



VASTSTELLINGSBESLUIT

**BESTEMMINGSPLAN “Onze Lieve Vrouwestraat”
GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT**

Raadsvergadering 19 december 2017

INHOUDSOPGAVE

	Paginanummer
1. Procedure	3
1.1. Vooroverleg bestemmingsplan	
1.2. Zienswijzen ontwerp -bestemmingsplan	
2. Zienswijzen	4
2.1. Lijst van reclamanten	
2.2. Ontvankelijkheid	
3. 3.1 Inhoud en beoordeling zienswijzen	5
Bewoner Den Akker 2 Nederweert	
Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens bewoner Onze Lieve Vrouwestraat 14 Ospel	
Bewoner Onze Lieve Vrouwestraat 16 Ospel	
Bewoner Onze Lieve Vrouwestaat 24 Ospel	
Bena Horick b.v., Kampersweg 3 Ospel	
Bewoner Pastoor Vullersstraat 55 Ospel	
3.2 Conclusie	
4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan	14
5. Exploitatieplan	15
6. Verzoek vervroegde publicatie vaststelling	16
7. Besluit	17

1. Procedure

1.1. Vooroverleg bestemmingsplan

Volgens artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties. Gezien de relatief beperkte impact van het plan heeft er geen afzonderlijk vooroverleg plaatsgevonden. Tijdens een regulier overleg is het plan besproken met de provincie. Daarnaast zijn de provincie en waterschap Limburg via de website www.ruimtelijkinzicht.nl op de hoogte gesteld van de inzage van het ontwerp bestemmingsplan. De provincie heeft aangegeven geen zienswijze in te dienen.

1.2. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan “Onze Lieve Vrouwestraat” van 25 mei 2017 tot en met 5 juli 2017 ter inzage gelegen. Gelijktijdig is een ontwerp hogere grenswaarde ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zijn zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is door 5 personen gebruik gemaakt door het indienen van een schriftelijke zienswijze. 1 Zienswijze betreft een mondelinge zienswijze waarvan schriftelijk verslag is gemaakt.

2. Zienswijzen

2.1 Lijst van reclamanten

- Bewoner Den Akker 2 Nederweert
- Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens bewoner Onze Lieve Vrouwestraat 14 Ospel
- Bewoner Onze Lieve Vrouwestraat 16 Ospel
- Bewoner Onze Lieve Vrouwestaat 24 Ospel
- Bena Horick b.v., Kampersweg 3 Ospel
- Bewoner Pastoor Vullersstraat 55 Ospel

2.2 Ontvankelijkheid

De termijn voor het indienen van de zienswijze is gelijk aan de termijn van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Dit betekent dat de zienswijzen uiterlijk 5 juli 2017 moesten zijn ingediend. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en ontvankelijk.



Afb. 1: Luchtfoto van plangebied (geel omkaderd) en adres reclamanten direct omwonenden (oranje). 2 reclamanten staan niet aangegeven op de afbeelding omdat zij niet in de directe nabijheid wonen van het plangebied.

3. Inhoud en beoordeling zienswijzen

3.1. Bewoner Den Akker 2 te Nederweert

Zienswijze A:

Op 30 juni 2017 heeft de bewoner van Den Akker 2 Nederweert een schriftelijke zienswijze bij de gemeente ingediend. Hij is eigenaar de gronden Onze Lieve Vrouwestraat 18-20. Onderstaand volgt een samenvatting van de zienswijze.

Reclamant verzoekt de gemeente twee grote bomen te rooien aan de Pastoor Vullersstraat, staande voor de twee bouwkavels die door reclamant worden ontwikkeld. Het bestemmingsplan staat vrijstaande of twee-aan-een woningtypes toe op de beoogde kavels binnen het bouwvlak. De bomen beperken dit. De locatie van hoofd- en bijgebouwen en de toegang tot het perceel, kan door de aanwezigheid van de twee bomen niet vrij worden ontwikkeld.

