



VASTSTELLINGSBESLUIT
BESTEMMINGSPLAN "CENTRUM NEDERWEERT"
GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT

31 MEI 2011

INHOUDSOPGAVE

	Paginanummer
1. Procedure	3
1.1. Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan	
1.2. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan	
2. Zienswijzen	4
2.1. Lijst van reclamanten	
2.2. Ontvankelijkheid	
3. Inhoud en beoordeling zienswijzen	5
3.1. Du Milan IC te Noorbeek, namens omwonenden perceel Kerkstraat 39 te Nederweert.	
3.2. Du Milan IC te Noorbeek, namens eigenaren/bewoners Kerkstraat 31 en 33 te Nederweert.	
3.3. Du Milan IC te Noorbeek, namens eigenaren/bewoners pand Kerkstraat 38 te Nederweert.	
3.4. Groepspraktijk Huisartsen Nederweert Burg. Hobusstraat 56 te Nederweert.	
3.5. Provincie Limburg, postbus 5700 MA Maastricht.	
3.6. Conclusie	
4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan	12
5. Exploitatieplan	13
6. Verzoek vervroegde publicatie vaststelling	14
7. Besluit	15

1. Procedure

1.1. Vooroverleg voorontwerp 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. Dit overleg heeft plaatsgevonden voordat het ontwerp bestemmingsplan werd opgesteld. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

1.2. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Nederweert" van 11 februari t/m 24 maart 2011 ter inzage gelegen. Op donderdag 17 februari 2011 is een informatieavond gehouden voor belangstellenden waar het ontwerp bestemmingsplan nader is toegelicht en gelegenheid was tot het stellen van vragen. Gedurende de voornoemde periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zijn zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is door 4 personen/instanties gebruik gemaakt.

2. Zienswijzen

2.1 Lijst van reclamanten

- Du Milan IC, Bergenhuizen 7 te Noorbeek, namens omwonenden van het perceel Kerkstraat 39 te Nederweert.
- Du Milan IC, Bergenhuizen 7 te Noorbeek, namens eigenaren/bewoners van de percelen Kerkstraat 31 en 33 te Nederweert.
- Du Milan IC, Bergenhuizen 7 te Noorbeek, namens de eigenaren/bewoners van het pand Kerkstraat 38 te Nederweert.
- Groepspraktijk Huisartsen, Burg. Hobusstraat 56 te Nederweert.
- Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht.

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 op 24 maart 2011 moesten zijn ingediend. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en ontvankelijk.

3. Inhoud en beoordeling zienswijzen

Onderstaand worden de zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien.

3.1 | DuMilan IC te Noorbeek, namens de eigenaren/bewoners van de panden Kerkstraat 31, 33, 38, 40, 41, 45-45b, en Paulus Holtenstraat 5-7, allen te Nederweert.

Zienswijze A:

Reclamanten merken op dat er zich op het perceel Kerkstraat 39 historische bebouwing bevindt, die - ware zij onderhouden/gerestaureerd - als waardevol aangemerkt zou worden. Dit geldt met name voor de achter het woonhuis gelegen schuur. Het perceel Kerkstraat 39 is gelegen in een gedeelte van het centrum dat van grote cultuurhistorische waarde is, die naar voren komt in de gemeentelijke Welstandsnota en het Masterplan. Het wekt verbazing dat het college de raad wil voorstellen om de invulling van dit stuk centrum helemaal uit handen te geven. Indien de raad niet zelf de exacte invulling bepaalt van dit deel van het centrum, wat is dan nog zijn functie voor de ruimtelijke ordening? Wanneer er nog geen concrete plannen zijn voor het gebied met wijzigingsbevoegdheid 2, dan zou nu volstaan moeten worden met een zuiver conserverend bestemmingsplan.

Beoordeling:

Recent heeft een inventarisatie plaatsgevonden van monumentale gebouwen binnen de gemeente op basis waarvan de lijst met gemeentelijke monumenten is geactualiseerd. Dit heeft er niet toe geleid dat de opstallen op het perceel Kerkstraat 39 zijn aangemerkt als een gemeentelijk monument of Rijksmonument.

