

Vaststellingsbesluit bestemmingsplan
Ruimte voor Ruimte locaties Nederweert
Gemeenteraad van Nederweert
21 april 2009

INHOUDSOPGAVE

1. Procedure

- 1.1 Ontwerp-besluit
- 1.2 Zienswijzen ontwerp besluit

2 Zienswijzen

- 2.1 [REDACTED] Peelsteeg 3, 6031 NN Nederweert.
- 2.2 [REDACTED] Roeven 10, 6031 NN Nederweert.
- 2.3 [REDACTED] Meijlesedijk 68, 6035 RL Ospel.
- 2.4 [REDACTED] van ARAG Rechtsbijstand, Postbus 10889, 6040 KB Roermond namens de [REDACTED] Meijlesedijk 68, 6035 RL Ospel.
- 2.5 [REDACTED] Nieuwebaan 4, 6035 RD Ospel.
- 2.6 [REDACTED] De Riet 8, 6034 Nederweert-Eind.
- 2.7 [REDACTED] Arishoek 1, 6031 RP Nederweert.
- 2.8 [REDACTED] van Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg namens [REDACTED] Molenweg 90, Nederweert.
- 2.9 [REDACTED] van Accon AVM Groep B.V., Heuvelstraat 16, 5715 HN Deurne namens [REDACTED] Stateris 44, 60301 PD Nederweert.
- 2.10 [REDACTED] Aelmans, Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem namens [REDACTED] Strateris 32, 6031 PD Nederweert.
- 2.11 [REDACTED] Schansstraat 9, 6031 AB Nederweert.
- 2.12 [REDACTED] Postbus 58234, 1040 HE Amsterdam namens de heer [REDACTED] en [REDACTED] Hoebensstraat 3, 6031 NZ Nederweert.

3 Wijzigingen

- 3.1 Verbeelding
- 3.2 Regels

4 Exploitatieplan

5 Besluit

1. Procedure

1.1. Ontwerp-bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bevat acht nieuwe woningbouwlocaties in Nederweert in het kader van Ruimte voor Ruimte. Deze acht locaties zijn:

- Arishoek te Nederweert, kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie AA, nummer 171 (in vorige publicatie per abuis nummer 191 genoemd) twee Ruimte voor Ruimte woningen.
- Kleine Steeg te Nederweert, kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie Y, nummer 61, één Ruimte voor Ruimte woning.
- Schansstraat te Nederweert, kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie L, nummer 2792, twee Ruimte voor Ruimte woningen.
- Roeventerschans te Nederweert, kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie AA, nummer 2 twee Ruimte voor Ruimte woningen en Nederweert, sectie AA, nummer 71, één Ruimte voor Ruimte woning.
- Bloemerstraat Nederweert, kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie Y, nummers 584 en 185, drie Ruimte voor Ruimte woningen.
- Meijelsedijk te Ospel, kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie N, nummer 857, vier Ruimte voor Ruimte woningen.
- Meijelsedijk te Ospel, kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie N, nummer 859, twee Ruimte voor Ruimte woningen.
- Strateris te Nederweert, kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie Y, nummers 812-813-183, zeven Ruimte voor Ruimte woningen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 29 december 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De terinzagelegging is conform het daartoe in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekend gemaakt middels publicaties d.d. 24 december 2008 in het Weekblad voor Nederweert en de Staatscourant.

Bij de terinzagelegging is tevens gewezen op de bevoegdheid van een ieder om binnen de termijn van 6 weken bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nederweert schriftelijk danwel mondeling zienswijzen kenbaar te maken tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Ten aanzien van het plan heeft geen officieel vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden met de provincie Limburg noch het Waterschap Peel en Maasvallei. Reden hiervan is gelegen in de bekendheid van genoemde instanties met het onderhavige project.