Daarnaast ligt voor alle woningen in de Pastoor Vullersstraat een trottoir. Het trottoir ontbreekt enkel op de locatie grenzend aan het plangebied en de kavels zoals hierboven beschreven. Hier ligt de groenstrook waarin bovengenoemde twee bomen zich bevinden. Indien het trottoir wordt doorgetrokken van huisnummer 47 naar huisnummer 55 bevinden de bomen zich in het midden van het trottoir en wordt de doorgang voor het voetverkeer belemmerd. Een derde boom in deze groenstrook wordt in ieder geval door de gemeente gerooid omdat deze ongunstig staat ten opzichte van de te realiseren toegangsweg.

Beoordeling A:

Het kappen dan wel aanwezigheid van bomen is niet geregeld in het bestemmingsplan. Dit gebeurt binnen de bebouwde kom vrijwel niet, tenzij hier een ruimtelijke noodzaak toe is. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan een molencirkel.

De bomen waar reclamant op wijst zijn niet monumentaal. Op het moment dat de percelen ontwikkeld worden zal bekeken worden of behoud dan wel kap aan de orde is. Dit wordt beoordeeld aan de hand van concrete bouwplannen.

Verwerking in bestemmingsplan A:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens bewoner Onze Lieve Vrouwestraat 14 Ospel

Op 5 juli 2017 is de schriftelijke zienswijze van de bewoner van de Onze Lieve Vrouwestraat 14 Ospel ontvangen bij de gemeente. Onderstaand volgt een samenvatting van de zienswijze.

Zienswijze A:

Reclamant merkt op dat zijn privacy wordt aangetast door dit plan. De huidige loodsen worden vervangen door woningen met een maximale goothoogte van 7 en nokhoogte van 11 meter. Vanuit het appartementencomplex, 4 woningen, kijkt men op het perceel van reclamant. Reclamant verzoekt dat het plan wordt aangepast zodat hij van de achterzijde van zijn woning geen zicht heeft op ramen, enkel op een blinde gevel.

Beoordeling A:

De huidige bedrijfsbestemming heeft op deze centrumlocatie weinig toekomstperspectief. Het bedrijf heeft weinig uitbreidingsmogelijkheden en kan overlast veroorzaken voor omwonenden. Een andere invulling voor de betreffende locatie is dan ook wenselijk. Woningbouw sluit het meeste aan bij de bestaande omgeving en hier is behoefte aan, aangezien het woningprogramma is aangepast op de woningbehoefte.

Niet ontkend kan worden dat door de komst van de nieuwe woningen de situatie achter het pand Onze Lieve Vrouwestraat 14 verandert. De vraag is echter in welke mate de impact verandert. Op dit moment is er tot in de perceelsgrens bedrijfsbebouwing mogelijk met een goothoogte tot 6 meter en bouwhoogte tot 13 meter. Er is op dit moment planologisch ook geen sprake van een situatie waarbij geen inkijk mogelijk is. Bovendien is het mogelijk een erfafscheiding tot 2 meter, of afschermd groen te plaatsen om privacy te genereren.

In de toekomstige situatie is het mogelijk om hoofdgebouwen van woningen, met een binnenplanse ontheffing, tot in de zijdelingse perceelsgrens te bouwen. Dit kan betekenen dat een hoofdgebouw (2 lagen

plus kap) in de grens komt te staan. Bij nader inzien is de impact hiervan op de woning en tuin van reclamant, en andere omwonenden, onevenredig groot. De voorwaarden voor deze binnenplanse ontheffingsmogelijkheid zijn te ruim. Voorgesteld wordt om deze te beperken door een extra voorwaarde aan de ontheffingsmogelijkheid op te nemen waarin staat dat alleen patiowoningen met een max. goothoogte van 3,5 m en max. bouwhoogte 7 m tot in de grens gebouwd mogen worden.

Tot slot, indien reclamant van mening is dat hij onevenredig veel schade ondervindt van het bouwplan staat het hem vrij een planschadeclaim in te dienen.