De gemeenteraad heeft in de aanloop naar het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan duidelijke kaders en beleidsvisies neergelegd met de vaststelling van een Ontwikkelvisie, het Masterplan en de Structuurvisie voor het centrum. Ze geeft daarmee sturing aan de invulling van het gebied. Het Masterplan zal verder worden uitgewerkt in een definitief ontwerp (DO document) voor het centrumgebied rondom de locatie Wijen Woonwereld. Het DO-document zal ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd en vormt de basis voor het inzetten van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Het is in dit licht een logische keuze om middels een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan het college de mogelijkheid te bieden om tot verdere uitwerking van een plangebied te komen binnen eerdere door de gemeenteraad gestelde kaders. Dit doet recht aan de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening die deze mogelijkheid nadrukkelijk biedt in artikel 3.6 Wro.

Het doet geen recht aan de situatie om een bestemmingsplan vast te stellen dat uitgaat van een zuiver conserverende bestemming. Dit zou een ontkenning zijn van eerder door de gemeenteraad vastgestelde visies en plannen om tot herontwikkeling te komen van dit deel van het centrum en de rechtszekerheid voor de burgers niet ten goede komen.

Overigens is er voor de locatie Kerkstraat 39 een nuancering op z'n plaats. Voor deze locatie is al een concreet uitgewerkt bouwplan voorhanden waarvoor een bouwaanvraag is ingediend in juni 2008. Dit bouwplan past binnen de laders van de Ontwikkelvisie, het Masterplan en de Structuurvisie. Een aanvankelijk verleende bouwvergunning voor dit bouwplan is door de Rechtbank vernietigd op procedurele gronden. De aanvraag om bouwvergunning wordt thans op grond van het overgangsrecht afgehandeld met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO (oud). Om deze reden is er bij nader inzien geen aanleiding om het perceel Kerkstraat 39 te Nederweert binnen de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Het is overigens niet mogelijk om het bouwplan positief te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan zolang nog niet aan alle onderzoeksverplichtingen is voldaan.

Verwerking in het bestemmingsplan

De zienswijze is aanleiding om het perceel Kerkstraat 39 te Nederweert buiten de begrenzing te laten van de WRO-zone wijzigingsgebied.

Zienswijze B:

Het bevreemdt reclamanten dat het college stelt dat er voor de locatie Kerkstraat 39 geen concrete bouwplannen zouden zijn. Die zijn er wel ook al is de verleende bouwvergunning voor dit bouwplan door de rechter vernietigd. Omdat het college ook nu van mening is dat het voorliggende bouwplan vergund dient te

worden, kunnen zij niet de mening onderschrijven dat er geen exploitatieplan nodig is. Het ontwerpplan is op dit onderdeel in strijd met de Wro.

Beoordeling

Het klopt dat er een bouwaanvraag is ingediend voor de locatie Kerkstraat 39 te Nederweert, waarop de gemeente op basis van een rechtelijke uitspraak opnieuw dient te besluiten. Het plan zal op basis van het overgangsrecht worden afgehandeld op grond van artikel 19, lid 2 WRO (oud). In de beantwoording van de vorige zienswijze is reeds aangegeven dat dit aanleiding is om het perceel Kerkstraat 39 buiten de WRO-zone wijzigingsgebied 2 te laten waardoor het een conserverende bestemming krijgt. Een exploitatieplan is in dat geval niet nodig. Ook op grond van oude Wet op de Ruimtelijke Ordening is geen exploitatieplan verplicht. Dit neemt overigens niet weg dat de gemeente met de initiatiefnemer in het kader van de artikel 19, lid 2 WRO procedure afspraken maakt verband houdende met te maken kosten en met de economische haalbaarheid van het plan.

Verwerking in het bestemmingsplan

De zienswijze is aanleiding om het perceel Kerkstraat 39 te Nederweert buiten de begrenzing te laten van de WRO-zone wijzigingsgebied.

