

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat het bestemmingsplan 'Baldessenweg ong. Nederweert-Eind' getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Gezien het voorstel nr. 2024-22 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024.

Gelet op artikel 3.1 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Baldessenweg ong. Nederweert-Eind', met het planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPBaldessenwegong-VA01, vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen';
3. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om toestemming te verlenen voor het eerder publiceren van het vastgestelde het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 april 2024,

De raadsgriffier,



T. (Thijs) Deckers

De voorzitter



B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Bijlage

1. Nota van zienswijzen



NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan 'Baldessenweg ong. Nederweert-Eind'

NL.IMRO.0946.BPBaldessenwegong-VA01

GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT

Raadsvergadering 23 april 2024

Inhoudsopgave

<u>1.</u>	<u>Inleiding en leeswijzer</u>	3
<u>2.</u>	<u>Samenvatting en beantwoording zienswijzen</u>	4
<u>3.</u>	<u>Ambtshalve wijzigingen</u>	8
<u>4.</u>	<u>Bijlagen</u>	9

1. Inleiding en leeswijzer

Het ontwerpbestemmingsplan 'Baldessenweg ong. Nederweert-Eind' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 7 juli 2023 tot en met 17 augustus 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen.

Op 18 augustus 2023 is er een pro-forma zienswijze ontvangen van Gedeputeerde Staten van Provincie Limburg. De zienswijze is tijdig ingediend omdat deze op 17 augustus 2023 is verzonden. Volgens de geldende 'verzendtheorie' is het moment van verzenden bepalend voor het al dan niet tijdig indienen. Op 4 september 2023 zijn de inhoudelijk gronden van de zienswijze ontvangen.

In hoofdstuk 2 is de zienswijzen samengevat en beantwoord. Dat de gronden van de zienswijze samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording en overwegingen ten aanzien van de gronden, is de volledige inhoud betrokken.

In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzingen opgenomen. Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van tussentijds uitgevoerde onderzoeken.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hieronder zijn de gronden van de zienswijze kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Dat de gronden samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording en overwegingen, is de volledige inhoud betrokken.

Zienswijze (Gedeputeerde staten van provincie Limburg)

1. De gewenste woning is gelegen in het buitengebied en daarmee buiten bestaand gebied, waardoor niet aan het Limburgse principe "Meer stad, meer land" wordt voldaan. Er wordt niet voldaan aan artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Reactie

Artikel 2.4.2 is een instructieregel voor "nieuwe planvoorraad wonen". Het begrip nieuwe voorraad komt ingevolge de verordening een enge betekenis toe. Alle voorraad die niet in een ruimtelijke plan vastligt is nieuwe voorraad. Een voorbeeld van vastliggende voorraad zijn bijvoorbeeld bestemde kavels in vigerende bestemmingsplannen.

In dit geval gaat het om het bestemmen van een RvR kavel. Zoals in de verordening te lezen is de ruimte-voor-ruimte regeling een regeling die bebouwing in het buitengebied reduceert of verplaatst. Dit leidt dus niet tot nieuwe verstedelijking van het buitengebied. De stallensloop heeft in het verleden (2000-2007) plaatsgevonden waarvoor in de plaats RvR woningen in het buitengebied mogen worden gebouwd/bestemd. Hierdoor wordt de kwaliteit van het landelijk gebied verbeterd. De contingenten van de 'tweede tranche (eerste tranche was bouw op slooplocatie zelf)' zijn in handen van Ruimte voor Ruimte Limburg C.V., waarvan Provincie Limburg vennoot is. Om het kort samen te vatten verzorgen zij de feitelijk uitvoering van de regeling, zoals grond aankopen, de benodigde procedures aanvragen en de verkoop van RvR-kavels.