Verwerking in bestemmingsplan A:

Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Middels de binnenplanse afwijking is het mogelijk om het hoofdgebouw te realiseren tot in de zijdelingse perceelsgrens. De voorwaarden worden aangescherpt zodat deze ontheffingsmogelijkheid alleen voor patiowoningen (max. goothoogte van 3,5 m en max. bouwhoogte 7 m) geldt.

Zienswijze B:

Reclamant merkt op dat hij geluidsoverlast zal ondervinden van dit plan. De toename van bewoners en verkeer is hier de oorzaak van. Er is een geluidsonderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op pand Onze Lieve Vrouwestraat 20. Hieruit blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, de belasting is namelijk 60 dB. Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op het pand van reclamant. Daarnaast is de nieuwe aan te leggen weg, de cul-de-sac welke ontsluit op de Pastoor Vullersstraat, niet meegenomen in het geluidsonderzoek terwijl hier ook verkeer komt te rijden. Welke invloed heeft dit op de geluidsbelasting op het pand van reclamant?

Beoordeling B:

Het onderzoek waarnaar wordt verwezen kijkt of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.. Het onderzoekt daarom enkel de geluidsbelasting ter plaatse van de toe te voegen woningen. De impact van het plan zelf is dermate beperkt dat het een verwaarloosbare invloed heeft op de omgeving. Bovendien is in de huidige planologische situatie ook verkeer mogelijk op het terrein vanwege de bedrijfsbestemming. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Verwerking in bestemmingsplan B:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze C:

Reclamant vreest voor het verlies van zijn vrije uitzicht. Momenteel is er ruim uitzicht, na voltooiing van de plannen heeft reclamant direct zicht op een enorme bouwmassa.

Beoordeling C:

Er is in de huidige situatie eveneens sprake van intensieve bebouwing direct grenzend aan de achtertuin van reclamant. De nieuwe planologische regels staan binnen het bouwvlak een iets hogere bebouwing toe dan de huidige bebouwing.

Bij nader inzien kan met reclamant ingestemd worden dat er met gebruikmaking van de ontheffing in het ontwerp bestemmingsplan, een onwenselijk hoge bebouwing direct op de perceelsgrens kan komen te staan. Daarom wordt zoals onder A voorgesteld om een voorwaarde aan de ontheffing toe te voegen. Hierdoor zal de situatie na aanpassing niet verslechteren. De hoogte op de perceelsgrens zal zelfs beperkter zijn dan in de huidige situatie.

Verwerking in bestemmingsplan C:

Zie 'Verwerking in bestemmingsplan A'.

Zienswijze D:

Het plan maakt bouwen in de zijdelingse perceelsgrens mogelijk. Woningen kunnen hierdoor erg dicht bij de woning van reclamant worden gerealiseerd. Dit leidt tot een toename van geluidsoverlast, aantasting van het vrije uitzicht en privacy van reclamant. Reclamant wordt onevenredig benadeeld.

Beoordeling D/Verwerking D:

Zie beoordeling / verwerking onder A.

Zienswijze E:

Het plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk.

Door de realisatie van 4 appartementen in het complex Onze Lieve Vrouwestraat 20 neemt het verkeer op de Onze Lieve Vrouwestraat toe. In het rustige gebied kan dit niet worden opgevangen.

Beoordeling E:

De toename van het verkeer ten behoeve van de 4 appartementen op de Onze Lieve Vrouwestraat is verwaarloosbaar. Te meer omdat er in de huidige functie sprake is van een bovenwoning en een winkel met een verkeersaantrekkende werking. Om te voorkomen dat de parkeerdruk in het openbaar gebied toeneemt worden er parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. .

Verwerking E:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze F:

Reclamant vreest dat zijn woning in waarde zal dalen. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk is. Geadviseerd wordt om te zoeken naar alternatieve locaties waar geen of weinig planschade valt te verwachten.

Beoordeling F:

De gemeente heeft bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan een afweging gemaakt van het algemene, volkshuisvestelijke, belang en het individuele belang. Het plan dat is ingediend scoort hoog op het beleid van de gemeente. Iemand die van mening is dat hij schade lijdt welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijn laste behoort te blijven kan een planschadeclaim indienen.