1.2. Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn twaalf zienswijzen ingediend door:

1. [redacted] Peelsteeg 3, 6031 NN Nederweert (ingekomen 13 januari 2009).
2. [redacted] Roeven 10, 6031 NN Nederweert (ingekomen 13 januari 2009).
3. [redacted] Meijelsedijk 68, 6035 RL Ospel (ingekomen 14 januari 2009).
4. [redacted] van ARAG Rechtsbijstand, Postbus 10889, 6040 KB Roermond namens de [redacted] Meijelsedijk 68, 6035 RL Ospel (ingekomen 6 februari 2009) als aanvulling op de brief genoemd onder punt 3.
5. [redacted] Nieuwebaan 4, 6035 RD Ospel (ingekomen 30 januari 2009).
6. [redacted] De Riet 8, 6034 Nederweert-Eind (ingekomen 5 februari 2009).
7. [redacted] Arishoek 1, 6031 RP Nederweert (ingekomen 5 februari 2009).
8. [redacted] van Achmes Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg namens [redacted] Molenweg 90, Nederweert (ingekomen 9 februari 2009).
9. [redacted] van Accon AVM Groep B.V., Huevelstraat 16, 5715 HN Deurne namens [redacted] Stateris 44, 60301 PD Nederweert (ingekomen 9 februari 2009).
10. [redacted] van Aelmans, Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem namens [redacted] Strateris 32, 6031 PD Nederweert (ingekomen 9 februari 2009).
11. [redacted] Schansstraat 9, 6031 AB Nederweert (ingekomen 9 februari 2009).
12. [redacted] Postbus 58234, 1040 HE Amsterdam namens de heer [redacted] en [redacted] Hoebensstraat 3, 6031 NZ Nederweert (ingekomen 17 februari 2009).

2. ZIENSWIJZEN

Hierna zal inhoudelijk op iedere zienswijze worden ingegaan.

2.1. [REDACTED] Peelsteeg 3, 6031 NN Nederweert (ingekomen 13 januari 2009).

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

De zienswijze richt zich tegen de Ruimte voor Ruimte locatie Kleine Steeg en bevat de volgende punten:

- Aanzienlijke waardevermindering van de woning Peelsteeg 3.
- Aantasting van het woongenot.

Reactie gemeente:

Waardevermindering woning Peelsteeg 3.

Voor de waardevermindering van de woning kan een planschadeverzoek worden ingediend. Dit is mogelijk op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is griffierecht verbonden.

Aantasting woongenot.

Het perceel Peelsteeg 3 is grotendeels voorzien van een groene natuurlijke erfafscheiding. Hierdoor wordt grote mate van bewegingsvrijheid op dit perceel gewaarborgd. Verder kenmerkt het gebied zich ter plaatse als een bebouwingscluster van woningen die allen op een royaal perceel zijn gelegen. Binnen deze cluster wordt aan de Kleine Steeg één woning gerealiseerd. Het (woon)karakter van de omgeving wordt hiermee niet aangetast. Het woongenot zal daarom niet negatief worden beïnvloed.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

2.2. [REDACTED] Roeven 10, 6031 NN Nederweert (ingekomen 13 januari 2009).

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

De zienswijze richt zich tegen de Ruimte voor Ruimte locatie Arishoek en bevat de volgende punten:

- Waar komen de sloopmeters vandaan aangezien deze ingezet zijn ten behoeve van de woningsplitsing Roeven 12/12a. Er is geen onderscheid gemaakt aan sloopmeters voor de woningsplitsing en sloopmeters voor de bouwlocatie Arishoek.
- Locatie Arishoek is in het verleden meerdere malen afgewezen door burgemeester en wethouders.
- De locatie sluit niet aan op bestaande lintbebouwing. Het rijksbeleid geeft aan dat verdichting van bestaand bebouwd gebied moet worden gerealiseerd. Er is geen kwaliteitswinst voor de omgeving.
- Locatie kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie AA, nummer 191 maakt geen deel uit van het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Sloopmeters.

In het kader van de woningsplitsing Roeven 12/12a is de navolgende voorwaarde opgelegd: Alle bestaande voormalige stallen of bijgebouwen bij de boerderij moeten worden gesloopt ongeacht of deze gebouwen geheel of ten dele meedoen in afspraken in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Deze voorwaarde is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing.

De sloopmeter mogen dan ook volledig ingezet worden voor de Ruimte voor Ruimte regeling. De bedoeling van deze voorwaarde was namelijk om hoe dan ook de voormalige bedrijfsgebouwen bij de boerderij te verwijderen.

Afwijzing locatie Arishoek in verleden/kwaliteit omgeving.

Op 19 juni 2007 heeft het college ingestemd met de keuze van de locatie voor twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Arishoek en wel aan de zuidzijde. Er wordt voldaan aan de Geurtoets.