De planvoorraad kwalificeert weliswaar als nieuw volgens de strikte regels van de verordening, maar is wel bekende voorraad van vóór 2014, voorraad waarover afspraken zijn gemaakt. De regeling is in 2007 beëindigd, maar de uitvoering loopt tot op de dag van vandaag. De opgave voor Nederweert was ca. 70 RvR woningen. Er is nog een restopgave van 3 RvR-woningen, zoals opgenomen in de planvoorradelijst voor Nederweert in de Structuurvisie Wonen Midden Limburg (2022-2025) en zoals ook opgenomen in de monitoring.

Het principe "Meer stad, meer land" houdt volgens hoofdstuk 3 van de Omgevingsvisie Limburg in dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in principe thuis horen in bestaand bebouwd gebied en niet in het landelijk gebied. Het principe is op onderhavige RvR kavel niet in het geding, er is namelijk geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Zoals in de omgevingsverordening staat beschreven: "Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor Ruimte-regelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder."

In hoofdstuk 5 van de Omgevingsvisie Limburg is opgenomen dat wonen in beginsel alleen maar toegestaan is in bestaand bebouwd gebied. Daarbij is opgenomen dat Ruimte voor Ruimte woningen hierop een uitzondering vormen.

Geconcludeerd kan worden dat artikel 2.4.2 van Omgevingsverordening Limburg 2014 niet in de weg staat aan het bestemmen van de RvR kavel.

2. De woning is gelegen op een planologisch onaanvaardbare locatie in het buitengebied van Nederweert. Er is geen sprake van een lint of cluster omdat de woningen aan de Baldessenweg verspreid liggen op grote afstand van elkaar.

Reactie

Relevante voorgeschiedenis

In 2005 heeft RvR Limburg C.V. (samenwerkingsverband van provincie en destijds Rabo Vastgoed) de locatie beoordeeld op geschiktheid voor een RvR kavel (bijlage 1). Destijds was de RvR kavel niet mogelijk vanwege stankcirkels en extra belemmeringen voor bedrijven. Hieruit kan worden afgeleid dat de ligging van de locatie in beginsel niet onaanvaardbaar is bevonden. Het is immers niet logisch om een milieukundige beoordeling van de locatie uit te voeren, als men de locatie vanwege de enkele ligging al onaanvaardbaar acht. De brief heeft de verwachting gewekt bij de geadresseerden dat als de milieukundige situatie zou veranderen een RvR kavel alsnog een mogelijkheid zou kunnen zijn. We kunnen ons gezien de zorgvuldigheid waarmee de brief is opgesteld niet voorstellen dat het de bedoeling is geweest om de geadresseerden onvolledig te informeren. Dit sterkt ons in de overtuiging dat de brief zo moet worden uitgelegd dat de locatie destijds in beginsel als aanvaardbaar is beschouwd.

Kern/lint/cluster/bebouwingsconcentratie

In de gemeentelijke beleidsnota 'Bouwen in het buitengebied in het kader van Ruimte voor Ruimte (3de wijziging 2007)' is het toetsingskader voor RvR initiatieven opgenomen. Deze nota is met instemming van Provincie Limburg vastgesteld. In deze nota staat de relevante voorwaarde als volgt omschreven:

De bouwlocatie ligt in of grenst direct aan een bebouwingscluster dan wel grenst met een zijde direct aan de bebouwde kom.

In de nota staat toegelicht dat voor de term bebouwingsclusters en linten wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'.¹ Dit bestemmingsplan is in 2009 vervangen door het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert. Ten overvloede wordt opgemerkt dat op de kaart van het bestemmingsplan 1998 het bebouwingscluster op eenzelfde wijze ligt als de bebouwingsconcentratie in het bestemmingsplan van 2009. Volgens de begripsbepaling van dit laatste plan is op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' een bebouwingcluster en/of bebouwingslint (art 1.9 van het bestemmingsplan). Daarmee is planologisch vastgelegd dat er sprake is van een bebouwingslint of cluster. De juistheid van deze planologische aanduiding had de provincie bij de totstandkoming van de betreffende bestemmingsplannen kunnen betwisten.