Verwerking F:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze G:

Dit plan leidt tot aantasting van de natuur. Op het plangebied bevinden zich vleermuizen. Voor deze diersoort dienen eventueel maatregelen genomen te worden. Ten onrechte is er geen onderzoek gedaan naar beschermde flora en fauna. Door het ontbreken van dit onderzoek wordt niet voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Beoordeling G:

Er heeft een Flora en Fauna onderzoek plaatsgevonden. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de conclusies opgenomen en het onderzoek zelf maakt deel uit van de bijlagen. Hieruit komt naar voren dat de mogelijk aanwezige nest- en verblijffuncties van de beschermde soorten geen belemmering vormen voor de bestemmingsplanwijziging. Middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing kan de sloop en de voorgenomen herontwikkeling worden uitgevoerd.

Verwerking G:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoner Onze Lieve Vrouwestraat 16 Ospel

Op 3 juli 2017 is de schriftelijke zienswijze van de bewoner van de Onze Lieve Vrouwestraat 16 Ospel ontvangen bij de gemeente.

Zienswijze A:

Reclamant merkt op dat hij het niet eens is met het bouwplan tenzij de bestaande muren op de erfgrans tussen zijn perceel en het bouwplan worden behouden. Het verzoek is te beslissen dat deze muren behouden blijven.

Beoordeling A:

Het behouden van muren is niet geregeld in het bestemmingsplan, tenzij hier een ruimtelijke noodzaak toe is bijvoorbeeld een monumentale status. Het ontwerpbestemmingsplan staat het oprichten / in stand houden van een erfafscheiding tot 2 meter toe. Aan de aanwezigheid van de huidige muur kunnen geen rechten worden ontleend. Het realiseren/behouden van erfafscheidingen die op de grens staan, dienen tussen de

buren onderling burens geregeld te worden. De initiatiefnemer van het plan heeft aangegeven dat de muren rondom het perceel Onze Lieve Vrouwestraat 16 van dien aard zijn dat deze blijven staan tot een hoogte van 2 meter.

Verwerking in bestemmingsplan A:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoner Onze Lieve Vrouwestraat 24 Ospel

Op 29 juni 2017 is mondeling een zienswijze ingediend. Deze is op schrift gesteld. Onderstaand volgt een samenvatting van de zienswijze.

Zienswijze A:

Reclamant merkt op dat het plan woningbouw belet op het perceel van reclamant. Er is geen ontsluitingsmogelijkheid van het perceel van reclamant. Dit terwijl reclamant 3 à 4 woningen wil realiseren op zijn perceel. De gemeente heeft dit toegezegd omdat een integrale ontwikkeling de wens was van de gemeente. In 2015 is reclamant geïnformeerd dat deze wens om tot een integrale ontwikkeling te komen los is gelaten. Op verzoek van gemeente heeft reclamant gesproken met de ontwikkelaar van onderhavig plan. Zij hebben een intentieovereenkomst gesloten met als voorwaarde dat de gemeentelijke vergunningen rond moeten zijn. In een latere fase zou zijn plan ontwikkeld worden maar er is nooit aangegeven hoe het perceel van reclamant ontsloten zou worden. Op grond van de gewekte verwachtingen, toezeggingen en een raadsbesluit uit het verleden zijn er door reclamant verkeerde keuzes gemaakt t.o.v. de huurder van het bedrijfspand op het perceel van reclamant. Hierdoor is een zeer grote financiële schade ontstaan.

Beoordeling A:

Hetgeen wat reclamant beweert omtrent de ontwikkeling van zijn perceel is correct. Een ontwikkeling van zijn perceel is niet mogelijk zonder gebruik te maken van het perceel waar het bestemmingsplan betrekking op heeft. In het verleden is geprobeerd om tot een integrale ontwikkeling te komen. Dit heeft niet tot het gewenste resultaat geleid. Daarom heeft de gemeente besloten het onderhavige plan in ontwikkeling te brengen.