Tevens grenst de locatie aan een bebouwingscluster, zijnde een cluster van stallen.

In het verleden (2006) is de locatie Arishoek (zowel noord als zuid) afgewezen omdat het toenmalige college vond dat de locatie buiten een bebouwingscluster lag. Met bebouwingscluster bedoelde het college als liggend aansluitend aan dezelfde weg en dus niet de hoek om.

Op 19 juni 2007 heeft het college ingestemd met de keuze van de locatie voor twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Arishoek en wel aan de zuidzijde. Er wordt voldaan aan de Geurtoets en het plan voldoet planologisch. Tevens grenst de locatie aan een bebouwingscluster. Met bebouwingscluster wordt bedoeld een cluster van woningen. De Provincie heeft de locatie als kansrijk bestempeld.

In de omgeving wordt een flinke kwaliteitswinst geboekt doordat een grote hoeveelheid aan bedrijfsgebouwen wordt afgebroken waarvoor een klein gedeelte aan versterking terug komt in de vorm van woningen.

Foutief kadastraal perceel.

In de eerste publicatie van het ontwerp bestemmingsplan was inderdaad het verkeerde kadastrale nummer vermeld. In een rectificatie van deze publicatie is dit rechtgezet. In het ontwerp bestemmingsplan is wel het goede perceel opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

2.3 [REDACTED] Meijlesedijk 68, 6035 RL Ospel (ingekomen 14 januari 2009).
[REDACTED] van ARAG Rechtsbijstand, Postbus 10889, 6040 KB Roermond namens de
[REDACTED] Meijlesedijk 68, 6035 RL Ospel (ingekomen 6 februari 2009) als aanvulling
op de brief van de [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

De zienswijzen richten zich tegen de Ruimte voor Ruimte locatie Meijlesedijk (4 Ruimte voor Ruimte woningen) en bevat de volgende punten:

- Aantasting woon- en leefklimaat: verlies vrij uitzicht.
- Aanleg geluidwal nog meer gevolgen voor verlies vrije uitzicht.
- Uitsluitend dat bij het ontbreken van de aanduiding "uitsluitend geluidwal toegestaan" met zich meebrengt dat op deze gronden ook geen geluidwal is toegestaan.
- Waardevermindering van de woning.
- Oneens met de regel dat een erker van maximaal 1,5 meter) voor de voorgevelgrens toegestaan is. Vrees voor nog meer verlies van vrij uitzicht. Verzoek nadere toelichting artikel 4.2.3. van het bestemmingsplan.
- Goothoogte van bijgebouwen voor de Ruimte voor Ruimte woningen conform geldend bestemmingsplan voor perceel Meijlesedijk 68 brengen. Dus maximaal 3 meter in plaats van de nu toegestane maximaal 3,5 meter.
- Inhoud van de Ruimte voor Ruimte woningen conform geldend bestemmingsplan voor perceel Meijlesedijk 68 brengen. Dus maximaal 1200 m³ meter in plaats van de nu toegestane maximaal 1400 m³.

Reactie gemeente:

Verlies vrij uitzicht

Er bestaat geen wettelijk recht op vrij uitzicht. U kunt daarom geen rechten ontlenen aan het vrije uitzicht dat u nu hebt.

Geluidwal.

Een geluidwal is alleen toegestaan daar waar de aanduiding "uitsluitend geluidswal toegestaan" is opgenomen op de verbeelding.

Waardevermindering woning.

Voor de waardevermindering van de woning kan een planschadeverzoek worden ingediend. Dit is mogelijk op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is griffierecht verbonden.

Bouwen voor voorgevelgrens

De regels van een bestemmingsplan gaan voor de gemeentelijke Bouwverordening. De Wet ruimtelijke ordening is namelijk van hogere orde van de bouwverordening. Aangezien het bestemmingsplan een erker mogelijk maakt, blijven de bepalingen van de bouwverordening buiten beschouwing.

De voorgevelrooilijn is hetzelfde als de voorgevelgrens.

Goothoogte bijgebouwen

De goothoogte van de bijgebouwen zal aangepast worden aan de goothoogte die in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied zal worden gehanteerd. Dit is 3,20 meter.

Dit geldt ook voor de nokhoogte. Ook die zal in overeenstemming worden gebracht met de nokhoogte die in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt gehanteerd. Dit is 5,50 meter.

