit als gevolg van de zienswijze benadrukt.

- d. In het rapport is aangegeven dat grotere bedrijven in de logistieke sector, gelet op het karakter en de uitstraling, niet meer binnen de gemeente Peel en Maas passen. Er is onderzoek gedaan naar een bepaald ruimtebeslag van bedrijvigheid. Verder is ook aangegeven dat het bedrijventerrein aan de Maasbreeseweg zich richt op lokale MKB bedrijven. Logistieke bedrijven zoeken per definitie grotere kavels zoals onderhavige. Het onderdeel over logistiek is opgenomen om het beeld zo compleet mogelijk te maken maar heeft geen betrekking op onderhavige planontwikkeling. Paragraaf 4.1 van bijlage 11 (onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking) is aangevuld zodat het onderdeel 'logistiek' een onderdeel vormt van breder kader.
- e. Het is niet duidelijk welke kavels de indiener precies bedoelt. De gemeente zelf heeft momenteel geen kavels meer beschikbaar. Deze zijn inmiddels verkocht of gereserveerd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft naar aanleiding van hetgeen onder sub d is aangegeven aanleiding tot het aanpassen van bijlage 11 bij de toelichting:

- In paragraaf 4.1 van bijlage 11 van de toelichting (onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking) is een aanvullende onderbouwing toegevoegd.
 - Paragraaf 4.3 van bijlage 11 van de toelichting (onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking) is gewijzigd in: 'Onderzoek (door gemeente Peel en Maas en Aelmans R&M) wijst uit dat binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (marktregio) op de aanwezige bedrijventerreinen een zeer beperkt terstond uitgeefbaar aanbod beschikbaar (zie bijlage)'.
3. Aangegeven wordt dat uit de vorige punten uit de zienswijze blijkt dat de ontwikkeling niet is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. De noodzaak hiervan dient op basis van artikel 3.1.6 tweede lid Bro derhalve gemotiveerd te worden. Het bestaand stedelijk gebied biedt wel mogelijkheden voor het oprichten van bedrijfsbebouwing. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.
 - a. Gemeentelijk standpunt is gebaseerd op een onderzoek van Aelmans en een onderzoek van de gemeente Peel en Maas. Het onderzoek van de gemeente is niet als bijlage bijgevoegd en is derhalve niet inzichtelijk.
 - b. Uit onderzoek van Aelmans blijkt dat er slechts 1,5 ha uitgeefbaar terrein is (zie 4.3 ladderonderzoek bron: funda). Uit hetzelfde onderzoek blijkt echter dat er 27.204 m2 beschikbaar is en dat er binnen bestaand stedelijk gebied derhalve wel voldoende kavels beschikbaar zijn.
 - c. Uit REBIS volgt dat er een aantal percelen terstond uitgeefbaar zijn (ruim 46.000 m2) en dat er dus ruim voldoende bestaand bedrijventerrein beschikbaar is.
 - d. Kijkend naar het bestaande vastgoed dan kan de voorgestane ontwikkeling middels herstructurering binnen de bestaande bedrijfsbebouwing gerealiseerd worden.
 - e. De zachte plancapaciteit is niet onderzocht. Uit REBIS volgt dat er verschillende terreinen binnenkort beschikbaar zijn. Cliënten sluiten niet uit dat de ontwikkeling hier ook ondergebracht kan worden.
 - f. Ook de Afdeling is van oordeel dat er zowel binnen harde plancapaciteit als binnen bestaand vastgoed is voldoende ruimte beschikbaar. De Afdeling heeft geoordeeld dat initiatiefnemer niet concreet genoeg heeft aangegeven waarom op twee locaties, welke zijn aangedragen door [REDACTED] tijdens de zitting bij de RvSt, de ontwikkeling niet kan worden gerealiseerd.