Naar ons oordeel is de planologische uitleg van het begrip bebouwingsconcentratie doorslaggevend. Het feitelijk uitleggen van het begrip door de provincie, waarmee de planologische aanduiding in bestemmingsplannen en de verwijzing hiernaar in de bovengenoemde nota tot een dode letter verwordt, wordt onjuist geacht.

In de nota is verder geen voorwaarde opgenomen die voorschrijft dat er ook sprake moet zijn van een dichtbebouwd lint met korte onderlinge afstanden. Wel is er nog de volgende voorwaarde opgenomen in de nota:

Aan de zijde van de weg, waar de woning gebouwd wordt, zijn al een of meerdere woningen aanwezig.

¹ Paragraaf 8 'Toetsingscriteria', meer specifiek begripsbepalingen op. 13: Bebouwingscluster: bebouwingscluster zoals dat is aangewezen op de plankaart 2: ontwikkelingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', vastgesteld op 13 april 1999, goedgekeurd op 23 november 1999

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige locatie aan de Baldessenweg ook feitelijk aan deze voorwaarde van de nota voldoet. Daarmee is in beginsel de kansrijkheid gegeven.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat er ook geen redenen zijn om aan te nemen dat de aanduiding als bebouwingsconcentratie in de bestemmingsplannen van 1998 en 2009 een evidente fout zou zijn. In de gemeentelijke structuurvisie (inmiddels vervangen door de omgevingsvisie) werden de Baldessenweg en enkele andere locaties als volgt gekarakteriseerd: "Het gaat dan om linten en clusters langs de randen van oude bouwlanden waar van oudsher een menging van functies en bebouwing is". Voor ons is er geen reden om te twijfelen aan de juistheid van deze karakterisering van de Baldessenweg.

Bestendig beleid en willekeur voorkomen

Gemeente Nederweert is van oordeel dat de locatie planologisch aanvaardbaar is. Gemeente Nederweert heeft verzoeken voor RvR kavels in het verleden getoetst aan de voorwaarden zoals opgenomen in de gemeentelijke beleidsnota. Een breuk met deze toetsingswijze, nu er nog slechts een kleine restopgave bestaat, is onwenselijk en bovendien voor ons niet zomaar toegestaan. De gemeente is in beginsel gebonden aan de beleidsnota.

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) schrijft voor: "Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen." In dit geval is er geen sprake van bijzondere omstandigheden die zouden leiden tot onevenredige gevolgen voor GS van de Provincie Limburg. In de eerste plaats vanwege de omstandigheid dat de provincie (als vennoot) bij de aanvraag van het bestemmingsplan is betrokken. In de tweede plaats doen er zich geen bijzondere omstandigheden voor. In het geval van een bestuursorgaan dat indirect betrokken is bij de aanvraag en heeft ingestemd met de beleidsnota, zouden dit érg bijzondere omstandigheden moeten zijn. Te denken valt aan een niet te voorziene omstandigheid. Dat is hier niet aan de orde.

Daarbij hecht onze gemeente er waarde aan dat vergelijkbare gevallen op gelijke wijze worden beoordeeld. Op 12 juni 2023 heeft het college een positief principestandpunt ingenomen voor het realiseren van een RvR kavel aan de Hagelkruisbaan. RvR Limburg C.V. heeft ons verzekerd dat de provincie ook vanuit ruimtelijk oogpunt een positief standpunt hiervoor heeft ingenomen. Dat is natuurlijk positief, maar de omgeving aan de Hagelkruisbaan kenmerkt zich door nóg grotere afstanden tussen de woningen dan de afstanden aan de Baldessenweg (zie bijlage 2). Dat de afstanden aan de Baldessenweg als planologisch onaanvaardbaar worden geacht omdat deze te groot zijn, maar nóg grotere afstanden wel planologisch aanvaardbaar worden geacht valt niet te rijmen.

Als gemeente blijven we ervan overtuigd dat een RvR-kavel, conform het beleid, aan de Baldessenweg planologisch aanvaardbaar is. De Baldessenweg betreft een cluster langs de randen van oude bouwlanden waar van oudsher een menging van functies en bebouwing was. Het cluster kan worden gekarakteriseerd als een bebouwingscluster van verspreide bebouwing. Er liggen aan weerszijde van de weg vrijstaande woningen op ruime percelen.