Verwerking in bestemmingsplan A:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze B:

Reclamant is toegezegd dat hij het bedrijfspand op zijn perceel mag blijven gebruiken als bedrijfspand. Reclamant heeft een hinderwetvergunning. Hij is van mening dat toekomstige omwonenden zullen klagen over geluidsoverlast.

Beoordeling B:

Het aanwezige bedrijfspand en de ter plaatse planologisch toegestane bedrijven vallen maximaal onder categorie 2. Omdat er sprake is van gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter tussen de milieubelastende functie en de gevoelige functies (volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering). Buiten deze afstand zal redelijkerwijs geen onaanvaardbare hinder optreden. Bij voldoen aan deze afstand is sprake van voldoende functionele scheiding. Het bedrijf van reclamant zal dan niet worden beperkt. Hier zal de ontwikkelende partij rekening mee moeten houden. Binnen deze contour mogen geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.

Verwerking in bestemmingsplan B:

De geluidcontour moet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Zienswijze C:

Als bijsluiter wordt een plan ingediend dat door de gemeente een goed plan werd gevonden. Op deze tekening staat voor de locatie Van den Boom 12 woningen en voor de locatie van reclamant 4 woningen ingetekend. Terwijl nu het plan Van den Boom 17 woningen telt en het perceel van reclamant volledig wordt afgesloten.

Beoordeling C:

Het ingediende plan betreft een mogelijke invulling van de locatie indien ook het perceel van reclamant bij het plan betrokken zou worden. Zoals onder A is aangegeven blijkt een integrale ontwikkeling niet haalbaar.

Verwerking in bestemmingsplan C:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze D:

Reclamant vraagt het plan aan te passen op een wijze waardoor 3 à 4 woningen op het perceel gerealiseerd kunnen worden en ontsloten kunnen worden via het perceel Onze Lieve Vrouwestraat 18-20.

Beoordeling D:

De gemeente is altijd voorstander geweest van een integrale ontwikkeling. Aan de initiatiefnemer is meegedeeld dat de gehele locatie, inclusief de gronden van reclamant, ontwikkeld kunnen worden mits dit in één plan gebeurt. Dit houdt in, één ontwikkelingsovereenkomst en één bestemmingsplanherziening. Dit bleek niet mogelijk. De gemeente is altijd op zoek geweest naar een goed afgerond plan, zonder reserveringen voor de toekomst. Hierdoor wordt voorkomen dat er 'lucht' wordt gehouden in de planvoorraad. Onderhavig plan wordt door de gemeente beschouwd als een goed afgerond plan.

Verwerking in bestemmingsplan D:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoner Pastoor Vullersstraat 55 Ospel

Op 5 juli 2017 is de schriftelijke zienswijze van de bewoner van de Pastoor Vullersstraat 55 Ospel ontvangen bij de gemeente. Onderstaand volgt een samenvatting van de zienswijze.

Zienswijze A:

Reclamant merkt op dat het aantal te realiseren woningen in het ontwerp bestemmingsplan, 23 woningen, afwijkt t.o.v. het beheersplan Ospel waarin sprake is van 18 woningen. Daarbij is dit plan niet overeenkomstig wat de projectontwikkelaar hen heeft verteld. Toen was er sprake van 13 grondgebonden woningen en 4 appartementen in het pand Onze Lieve Vrouwestraat 18.

Beoordeling A:

Het voorliggende plan voorziet in een invulling welke planologisch niet mogelijk is binnen de geldende beheersverordening. Om deze reden is overwogen of het plan uit stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk oogpunt wenselijk is. Dit is het geval. Gezien de behoefte van kleinere woningen in de kern is er voor een vrij compacte invulling gekozen met maximaal 23 woningen. Middels deze bestemmingsplanherziening wordt dit mogelijk gemaakt.

Verwerking in bestemmingsplan A:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze B:

Een achterom is via het eigen perceel niet mogelijk bij het aantal woningen van maximaal 8 aan de westzijde en 11 aan de oostzijde. Tevens wordt bij elke grondgebonden woning een parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Hierdoor komen de woningen dicht tegen de percelen L 588 en L 1346 te liggen wat nadelig is voor de privacy.