Inhoudelijke reactie:

- a. Het is correct dat de betreffende notitie niet was bijgevoegd. De notitie van de gemeente wordt alsnog als bijlage bij bijlage 11 van de toelichting toegevoegd;

- b. Het oorspronkelijk ladderonderzoek dateert van 17 juni 2021, dit onderzoek is op 25 mei 2022 ge-updatet. In tussentijd zijn deze kengetallen gewijzigd en uit inventarisatie blijkt dat het aanbod momenteel zeer beperkt is. Daarom is als gevolg van de zienswijze de tekst onder 4.3 van het ladderonderzoek aangepast naar 'een zeer beperkt terstond uitgeefbaar aanbod'.
- c. De in dit kader door indiener aangegeven percelen met oppervlaktes uit REBIS zijn gebaseerd op verouderdere gegevens. Momenteel zijn er geen terstond uitgeefbare kavels meer uit te geven door de gemeente. Bovendien zijn de kavels, in particulier eigendom, niet geschikt voor onderhavig planvoornemen.
- d. Allereerst dient te worden opgemerkt dat het marktonderzoek niet als doel heeft een beschikbare locatie te vinden maar als doel heeft de algemene behoefte aan bedrijventerreinen in de marktregio te onderzoeken. De in het door Aelmans opgesteld marktonderzoek zijn diverse locaties benoemd waar niet voldoende ruimte beschikbaar is en waar een vergroting van de oppervlakte bebouwing niet of nauwelijks mogelijk is.
- e. In onze optiek wordt in dit kader bedoeld op de locaties die in REBIS zijn opgenomen als 'op korte termijn'. Deze locaties zijn niet planologisch verankerd, en op voorhand is niet duidelijk of en wanneer dit zal gaan plaatsvinden. Met deze locaties kan dan ook geen rekening gehouden worden. Bovendien is de locatie Maasbreeseweg 55 in REBIS al aangegeven als bedrijventerrein, terwijl dit bij de door indiener bedoelde locaties niet het geval is.
- f. De Afdeling heeft destijds inderdaad geoordeeld dat initiatiefnemer onvoldoende gemotiveerd had waarom bepaalde kavels/ bedrijfsbebouwing niet in aanmerking kwam voor onderhavige ontwikkeling. Dat betrof echter een momentopname. Momenteel zijn er geen geschikte kavels beschikbaar. Dit is ook aangetoond middels het behoefteonderzoek.

Conclusie: deze zienswijze geeft naar aanleiding van hetgeen onder sub a en b is aangegeven aanleiding tot het aanpassen van de toelichting.

- Notitie Bedrijventerreinen Peel en Maas wordt in bijlage 11 van de toelichting toegevoegd;
 - Bijlage 11 van de toelichting 'Marktinventarisatie transacties, aanbod en vraag bouwgrond industrie Helden + 10 km' is geactualiseerd.
- 4. Aangegeven wordt dat het plan in strijd is met de Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014. In dit kader wordt het volgende opgemerkt:
 - a. Er wordt niet voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking zoals bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.
 - b. Er wordt in de toelichting van het bestemmingsplan geen verantwoording gegeven over de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen.
 - c. Er wordt voorzien in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden van bedrijventerreinen aan de bestaande (plan)voorraad terwijl dit alleen mogelijk is als voldaan wordt aan de principes zoals beschreven in 5.2 van het POL, de regionale visie bedrijventerreinen Noord Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 voor de regio Noord Limburg.

Inhoudelijke reactie:

Er wordt in deze zienswijze verwezen naar de Provinciale Omgevingsverordening 2014.