Inhoudsmaat woningen

Een Ruimte voor Ruimte woning mag 1.200 m³ bevatten. Er bestaat de mogelijkheid om hiervan ontheffing te verlenen tot maximaal 1.400 m³. Dit is een bevoegdheid en betekent niet dat er automatische gebruik van kan worden gemaakt. Per geval wordt bekeken of er daadwerkelijk de ontheffingsmogelijkheid van 1.400 m³ zal worden toegepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. De goothoogte van bijgebouwen wijzigen van 3,50 meter in 3,20 meter. De nokhoogte van bijgebouwen wijzigen van 6 meter in 5,50 meter.

2.4 [REDACTED] Nieuwebaan 4, 6035 RD Ospel (ingekomen 30 januari 2009).

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

De zienswijze richt zich tegen de Ruimte voor Ruimte locatie Meijelsedijk (4 Ruimte voor Ruimte woningen) en bevat de volgende punten:

- Het talud is hinderlijk bij de uitbreiding van het bedrijf.
- Het talud zoals nu ingetekend, loopt de aan te kopen grond.
- Voorstel voor aanpassing van het talud en wel achter langs de woningen.

Reactie gemeente:

Ligging talud

Uit akoestisch onderzoek d.d. 29 augustus 2007 is gebleken dat hondenschool 't Peelhofke aan de Meijelsedijk een mogelijk probleem vormt voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen vanwege onder ander het hondengeblaf. Het talud van 4 meter hoog dient ervoor om dit probleem te ondervangen.

Het is daarom noodzakelijk dat dit talud geheel wordt gerealiseerd zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

2.5 [REDACTED] De Riet 8, 6034 Nederweert-Eind (ingekomen 5 februari 2009).

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

De zienswijze richt zich tegen de Ruimte voor Ruimte locatie Arishoek en bevat de volgende punten:

- Het bouwen van bijgebouw op de perceelsgrens bemoeilijkt het passeren van landbouwvoertuigen over de ontsluitingsweg naar de achterliggende akkers. Er is kans op schade aan een gebouw.
- De mogelijkheid van aankoop van agrarische grond kan tot gevolg hebben dat er (groene) erfafscheidingen worden geplaatst. Dit bemoeilijkt het passeren van landbouwvoertuigen over de ontsluitingsweg naar de achterliggende akkers.
- Het is voor chauffeurs van landbouwvoertuigen vanwege - de hoge - zithoogte mogelijk om in de tuin van de nieuwe woningen te kijken. Dit kan leiden tot aantasting van de privacy. Het is niet de bedoeling om de huidige weg, die goed berijdbaar is, te verleggen.

Reactie gemeente:

Ontsluiting achterliggende percelen.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een bijgebouw aan één zijde in de perceelgrens te bouwen. Landbouwvoertuigen zullen voldoende afstand moeten aanhouden zodat geen schade aan gebouw of voertuig ontstaat. Als de ontsluitingsweg voldoende breed is, zal het voorstaande geen probleem zijn. Immers voor een weg geldt eveneens dat aan iedere zijkant wat ruimte over moet zijn om obstakels te kunnen vermijden.

Privacy nieuwe woningen.

Wij zijn van mening dat van aantasting van privacy geen sprake zal zijn. De chauffeurs zal immers op de weg moeten letten om te voorkomen dat er schade ontstaat aan andermans eigendom.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

2.6 [REDACTED] Arishoek 1, 6031 RP Nederweert (ingekomen 5 februari 2009).

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

De zienswijze richt zich tegen de Ruimte voor Ruimte locatie Arishoek en bevat de volgende punten:

- De woningen kunnen behoorlijk diep worden gebouwd waardoor van het vrije uitzicht niets overblijft.
- Aankoop van grond zou kunnen betekenen dat een bijgebouw of ander object wordt geplaatst dat niet in het open gebied past en het vrije uitzicht belemmert. Ook wordt de privacy benadeeld.
- Er is geen sprake van bebouwing aansluitend aan lintbebouwing. De woningen hadden op een andere locatie moeten worden gesitueerd.
- De gemeente RvR kavel grenst niet aan het agrarische bouwblok van de eigenaar zoals de raad heeft voorgeschreven.
- De M2 woning grenst niet aan een bebouwingscluster zoals weergegeven op de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan Buitengebied 1998. Situering van deze kavel kan op tal van andere plaatsen binnen gemeente/provincie in plaats van aan de Arishoek.
- De locatie Arishoek is tot driemaal door het college toe afgewezen als locatie voor woningbouw omdat het een open gebied moet blijven. Er mag geen sprake zijn van willekeur.