In wat groter perspectief is de locatie gelegen aan de bovenzijde van de geografische driehoek Baldessenweg-Kruiszijweg-Kruisstraat. Deze driehoek grenst aan de noordzijde aan de kern Eind. Er zijn voornamelijk burgerwoningen en een aantal RvR woningen gelegen. Het gebied kent een overwegend woonkarakter met tussen de verschillende woonpercelen op meerdere plekken de nodige ruimte.

Door een RvR woning op de locatie is er geen sprake van aantasting van een open gebied of gebied met landschappelijke waarden. Vanuit oostelijke richting gezien zal een RvR woning op de locatie de eerste woning aan de zuidzijde van de Baldessenweg worden. Dit is ruimtelijke gezien niet bezwaarlijk. De achtergrond wordt gevormd door de reeds bestaande bebouwing van de naastgelegen woning en het aanwezige groen. De afstand tussen de RvR-kavel en bestaande bebouwing bedraagt niet meer dan enkele tientallen meters.

Conclusie

De zienswijze wordt niet gegrond verklaard. Het plan getoond van een goede ruimtelijke ordening. Gemeente Nederweert maakt op zorgvuldige wijze gebruik van de aan haar toekomende bevoegdheid om het bestemmingsplan voor een RvR kavel aan de Baldessenweg vast te stellen.

2. Ambtshalve wijziging plantoelichting

1. In de toelichting van het ontwerp was voor het aspect 'archeologie' een "P.M." opgenomen omdat het archeologisch onderzoek nog niet was afgerond. Dat is inmiddels afgerond. De betreffende paragraaf in de toelichting is geactualiseerd. Aan het juridische deel van het plan (regels en verbeelding) is niets gewijzigd.

BIJLAGE 1



RvR Limburg C.V.



Nederweert - Eind

Ons kenmerk	RvR Nederweert	Uw kenmerk	-
Faxnummer	[REDACTED]	Contactpersoon	[REDACTED]
Bijlage(n)	1	Maastricht	06 april 2005
KvK Zuid-Limburg	14072226		

Geachte heer [REDACTED]

Aangaande bovengenoemd hebben wij naar aanleiding van uw verzoek de ontwikkeling van één enkel compensatiewoning op de locatie Baldesseweg te Nederweert-Eind onderzocht.

Gebleken is dat er belemmeringen zijn vanuit bestaande stankcirkels waardoor kan er geen woning aan Baldessenweg worden gerealiseerd, door de komst van een woning, wijzigt de omgevingscategorie rondom de bedrijven [REDACTED] en [REDACTED] van categorie IV naar III, het bedrijf aan [REDACTED] wordt hierdoor beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden omdat nu niet aan de afstandsnorm tov de woning aan [REDACTED] kan worden voldaan, als de categorie wijzigt naar III komt de stankcirkel over [REDACTED] te liggen en kan het bedrijf niet meer uitbreiden. Daarnaast ligt de stankcirkel ook nog eens gedeeltelijk over de bouwlocatie. Kortom de woning kan een extra belemmering opleveren voor de agrarische bedrijven in de omgeving.

Het spijt ons u niet anders te kunnen informeren.

Inmiddels verblijven wij.

Met vriendelijke groet.



RvR Limburg C.V.: 'een samenwerkingsverband tussen de Provincie Limburg en Rabo Vastgoed B.V. inzake Ruimte voor Ruimte'

Provincie Limburg
& Rabo Vastgoed B.V.

Postbus 5700
6202 MA Maastricht

Limburglaan 10
6229 GA Maastricht

Tel. +31 (0)43 389 88 50
Fax +31 (0)43 389 74 33

email [REDACTED]
internet www.ruimtevoorruimtelimburg.nl

BIJLAGE 2



Afstanden tussen de woningen aan de Baldessenweg



Afstanden tussen de woningen aan de Hagelkruisbaan