- a. In onze optiek wordt er wel voldaan aan het gestelde in de ladder van duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 11 bij de toelichting.
- b. Er zijn geen monumenten van die omvang beschikbaar zijn voor deze bedrijvigheid. In de zienswijze is ook niet door indieners aangegeven welke monumenten beschikbaar zijn. Bovendien heeft de provincie heeft het plan getoetst aan hun provinciale belangen, dus ook aan de Omgevingsverordening. Ze heeft op d.d. 16 juli 2021 in het kader van de ter inzage legging op het ontwerp bestemmingsplan aangegeven dat er geen reden is om een zienswijze in te dienen. Dat betekent dat getoetst is of het plan in strijd is met de provinciale belangen en dus ook de Omgevingsverordening. Uit de reactie van de provincie blijkt dat het plan niet in strijd is met deze belangen.

- c. In paragraaf 5.2 van het POL2014 is aangegeven dat de opgave per regio verder geconcretiseerd moet worden in een regionaal visie/ programma werklocaties. Onderhavig bedrijventerrein is regionaal afgestemd en opgenomen in het POL 2014 en Povi.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

5. Aangegeven wordt dat getoetst dient te worden aan de thematische principes uit de Omgevingsvisie POL2014 (hierna te noemen POL 2014). Uitbreiding van een bedrijventerrein is slechts mogelijk indien:
- o Er binnen bestaande voorraad geen geschikte ruimte is
 - o De toevoeging additionele kwaliteit toevoegt aan het regionale aanbod
 - o Een beperkte uitbreiding kan via maatwerk en met een goede onderbouwing
 - o De ontwikkeling past binnen de geformuleerde algemene verstedelijkingsprincipes waaronder de ladder van duurzame verstedelijking en de voorkeur voor bestaande monumentale panden
 - o Er tegelijkertijd elders in de regio plannen uit de markt worden genomen
 - o Er overeenstemming is bereikt in het regionaal programmeringsoverleg werklocaties

Hier wordt in de optiek van indieners niet aan voldaan.

Inhoudelijke reactie: Het POL2014 is niet meer van toepassing; dit is namelijk vervangen door de Omgevingsvisie Limburg 2021 welke in werking is getreden op 25 oktober 2021. Volledigheidshalve reageren we toch op bovengenoemde punten.

Er is niet voldoende ruimte binnen de bestaande voorraad. Dit is onder de reactie op punt 2 en 3 (zie hierboven) ook aangegeven. Het terrein is reeds meegenomen in regionale visies dus de afweging of er sprake is van additionele kwaliteit is reeds gemaakt bij de opname in de regionale visie. Het betreft o.a. de vestiging van een lokaal solitair bedrijf op een bestaande (agrarische) bedrijfslocatie welke voorheen gevestigd was op een locatie waar een verplaatsing aan de orde was. Deze verplaatsing hieromtrent is nader gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Ook past deze ontwikkeling in onze optiek binnen de geformuleerde algemene verstedelijkingsprincipes zoals de ladder van duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Verder is er geen ruimte binnen bestaande monumentale of beeldbepalende panden. Omdat voornoemde locatie na afstemming in de regio in 2008 door de Provincie al was opgenomen in de voorraad bedrijventerreinen, kan gesteld worden dat deze locatie daardoor al is aangemerkt als "te ontwikkelen bedrijventerrein". Saldering is daarmee niet van toepassing, omdat er – weliswaar op papier – geen nieuw bedrijventerrein wordt toegevoegd. Tevens is er o.a. sprake van een verplaatsing van het bouwbedrijf vanuit hun oorspronkelijke locatie Schrames (bedrijfsbestemming is hier gesaneerd) waardoor er, hoewel er geen noodzaak is voor saldering, voor ca. 1/3 sprake is van saldering. Er wordt nu invulling gegeven aan deze reeds in de registers opgenomen harde planvoorraad. Deze conclusie is recentelijk ook getrokken door regio en Provincie, omdat we deze casus ter afstemming hebben voorgelegd in de hiervoor bestemde gremia. Ook hier is geoordeeld dat saldering in dit geval niet van toepassing is, omdat hier al sprake was van "harde planvoorraad".