Reactie gemeente:

Vrije uitzicht.

Er bestaat geen wettelijk recht op vrij uitzicht.

Als er gronden worden aangekocht die de bestemming "Agrarische doeleinden" hebben dan gelden de voorschriften van deze bestemming. Dit betekent dat er niet zonder meer gebouwd mag worden.

Keuze locatie Arishoek en situering woningen.

Op 19 juni 2007 heeft het college ingestemd met de keuze van de locatie voor twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Arishoek en wel aan de zuidzijde. Er wordt voldaan aan de Geurtoets.

Tevens grenst de locatie aan een bebouwingscluster, zijnde een cluster van stallen.

In het verleden (2006) is de locatie Arishoek (zowel noord als zuid) afgewezen omdat het toenmalige college vond dat de locatie buiten een bebouwingscluster lag. Met bebouwingscluster bedoelde het college als liggend aansluitend aan dezelfde weg en dus niet de hoek om.

Op 19 juni 2007 heeft het college ingestemd met de keuze van de locatie voor twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Arishoek en wel aan de zuidzijde. Er wordt voldaan aan de Geurtoets en het plan voldoet planologisch. Tevens grenst de locatie aan een bebouwingscluster. Met bebouwingscluster wordt bedoeld een cluster van woningen. De Provincie heeft de locatie als kansrijk bestempeld.

In de omgeving wordt een flinke kwaliteitswinst geboekt doordat een grote hoeveelheid aan bedrijfsgebouwen wordt afgebroken waarvoor een klein gedeelte aan verstening terug komt in de vorm van woningen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

2.7 [REDACTED] van Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg namens [REDACTED] Molenweg 90, Nederweert (ingekomen 9 februari 2009).

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

De zienswijze richt zich tegen de Ruimte voor Ruimte locatie Bloemerstraat en bevat de volgende punten:

In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied wordt een bouwblokvergroting opgenomen van 10%.

Op grond van de Wet Geurhinder en Veehouderij moet een afstand van minimaal 50 meter worden aangehouden tussen de woningen en de rand van het bouwblok. Nu de afstand tussen de dichtstbijzijnde woning en de rand van het vergrootte bouwblok minder dan 50 meter is, kan de woning daar omwille van de omgekeerde werking van de Wet geurhinder niet geplaatst worden.

Als dit toch gebeurt, dan is er sprake van zware benadeling in de bedrijfsvoering.

Bij de bouw van een eerdere stal is door de gemeente verzocht om de voersilo's en laad- en losplaatsen van de varkens aan de achterzijde van de stal te leggen. Dit vanwege het feit dat deze anders te dicht op de woningen aan de Hoebensstraat zouden komen. Cliënt gaat ervan uit dat hij zichzelf niet in de vingers heeft gesneden, nu hij aan het verzoek van de gemeente heeft voldaan.

Reactie gemeente:

De afstand van het nieuwe bouwblok Hoebensstraat 11 tot aan de achterzijde van de bouwkeuzes van de ruimte voor ruimte woningen aan de Bloemerstraat bedraagt circa 45 meter.

Echter het bouwblok waarbinnen de woningen mogen worden gebouwd, is circa 50 meter diep. In de praktijk zullen de woningen in of binnen twee meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

Een gemiddelde woning zal niet dieper dan 25 meter worden.

Hiermee blijft de feitelijke afstand tot het bouwblok van Hoebenstraat 11 meer dan 50 meter.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

2.8 **[REDACTED] van Accon AVM Groep B.V., Heuvelstraat 16, 5715 HN Deurne namens Stateris 44, 60301 PD Nederweert (ingekomen 9 februari 2009).**

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

De zienswijze richt zich tegen de Ruimte voor Ruimte locaties Strateris en Bloemerstraat en bevat de volgende punten:

- Strijd met het ruimtelijke beleid nationaal, provinciaal en gemeentelijk.
- Er is slechts ten dele sprake van oprichting van Ruimte voor Ruimte woningen omdat op de locatie Strateris slechts 2000 m² wordt gesloopt en op de locatie Bloemerstraat maar 1800 m². Er is daarom een gedeeltelijke basis op grond waarvan het recht is ontstaan om ter plekke Ruimte voor Ruimte woningen te mogen bouwen. Hierdoor worden beperkingen opgelegd aan de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Strateris 44.
- Door de bouw van de woningen in de directe omgeving van het pluimveebedrijf zal het aantal gehinderden (in de breedste zin van het woord) uitdrukkelijk gaan toenemen.
- Er zal sprake zijn van bedrijfsschade, inkomensschade, schade als gevolg van omzetsderving en vermogensschade.
- Waardevermindering van de woning Strateris 44.

Reactie gemeente:

Strijdigheid ruimtelijk beleid

De Provincie Limburg heeft ook nadrukkelijk naar de twee locaties gekeken en de beide beoordeeld als kansrijk. Zowel bij de locatie Strateris als de locatie Bloemerstraat is er sprake van een cluster van bebouwing bestaande uit woningen (burgerwoningen maar ook bedrijfswoningen). Het plan voldoet dus aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.

Strijdigheid milieubeleid

U stelt dat er geen sprake is van ruimte voor ruimte woningen omdat niet alle stallen op de locatie van de intensieve veehouderij gesloopt worden (er worden 200 m² elders gesloopt). In de wet en toelichting op de wet staat echter niet vermeld dat op een locatie 1000 m² per woning moet zijn gesloopt om dezelfde locatie een ruimte voor ruimte woning te mogen realiseren. Er staat alleen dat er in samenhang met de bouw van de woningen een intensieve veehouderij moet verdwijnen en dat is hier het geval. Het is daarom ook mogelijk om elders te slopen dan op de plaats waar de ruimte voor ruimte woning wordt gebouwd.

Overlast

De gestelde toename van gehinderden is een veronderstelling die niet op feiten berust. Het is in de regel niet zo dat iedere nieuwe bewoner ook als gehinderde kan worden aangemerkt. Het is maar de vraag of een nieuwe bewoner dit wel als zodanig ervaart.

Schade.

Als er schade wordt geleden in de vorm van waardevermindering van een onroerend goed en/of een vorm van inkomensderving bestaat de mogelijkheid om hiervoor een planschadeverzoek in te dienen. Dit is mogelijk op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is griffierecht verbonden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

**2.9 [REDACTED] van Aelmans, Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem namens [REDACTED]
[REDACTED] Strateris 32, 6031 PD Nederweert (ingekomen 9 februari 2009).**

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

De zienswijze richt zich tegen de Ruimte voor Ruimte locaties Strateris en Bloemerstraat en bevat de volgende punten:

- Beide Ruimte voor Ruimte locaties vormen een bedreiging voor de toekomstige ontwikkeling van het agrarische bedrijf gevestigd op Strateris 32.
- Locatie Strateris: woningen worden ook buiten de voormalige agrarische bouwkwavel gebouwd. Het kan niet zo zijn dat de woningen die aansluiten op de voormalige veehouderij en gerealiseerd worden op basis van Ruimte voor Ruimte als niet geurgevoelig worden bestempeld.
- Geen garantie van een goed woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente:

Wet Geurhinder

Ingevolge artikel 14, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de afstand van een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was door een veehouderij, in samenhang met geheel of gedeeltelijke sloop/buiten werking stellen van de veehouderij, tot een intensieve veehouderij 50 meter. De woningen die gerealiseerd worden op de locatie Strateris 42a voldoen aan deze voorwaarden. In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze wordt gesteld, worden de woningen aan Strateris wel degelijk als geurgevoelig aangemerkt. Alleen is benodigde afstand van deze woningen tot een agrarische bedrijf kleiner dan de afstand van een 'gewone' burgerwoning. Aan de afstandseis van 50 meter kan worden voldaan.

Voor wat betreft het bouwen op een 'kavel die op dat tijdstip (19 maart 2000) in gebruik was door een veehouderij' merken wij het volgende op. Noch uit de wettekst noch uit de memorie van toelichting valt af te leiden dat met kavel het agrarische bouwblok bedoeld wordt. Een kavel kan ruimer zijn dan alleen het gedeelte waarop de bebouwing tbv een agrarisch bedrijf wordt gerealiseerd. Wij zijn van mening dat een woning die op of aansluitend aan een agrarisch bouwblok wordt gebouwd op de kavel van hetzelfde agrarische bedrijf, voldoet aan de voorwaarde van artikel 14, lid 2 Wet geurhinder en veehouderij. Daarvan is in dit geval sprake.