Beoordeling B:

De huidige bedrijfsbestemming heeft op deze centrumlocatie weinig toekomstperspectief. Het bedrijf heeft weinig uitbreidingsmogelijkheden en kan overlast veroorzaken voor omwonenden. Een andere invulling voor de betreffende locatie is dan ook wenselijk. Woningbouw sluit het meeste aan bij de bestaande omgeving. Het woningprogramma is aangepast op de woningbehoefte. Niet ontkend kan worden dat door de komst van de nieuwe woningen de situatie achter het pand Pastoor Vullersstraat 55 verandert. Echter, het algemeen belang, het bouwen van woningen binnen enen inbreidingslocatie, weegt hierin zwaarwegender dan het particuliere belang. Bovendien is het mogelijk een erfafscheiding tot 2 meter, of afschermend groen te plaatsen om privacy te genereren.

Tot slot, indien reclamant van mening is dat hij onevenredig veel schade ondervindt van het bouwplan staat het hem vrij een planschadeclaim in te dienen.

Verwerking in bestemmingsplan B:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bena Horick b.v., Kampersweg 3 Ospel

Op 5 juli 2017 is de schriftelijke zienswijze van de bewoner van de Kampersweg 3 Ospel ontvangen bij de gemeente. Onderstaand volgt een samenvatting van de zienswijze.

Zienswijze A:

Reclamant merkt op dat onderhavig plan in strijd is met een goede ruimtelijke ontwikkeling. In de ter plaatse geldende beheersverordening Ospel 2014 is dit plan dan ook niet toegestaan op deze locatie. Ook bij de inspraakreactie is er op geen enkele wijze melding gemaakt van dit plan.

Beoordeling A:

Het voorliggende plan voorziet in een invulling welke planologisch niet mogelijk is binnen de geldende beheersverordening. Om deze reden is overwogen of het plan uit stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk oogpunt wenselijk is. Dit is het geval. Middels deze bestemmingsplanherziening wordt dit mogelijk gemaakt.

Verwerking in bestemmingsplan A:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze B:

Hoewel benoemd in de duurzaamheidsladder 3.2.4 is dit plan zeker niet meegenomen in de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving en past niet in de doelstelling om de overtollige planvoorraad terug te dringen. Dit gaat ten koste van andere contingenten. Waar wordt dit contingent gecompenseerd? Het betreft hier geen hard plan zoals beschreven in de structuurvisie. Dit plan is niet vastgelegd voor het in werking treden van de structuurvisie op 18 december 2014. Als dit wel zo is wil reclamant graag de stukken zien.

Beoordeling B:

Dit plan is wel meegenomen in de planvoorraadlijst die als basis aan de SV ten grondslag ligt. Het is een misverstand dat alleen harde plannen op de planvoorraadlijst staan. Omdat onderhavig plan wel is opgenomen in de planvoorraadlijst is het niet nodig deze contingenten elders te compenseren. Ook de provincie, als toetsend orgaan, heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen dit plan.

Verwerking in bestemmingsplan B:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze C:

Op de themaraad van 22 maart 2017 is gesproken over de planvoorraad, en de opdracht om te krimpen. Er is nog steeds geen uitsluitel gegeven over de Ruimte voor Ruimte kavels waarvoor een grote tegenprestatie is geleverd in het verleden. Dit is niet acceptabel volgens de jurisprudentie.

Beoordeling C:

Het is een misvatting dat de gemeente de RvR kavels al zou hebben geschrapt, dan wel gaat schrappen. Tijdens de themaraad is enkel aangegeven dat RvR kavels slecht scoren op basis van de structuurvisie. Welke consequenties dit heeft is nog niet duidelijk.

Verwerking in bestemmingsplan C:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze D:

De gemeente meet hier met twee maten. De ontwikkelaar hoeft geen eigen prestatie te leveren als het gaat om de toevoeging van deze contingenten terwijl reclamant dit wel moest doen toen hij een grote kavel (1.800 m²) wilde splitsen in twee kavels. Reclamant heeft een bestaand hard contingent moeten aanwenden, binnen zijn eigen plan gelegen. Hierbij wordt verwezen naar de realisatieovereenkomst Houwakker/Vlut uit 2009 met reclamant.