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.2 gemotiveerd dat voldaan wordt aan de Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

6. Aangegeven wordt dat niet voldaan wordt aan de POL2014 uitwerking regionale visie bedrijventerreinen Noord Limburg. Aan de volgende punten wordt in de optiek van indieners niet voldaan:
- Er is geen sprake van een bestaand terrein en tevens wordt de bestaande harde planvoorraad niet aangewend voor de ontwikkeling.
 - De ontwikkeling betreft een verplaatsing en nieuwvestiging. De in dit kader noodzakelijke saldering heeft niet plaatsgevonden.
 - Beperkte uitbreiding is mogelijk om bestaande bedrijvigheid te faciliteren en in het kader van herstructureringsopgaven. Dit is mogelijk mits er sprake is van een meerwaarde voor

de omgeving en duurzaamheidsmaatregelen worden nagestreefd. Hier wordt echter niet aan voldaan.

Inhoudelijke reactie:

Omdat voornoemde locatie na afstemming in de regio in 2008 door de Provincie al was opgenomen in de voorraad bedrijventerreinen, kan gesteld worden dat deze locatie daardoor al is aangemerkt als “te ontwikkelen bedrijventerrein”. Saldering is daarmee niet van toepassing, omdat er – weliswaar op papier – geen nieuw bedrijventerrein wordt toegevoegd. Er wordt nu invulling gegeven aan deze reeds in de registers opgenomen harde planvoorraad. Deze conclusie is recentelijk ook getrokken door regio en Provincie, omdat we deze casus ter afstemming hebben voorgelegd in de hiervoor bestemde gremia. Ook hier is geoordeeld dat saldering in dit geval niet van toepassing is, omdat hier al sprake was van “harde planvoorraad”.

Bovendien betreft het een bestaande (agrarische) bedrijfslocaties welke anders ingevuld wordt en waarbij grote aandacht is voor de kwaliteit van de bebouwing, klimaatadaptatie (met als voorbeeld een sedum dak) en de landschappelijke inpassing wat een meerwaarde is voor de omgeving in vergelijking tot de vorige functie (glastuinbouwbedrijf). Voor wat betreft het aspect duurzaamheid; in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven op welke manier aandacht wordt besteed aan het aspect duurzaamheid. Op basis van het huidige bouwbesluit wordt voldaan aan duurzame energiedoelstellingen (gasloos bouwen). Tevens zijn de plannen gericht op het zoveel mogelijk beperken van energieverbruik.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting.

- In paragraaf 3.2.1 is het kopje ‘overig’ toegevoegd waarin is gemotiveerd waarom saldering niet van toepassing is.

7. Aangegeven wordt dat onderhavig bestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijk beleid als geformuleerd in de Notitie Bedrijventerreinen Peel en Maas, dit gelet op het feit dat de notitie eerst uitbreiding van bedrijventerreinen in Meijel en Maasbree voorstaat en het hier een uitbreiding van bedrijventerrein in Panningen betreft.

Inhoudelijke reactie:

Voornoemde locatie is na afstemming in de regio in 2008 al door de Provincie opgenomen in de voorraad bedrijventerreinen. Daarom kan gesteld worden dat deze locatie daardoor al is aangemerkt als “te ontwikkelen bedrijventerrein”. Op basis van behoefte aan bedrijventerreinen (aangetoond middels het onderzoek) kan onderhavig planvoornemen worden uitgevoerd en is er geen sprake van strijdigheid met het beleid.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting.

- In de toelichting wordt ter verduidelijking in paragraaf 2.2 ‘bestaande situatie’ een passage toegevoegd waarin wordt uitgelegd wat het verschil is tussen de fysieke uitbreiding (planologisch gezien) en bestaand bedrijventerrein (plancapaciteit). De passage ‘Zoals hierboven beschreven is.....juridisch planologische vertaling hiervan’ is toegevoegd.