Woon- en leefklimaat

Er zijn geen aanwijzingen dat het woon- en leefklimaat op de beide locaties niet voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

2.10 [REDACTED], Schansstraat 9, 6031 AB Nederweert (ingekomen 9 februari 2009).

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

De zienswijze richt zich tegen de Ruimte voor Ruimte locatie Schansstraat en bevat het volgende punten:

- De begrenzing van het perceel waarop gebouwd mag worden, is niet goed ingetekend.

Reactie gemeente:

Begrenzing perceel

De begrenzing van het bouwperceel zal worden aangepast. Het gedeelte van het perceel kadastraal gemeente Nederweert, sectie L, nummer 2791 wat nu bestemd is als "Wonen" als worden bestemd als "Agrarisch".

Conclusie

Aanpassing van de verbeelding door het gedeelte van het perceel kadastraal gemeente Nederweert, sectie L, nummer 2791 wat nu bestemd is als "Wonen" als worden bestemd als "Agrarisch-onbebouwd".

**2.11 [REDACTED] Postbus 58234, 1040 HE Amsterdam namens de heer [REDACTED]
[REDACTED], Hoebensstraat 3, 6031 NZ Nederweert (ingekomen 17 februari 2009).**

Ontvankelijkheid

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 29 december tot en met 9 februari 2009. Binnen deze termijn was het mogelijk om zienswijzen in te dienen. De zienswijze in op 17 februari ingekomen en is derhalve niet-ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

Vanwege de niet-ontvankelijkheid wordt de inhoud van de zienswijze niet behandeld.

Conclusie

De zienswijze niet ontvankelijk verklaren.

3. WIJZIGINGEN

Er zijn een aantal redenen om ambtshalve wijzigingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan:

- omissies in het ontwerp-bestemmingsplan;
- nieuwe ontwikkelingen die zich sinds de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan hebben voorgedaan;
- voortschrijdend inzicht.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke ambtshalve wijzigingen er hebben plaatsgevonden ten aanzien van het ontwerp. De wijzigingen worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

3.1 Verbeelding

Aanpassing van de verbeelding van de locatie Schansstraat door het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Nederweert, sectie L, nummer 2791 wat nu bestemd is als "Wonen" te bestemming als "Agrarisch-onbebouwd" met de aanduiding kernrandgebied.

3.2 Regels

De volgende regels worden aangepast:

Regel	Aanpassing
Goothoogte bijgebouw (artikel 4.2.2.)	De maximale goothoogte van aan- en bijgebouwen wordt gewijzigd van 3,50 meter naar 3,20 meter
Nokhoogte bijgebouw (artikel 4.2.2.)	De maximale nokhoogte van aan- en bijgebouwen wordt gewijzigd van 6 meter naar 5,50 meter

3.3 Wijzigingen aangebracht door raad.

Met de locatie Arishoek in het bestemmingsplan kan niet worden ingestemd omdat deze locatie stedenbouwkundig niet voldoet aan de gemeentelijke uitgangspunten.

4 Exploitatieplan

De gemeenteraad is verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplannen. Deze verplichting lijdt uitzondering als het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

De kosten van dit bestemmingsplan zijn anderszins verzekerd. De kosten van het bestemmingsplan en bijbehorende verzoeken komen voor rekening van Ruimte voor Ruimte Limburg. Dit geldt ook voor het bouwrijp maken van de betreffende percelen. De procedurekosten worden gedekt door de gemeentelijke leges.

Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5. Besluit

De raad van de gemeente Nederweert,

Overwegende dat het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 25 maart 2009 heeft voorgesteld in te stemmen met hierboven is opgenomen;

De locatie Arishoek stedenbouwkundig niet voldoet aan de gemeentelijke uitgangspunten;

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan "Ruimte voor ruimte locaties Nederweert" gewijzigd vast te stellen zoals verwoord in artikel 3.1, 3.2 en 3.3.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Nederweert, 21 april 2009

De gemeenteraad van Nederweert.

De griffier,

drs. E.G. Schrier

De voorzitter,

H.F.M. Evers