Beoordeling D:

De gemeente meet niet met 2 maten omdat dit plan als onderdeel was van de planvoorraad. Het betreft dus geen nieuwe toevoeging. Het splitsen van RvR kavels zou wel een toevoeging betekenen en daarom werkt de gemeente hier in beginsel niet aan mee/zeer terughoudend mee.

Verwerking in bestemmingsplan D:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze E:

Hoe verhoudt zich dit plan tot het schrappen van 46 stuks contingenten, met de beheersverordening Ospel 2014? Aan de ene kant worden 46 stuks contingent ingeleverd aan de andere kant creëren we meer dan 20.

Beoordeling E:

In de beheersverordening zijn een aantal vrijstellingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden voor woningbouw niet overgenomen omdat het instrument geen nieuwe plannen toelaat. In de planvoorraadlijst is altijd rekening gehouden met het woningbouwplan aan de Onze Lieve Vrouwestraat 18-20. Er is dus geen sprake van een toevoeging van meer dan 20 woningcontingenten aan de planvoorraadlijst.

Verwerking in bestemmingsplan E:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze F:

Er is geen rekening gehouden met de belangen van derden, in casu reclamant. Reclamant heeft meerdere bouw kavels in Ospel liggen en zal schade ondervinden van dit plan. Dit zal leiden tot planschade. De toevoeging van extra contingenten leidt tot oneerlijke concurrentie. De verkoopbaarheid van de kavels van reclamant komen onder druk te liggen. Reclamant zal voor al zijn kavels een verzoek indienen te verkleinen zonder tegenprestatie. Zoals ook in onderhavig plan beschreven is een differentiatie van kavelafmetingen belangrijk. Het geschetste probleem wordt veroorzaakt door gemeentelijk beleid.

Beoordeling F:

Niet duidelijk is waar deze schade uit zou moeten bestaan. Het enkele feit dat er mogelijk sprake is van concurrentie is nog geen reden voor een gerechtvaardigde schadeclaim. Sterker nog. Concurrentie is inherent aan de vrije markteconomie en tevens een ondernemersrisico. Het verzoek om kavels te verkleinen is niet aan de orde in dit kader.

Verwerking in bestemmingsplan F:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze G:

Er is een foute norm voor groen en bebouwd oppervlakte aangenomen. In andere plannen, zoals Houwakker/Vlut, wordt als eis gesteld dat het percentage groen veel hoger ligt.

Beoordeling G:

Gebiedsontwikkeling is maatwerk. Houwakker/Vlut is een overgangsgebied richting het buitengebied en heeft andere kwaliteiten dan een inbreidingslocatie in een centrumgebied. Vandaar dat er onderling verschillen kunnen ontstaan.

Verwerking in bestemmingsplan G:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze H:

In onderhavig plan wordt beweerd dat dit de enige locatie geschikt is voor woningbouw. Terwijl in de beheersverordening op blz. 11 staat dat er via een wijzigingsbevoegdheid 18 woningen niet worden overgenomen.

Beoordeling H:

Het voorliggende plan voorziet in een invulling welke planologisch niet mogelijk is binnen de geldende beheersverordening. Om deze reden is overwogen of het plan uit stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk oogpunt wenselijk is. Dit is het geval. Middels deze bestemmingsplanherziening wordt dit mogelijk gemaakt. In de beheersverordening is het plan niet meegeneomen om reden dat het instrument alleen bestaande situaties planologisch regelt.

Verwerking in bestemmingsplan H:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze I:

Reclamant verwijst naar de conclusie van H 3.2.1 uit de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Hierin staat dat; "Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling heeft het planvoornemen geen invloed op de gesteld doelen van het rijk en bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn en dus niet beperkend zijn." Reclamant vraagt of het verkleinen van zijn kavels ook mogelijk is?