8. Aangegeven wordt dat onderhavig bestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijk beleid als geformuleerd in de Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen dit gelet op het feit dat:
 - Er wordt voorzien in een bedrijfskavel van meer dan 10.000 m2 zoals de structuurvisie voorstaat
 - Het bedrijventerrein voorziet in zwaardere bedrijvigheid, vanaf milieucategorie 3
 - Voor industrieterrein Panningen wordt in herstructurering voorzien terwijl hier sprake is van een uitbreiding
 - Er is geen sprake van uitbreiding ten aanzien van bestaande bedrijven voor zover het gaat om de twee extra bouwkavels
 - Van een kwaliteitsbijdrage is geen sprake
 - Er wordt niet voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking
 - Herontwikkeling van bestaand bedrijventerrein is mogelijk
 - Er wordt een nieuw terrein gerealiseerd zonder dat elders voorraad is onttrokken

Inhoudelijke reactie:

Er is geen sprake van strijd met gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen. Het totale plangebied is bedoeld voor de vestiging van meerdere bedrijven, de maximale kavelgrootte per bedrijf zal de oppervlakte van 10.000 m² niet overschrijden. Ook sluit de structuurvisie vestiging van lichtere bedrijvigheid niet uit. Onderhavige ontwikkeling wordt specifiek beschreven in de structuurvisie. Een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd, zowel in de vorm van landschappelijke inpassing, in architectuur en financieel. Voor het overige verwijzen we in dit kader naar onze eerdere reacties.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

9. Aangegeven wordt dat onderhavig bestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijk beleid als geformuleerd in de Beleidsnotitie Vrijkomende agrarische bebouwing o.a. gelet op het feit dat er een burgerwoning mogelijk wordt gemaakt

Inhoudelijke reactie: Het beleid vrijkomende agrarische bebouwing (VAB beleid) is niet van toepassing op deze ontwikkeling. Het VAB beleid is van toepassing op hergebruik van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. In dit geval is er sprake van sloop van een agrarische locatie.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

10. Aangegeven wordt dat het onderhavig bestemmingsplan een grote impact op het woon- en leefklimaat van de cliënten heeft. In dit kader wordt het volgende opgemerkt:
 - a. Het akoestisch rapport is niet representatief gelet op het feit dat er geen rekening wordt gehouden met de rechtstreekse planologische mogelijkheid van 3 evenementen per jaar en er ten onrechte niet is aangesloten bij de normen van het activiteitenbesluit.
 - b. De nabijheid van het bedrijventerrein zorgt voor overlast: toename van geluid-(industrie en verkeer), stofoverlast, geuroverlast en onveiligheid.
 - c. Er wordt niet voldaan aan de parkeernormen met parkeeroverlast tot gevolg.

Inhoudelijke reactie:

- a. Artikel 3.1 sub e, 3.4.2 uit de regels van de bestemming Bedrijven en artikel 4.1 en 4.5.2 uit de regels van de bestemming Wonen over het toelaten van evenementen wordt geschrapt. Op grond van artikel 2.17 uit het Activiteitenbesluit is voor ieder individueel bedrijf een geluidmissie op een woning toegestaan van 50 dB(A). Volgens het akoestisch onderzoek (tabel 10) is de gecumuleerde geluidbelasting van de drie bedrijfskavels binnen het plan gezamenlijk 46 dB(A) op de woning Loo 18A. De hoogste bijdrage hiervan komt van het N-W perceel, namelijk 45 dB(A) (zie tabel 7). Wij kunnen de bezwaarmaker niet volgen indien gesteld wordt dat de geluidsnormen in het Activiteitenbesluit veel lager liggen dan de gehanteerde geluidsnormen uit het milieuonderzoek. Volledigheidshalve merken wij op dat in de onderhavige casus een toets aan het Activiteitenbesluit buiten beschouwing dient te blijven. Het ruimtelijk spoor met als toetsingskader een goed woon- en leefklimaat in de onderhavige casus is een ander toetsingskader dan het milieuspoor (bescherming van het milieu) waar het Activiteitenbesluit op toeziet.
- b. Er wordt voldaan aan de geldende normen met betrekking tot geluid, stof en geur. Onevenredige overlast wordt derhalve niet verwacht. Ook zal in onze optiek geen sprake zijn van een aantrekkende werking voor criminaliteit van de onderhavige bedrijven. Onveiligheid als gevolg van dit plan wordt niet verwacht. Geluids-, geur- en stofoverlast door bedrijven wordt gereguleerd in het Activiteitenbesluit of indien de inrichting daartoe is aangewezen in de omgevingsvergunning onderdeel milieu. Dit biedt een adequate bescherming tegen de genoemde vormen van potentiële overlast. In de milieuzonering volgens het gehanteerde VNG boekje wegen geluid-, geur en stofoverlast ook mee in het bepalen van de milieucategorie zodat er impliciet al rekening mee is gehouden. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat uit het akoestisch onderzoek blijkt (tabel 10) dat het reeds bestaande industrieterrein een hogere geluidbelasting op de woningen van bezwaarden geeft dan de gecumuleerde geluidbelasting van de drie bedrijven binnen het plangebied.

