

VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 19 maart 2024

NR.: RI-24-00914

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Bredeweg ong. Nederweert		Agendapunt	11.
		Raadsvoorstel-nummer	2024-14
Voorstel: 1. Het bestemmingsplan “Bredeweg ong. Nederweert”, met planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPBredewegOng-VG01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen. 2. Geen exploitatieplan vast te stellen. 3. Gedeputeerde Staten van Limburg verzoeken om toestemming te verlenen voor het eerder publiceren van de vaststelling van het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders van Nederweert, De secretaris, De burgemeester, drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak			
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Afdeling	: Dienstverlening
		Auteur	: P.G.M. Tullemans
Datum	: 25 januari 2024		
Bijlage(n)	: 13		

Rapportage bij: Vaststelling bestemmingsplan Bredeweg ong. Nederweert
Raadsvoorstel nr: RI-24-00914
Raadsvergadering d.d. 19 maart 2024

Voorstel

1. Het bestemmingsplan “Bredeweg ong. Nederweert”, met planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPBredewegOng-VG01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Gedeputeerde Staten van Limburg verzoeken om toestemming te verlenen voor het eerder publiceren van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee levensloopbestendige woningen in de voormalige tuin van de woning aan de Bredeweg 32 te Nederweert. Hierbij worden de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen, met een totale oppervlakte van circa 340 m², gesloopt. De op het terrein aanwezige monumentale boom wordt behouden.

Op 21 november 2023 (BW-23-04690) heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Binnen de zienswijzenperiode zijn geen zienswijzen ingediend. De initiatiefnemer heeft zelf om een gewijzigde vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan gevraagd. Door een miscommunicatie tussen het planbureau en de architect is voor de woning aan de Hinkert-zijde een verkeerde goot- en bouwhoogte opgenomen (3,5m respectievelijk 8,5 m). Dit terwijl bij het ontwerp van de woning is uitgegaan van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 m. Op verzoek van de initiatiefnemer is het (ontwerp) bestemmingsplan hierop aangepast. Dit om een rigoureuze aanpassing van het reeds uitgewerkt bouwplan te voorkomen.

Concreet zijn de wijzigingen:

- In planregel 3.2.2 onder g is voor de woning aan de Hinkert een ‘afwijkende goot- en bouwhoogte’ opgenomen van 4,5 en 10 meter.
- Op de verbeelding is ter plaatse van het betreffend bouwvlak de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende goot- en bouwhoogte’ opgenomen.

De aanpassingen zijn in de regels en op de verbeelding geel gemarkeerd. Voor het overige is het bestemmingsplan ongewijzigd.

De aanpassingen zijn op verzoek van de initiatiefnemer en niet naar aanleiding van een zienswijze door omwonenden. Hierdoor kan het beeld ontstaan dat de omwonenden worden gepasseerd. In het kader van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer meermaals met de omwonenden gesproken. Tijdens de bijeenkomst d.d. 9 oktober (vóór de terinzagelegging van het ontwerpplan) is ook het bouwplan gepresenteerd met de hogere / juiste goot- en bouwhoogte. Hierbij zijn door de omwonenden geen bezwaren geuit op het volume en hoogte van de woning.

De omwonenden worden dan ook niet direct benadeeld /verrast door de gewijzigde vaststelling. Daarbij staat altijd de mogelijkheid tot beroep open tegen de gewijzigde vaststelling. Ook als men geen zienswijze tegen het ontwerpplan heeft ingediend.

Beoogd effect

Het faciliteren van een initiatief voor de realisatie van twee woningen.
Het zetten van de volgende stap in de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Door middel van de plantoelichting en bijbehorende stukken is de goede ruimtelijke ordening voor de ontwikkeling van de locatie aangetoond. Het bestemmingsplan is het resultaat van overleg en afstemming tussen de gemeente, de initiatiefnemer en diens adviseur.

1.2 De gewijzigde vaststelling is op verzoek van de initiatiefnemer

Door een miscommunicatie is in het ontwerpbestemmingsplan een foutieve goot- en bouwhoogte opgenomen voor de woning aan Hinkert-zijde. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is voor deze woning een maximale goot- en bouwhoogte van 4,4 m respectievelijk 10 m niet bezwaarlijk. Er ontstaat op deze manier als het ware een getrapte overgang van de lagere woningen aan de Bredeweg naar de hogere woningen aan de Hinkert. Voor het overige blijft bestemmingsplan ongewijzigd.

1.3 De raad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan

De volgende stap in de formele bestemmingsplanprocedure is besluitvorming door de gemeenteraad.

2.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als kostenverhaal op een andere wijze gegarandeerd is

Alle kosten welke samenhangen met de herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden gedekt door de leges. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

3.1 De raad dient GS te verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met het publiceren van de vaststelling. Na die zes weken volgt dan de beroepstermijn van 6 weken. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen.

Om voortgang in de procedure te houden willen wij toestemming vragen voor een vervroegde publicatie.

Kanttekeningen

n.v.t.

Uitvoering

Het bestemmingsplan wordt elektronisch vastgesteld en er wordt tevens een papieren versie gemaakt. Na vaststelling van het bestemmingsplan moet het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Vanaf de dag na terinzagelegging kan er gedurende zes weken beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Geen beroep kan worden ingesteld door een niet-belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voor heeft gebracht tegen het ontwerp

Communicatie en participatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met zijn directe omgeving.

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van de initiatiefnemer opgesteld. Leges conform de gemeentelijke legesverordening. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Bijlagen

- Raadsbesluit gewijzigde vaststelling bp Bredeweg ong. Nederweert (in concept)
- Regels bp Bredeweg ong Nederweert (wijzigingen gemarkeerd)
- Verbeelding bp Bredeweg ong Nederweert (wijzigingen gemarkeerd)
- Toelichting bp Bredeweg ong Nederweert
- Bijlage 1 bij regels bp Bredeweg ong Nederweert
- Bijlage 1 bij toelichting bp Bredeweg ong Nederweert
- Bijlage 2 bij toelichting bp Bredeweg ong Nederweert
- Bijlage 3 bij toelichting bp Bredeweg ong Nederweert
- Bijlage 4 bij toelichting bp Bredeweg ong Nederweert
- Bijlage 5 bij toelichting bp Bredeweg ong Nederweert
- Bijlage 6 bij toelichting bp Bredeweg ong Nederweert
- Bijlage 7 bij toelichting bp Bredeweg ong Nederweert
- Bijlage 8 bij toelichting bp Bredeweg ong Nederweert

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Gezien het voorstel nr. 2024-14 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 januari 2024

Gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. Het bestemmingsplan “Bredeweg ong. Nederweert”, met planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPBredewegOng-VG01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Gedeputeerde Staten van Limburg verzoeken om toestemming te verlenen voor het eerder publiceren van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 maart 2024,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

drs. T. (Thijs) Deckers

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