Beoordeling I:

Het splitsen van de kavels van reclamant is in dit kader niet aan de orde.

Verwerking in bestemmingsplan I:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze J:

Er wordt beweerd dat er geen sprake is van concurrentie voor de locatie Houwakker/Vlut aangezien die locatie met name om vrijstaande woningen betreft. Dit is onjuist want er liggen nog een viertal kavels op Houwakker/Vlut van 367 m² die halfvrijstaand/geschakeld bebouwd kunnen worden.

Beoordeling J:

Concurrentie is inherent aan de vrije markteconomie en tevens een ondernemersrisico. De woningbouwlocaties zijn zoals de reclamant ook aangeeft verschillend van aard. Onderhavige locatie betreft een echte centrumlocatie en de locatie van reclamant betreft een locatie op de overgang richting buitengebied. Beide locaties hebben specifieke kwaliteiten en trekken verschillende doelgroepen aan.

Verwerking in bestemmingsplan J:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze K:

Onderhavig plan vermeld ten onrechte dat het plangebied nagenoeg volledig verhard is. Dit is onjuist. Ongeveer een vijfde is onverhard.

Beoordeling K:

Deze zienswijze is niet relevant.

Verwerking in bestemmingsplan K:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze L:

Binnen de huidige regels en beleid mag dit plan niet plaatsvinden. Als dit wel door mag gaan, mag reclamant verwachten dat gemeente aan reclamant schadeplichtig is en zijn initiatieven/plannen op dezelfde wijze behandeld zullen worden.

Beoordeling L:

De beheersverordening maakt dit plan niet mogelijk. Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt acht de gemeente het plan wenselijk. Het plan past binnen het beleid van de gemeente en is ook opgenomen in de planvoorraad. Om deze reden heeft de gemeente het bestemmingsplan in procedure gebracht. Indien reclamant van mening is dat hij financieel geschaad wordt door hun plannen kan hij een verzoek om planschade indienen. De beoordeling van een plan van reclamant is in dit kader niet aan de orde.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2. Conclusie

De zienswijzen leiden tot een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de inhoud wordt verwezen naar de zienswijzen A en C van 'Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens bewoner Onze Lieve Vrouwestraat 14 Ospel' en naar zienswijze B van 'de bewoner van de Onze Lieve Vrouwestraat 24 Ospel'.

4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan

Ambsthalve zijn er geen wijzigingen

5. Exploitatieplan

De gemeenteraad is verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplannen. Deze verplichting is niet van toepassing indien het kostenverhaal op andere wijze verzekerd is. Alle kosten welke samenhangen met de herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Wat betreft het risico van planschade is er een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Er hoeft voor het bestemmingsplan "Onze Lieve Vrouwestraat" dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6. Verzoek vervroegde publicatie vaststelling

Op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet op de ruimtelijke ordening mag het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling bekend gemaakt worden, indien door Gedeputeerde Staten, de minister van Infrastructuur of Milieu of een minister wie het aangaat een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten, de minister van Infrastructuur of Milieu of een minister wie het aangaat. De onderhavige situatie is afgestemd met de provincie. Zij toetsen het verzoek direct na vaststelling door de raad.

7. Besluit

De raad der gemeente Nederweert

gelezen het voorstel 2017-76 d.d. 3 oktober 2017 van het college van burgemeester en wethouders;

BESLUIT

- I. Als gevolg van ingebrachte zienswijzen het bestemmingsplan “Onze Lieve Vrouwestraat” met bijbehorende regels, verbeelding en toelichting conform concept vaststellingsbesluit gewijzigd vast te stellen;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen;
- III. Provincie verzoeken het besluit tot vaststelling vooruitlopend op de termijn van 6 weken bekend te mogen maken;
- IV. met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie IDN-nummer NL.IMRO.0946.BPOLVstraat18-VA01 van het bestemmingsplan vast te stellen.

Nederweert, 19 december 2017

De gemeenteraad van Nederweert.

De raadsgriffier,

De voorzitter,

E.G. Schrier

H.F.M. Evers