Hieruit blijkt dat het geluid van de bedrijven van ondergeschikte betekenis is ten opzichte van de totale geluidbelasting door industrielawaai op de woningen van bezwaarmakers.

- c. Er wordt in het plan voldaan aan de geldende parkeernormen. Overlast wordt niet verwacht.

Conclusie: deze zienswijze onder sub a geeft aanleiding tot het aanpassen van de regels:

- o artikel 3.1 sub e en 3.4.2, 4.1 en 4.5.2 uit de regels (evenementen) wordt geschrapt.

11. Aangegeven wordt dat voor het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan geen omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Cliënten zijn in deze niet geïnformeerd nog betrokken in de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan. Ten tijde van de in dit kader gehouden informatieavond was een van de indieners zelfs niet woonachtig op hun huidige perceel.

Inhoudelijke reactie:

In het kader van de voorbereiding van het eerder vastgestelde bestemmingsplan voor deze locatie voor dezelfde ontwikkeling, heeft er op 11 juli 2017 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar de omgeving aan kon deelnemen. [REDACTED] woonde op dat moment nog niet de betreffende locatie. Bovendien heeft initiatiefnemer, nadat het vorige bestemmingsplan is vernietigd, in het kader van de voorbereiding van onderhavig plan contact gezocht met de omwonenden teneinde tot overeenstemming te komen. Dit heeft helaas niet tot resultaat geleid. Als gevolg van de ingediende zienswijzen is op 9 juni 2021 aan [REDACTED] een brief gestuurd en is op 27 oktober 2021 aan [REDACTED] een brief gestuurd met het verzoek om in gesprek te gaan. De advocaat heeft namens [REDACTED] laten weten niet in gesprek te willen gaan.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

12. Er wordt aangegeven dat het gerealiseerde pand in gebruik genomen is zonder dat de maatregelen uit landschapsplan geheel zijn uitgevoerd. Bovendien is men van mening dat het landschapsplan niet meer afdoende is ter waarborging van een goede ruimtelijke ordening en dat het landschapsplan op gespannen voet staat met de afbeelding zoals opgenomen over de parkeerbehoefte.

Inhoudelijke reactie: de maatregelen uit het landschapsplan zullen worden uitgevoerd conform het landschapsplan zelf. Het feit dat er nu slechts een deel van de maatregelen is uitgevoerd doet daar niets aan af. Ons inziens is er voldoende ruimte voor zowel de landschappelijke inpassing als voor de invulling van de parkeerbehoefte. Op dit moment is het bestemmingsplan en dus de bestemming 'Bedrijven' nog niet in werking getreden en gelden de voorwaardelijke verplichtingen nog niet. Wel is er nog een gekeken naar het aantal parkeerplaatsen en de situering van de parkeerplaatsen ook in relatie met de landschappelijke inpassing. Als gevolg hiervan is paragraaf 5.9.2 (was in het ontwerp bestemmingsplan 5.8.2 van de toelichting aangepast. Het aantal parkeerplaatsen is aangepast van 175 naar 170. Dit aantal is nog steeds meer dan de 144 is volgens de berekening noodzakelijk zijn.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting. Paragraaf 5.9.2 wordt als volgt aangepast: 'uit onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied ruimte heeft voor ca. 170 parkeerplaatsen'. Tevens is de figuur in deze paragraaf aangepast.

13. Aangegeven wordt dat er, gelet op het feit dat er sprake is van de uitbreiding van een bedrijventerrein, een vormvrije m.e.r. beoordeling plaats had moeten vinden.

Inhoudelijke reactie: er is alsnog een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor is paragraaf 5.1 in de toelichting toegevoegd.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting. Paragraaf 5.1 is toegevoegd met daarin de vormvrije m.e.r.- beoordeling.

14. Aangegeven wordt dat de aangevraagde omgevingsvergunning geen stand kan houden bij de vernietiging van het bestemmingsplan, aangezien er dan sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Inhoudelijke reactie: we verwachten niet dat het bestemmingsplan geen stand zal houden in een juridische procedure.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen en aanleiding van zienswijzen hebben ook een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden.

Toelichting

- In paragraaf 3.3.6 van de toelichting is een paragraaf 'Omgevingsvisie Peel en Maas' toegevoegd;
- De figuur in paragraaf 4.2 (uitsnede tekening nieuwe situatie) is geactualiseerd;
- De figuur in paragraaf 5.10.3 (uitsnede infiltratievoorzieningen) (was in het ontwerp bestemmingsplan 5.9.3) is geactualiseerd;
- Bijlage 3 (landschapsplan) is geactualiseerd;
- Bijlage 6 (akoestisch onderzoek) is geactualiseerd;
- Bijlage 12 (stikstofonderzoek) is geactualiseerd;

Verbeelding

- Het gebied met de aanduiding 'os' (ontsluiting) is minimaal verlegd;
- Er is als gevolg van het overleg met de directie [REDACTED] een aanduiding 'maximum bouwhoogte' (van 4 meter) opgenomen op een klein gedeelte van het bouwvlak op de grens met de betreffende [REDACTED].

Regels

- Artikel 3.2.3 sub c wordt als volgt aangepast: de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, geen overkapping zijnde, bedraagt maximaal 8 meter; met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' maximaal de aangeduide bouwhoogte bedraagt.
- In artikel 3.4.2 wordt toegevoegd: '(rekening houdend met de in het inrichtingsplan opgenomen fasering)';
- Artikel 3.4.4 wordt gewijzigd in: Het gebruiken en (doen) gebruiken van de gronden en gebouwen ten behoeve van de bestemming bedrijf is voor een te vestigen bedrijf slechts toegestaan nadat middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat dit bedrijf aan de geluidsnormen voldoet, te weten L_{Ar,LT} 50 dB(A) etmaalwaarde en L_{Amax} 70 dB(A) etmaalwaarde (respectievelijk 65 dB(A) en 60 dB(A) voor de avondperiode en nachtperiode) op de gevel(s) van geluidsgevoelige objecten van derde(n), waarbij de uitzonderingen ten aanzien van piekgeluiden als gevolg van laad- en losactiviteiten zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit moeten worden meegenomen in de berekening, en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende geluidsgevoelige objecten kan worden gegarandeerd. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met cumulatie van geluid van alle akoestisch relevante geluidsbronnen.
- Bijlage 1 bij de regels zijn de volgende categorieën toegevoegd:
 - SBI code 252: productie met verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofmaterialen
 - SBI code 74: overige zakelijk dienstverlening: kantoren
- Bijlage 2 (landschapsplan) is geactualiseerd