Zienswijze C:

De eisen waaraan de gebruikmaking door B & W van de wijzigingsbevoegdheid dient te voldoen zijn te onbepaald. Zo ongeveer elke bouwmassa is mogelijk, en dan ook nog eens overal tot een hoogte van 15 meter. Dit levert strijd op met de rechtszekerheid en met artikel 3.6, eerste lid aanhef en onder a. van de Wro.

Beoordeling

De voorwaarden die artikel 16.2 van de regels verbindt aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid sluiten logisch aan op de eerder door de raad vastgestelde beleidsvisies voor het centrum. Deze vormen het toetsingskader bij de beoordeling of een ontwikkeling stedenbouwkundig-ruimtelijk inpasbaar is. De toegelaten bestemmingen sluiten aan bij deze visies. Dit geldt ook voor de maximale goot- en bouwhoogten. Overigens zijn deze hoogten niet onbepaald maar juist bepaald. Door ze in meters uit te drukken zijn ze duidelijk toetsbaar hetgeen de rechtszekerheid ten goede komt. Overigens betreft het een maximale goot- en bouwhoogte welke niet overal verplicht hoeft te worden ingevuld. Concrete bouwplannen zullen moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand, waarbij met in achtneming van de beoordelingscriteria in de gemeentelijke Welstandsnota wordt gelet op de inpassing in de omgeving. Ook de overige randvoorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid zijn voldoende objectiveerbaar en bepaalbaar, te weten de voorwaarden met betrekking parkeernormen, bodem, geluid, archeologie, natuurwaarden, externe veiligheid, duurzaamheid en economische haalbaarheid. Deze voorwaarden zijn allemaal kwantitatief en of kwalitatief toetsbaar aan normen en regelgeving.

Verwerking in het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze D:

Op de locatie Kerkstraat 39 wordt een enorm, alles behalve hoogwaardig bouwvolume toegestaan dat de waardevolle gemeentelijke en Rijksmonumenten in de directe omgeving letterlijk in de schaduw zet. De gemeente zou haar dorpse karakter moeten koesteren en niet weg moeten gooien. De concurrentie met Weert, Roermond en Eindhoven moeten we niet willen aangaan. Nederweert kan zich op een positieve manier onderscheiden door een goed voorzieningenniveau te koppelen aan een dorpse schaal.

Beoordeling:

De zienswijzen onder A en B geven aanleiding om het perceel Kerkstraat 39 te Nederweert buiten de begrenzing van WRO-zone wijzigingsgebied 2 te laten. Daarmee krijgt het perceel een conserverende bestemming. Het bestemmingsplan laat daarmee geen groter of massaler bouwvolume toe dan op grond van het huidige bestemmingsplan "Nederweert-Centrum 1993". Zienswijzen en bezwaren t.a.v. de omvang en het volume van het bouwplan kunnen worden ingebracht in het kader van de artikel 19 WRO procedure die voor het bouwplan voor deze locatie wordt gevolgd. Overigens wordt opgemerkt dat het bouwplan voor het perceel Kerkstraat 39 waarvoor de verleende bouwvergunning door de rechter is vernietigd st, in februari en juli 2009 is beoordeeld door de Welstandscommissie. De commissie heeft de situatie ter plaatse beoordeeld in relatie tot de beoordelingscriteria in de Welstandsnota. Zij concluderen dat het bouwplan qua

massa goed is ingepast en adviseren het bouwplan toe te staan. Stedenbouwkundig is het plan eveneens inpasbaar binnen de kaders van het Masterplan.

Verwerking in het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpplan aan te passen.

Zienswijze E:

Het Masterplan kan ook gerealiseerd worden door ter plaatse van de Burg. Hobusstraat bebouwing toe te staan die maximaal twee bouwlagen hoog is. Daarmee wordt recht gedaan aan de nagestreefde dorpsse schaal en wordt het algemene belang net zo goed gediend. Het doet tevens recht aan de gerechtvaardigde belangen van de omwonenden en eigenaren van omliggende panden. De enorme ruimte die de wijzigingsbevoegdheid biedt, is zuiver ingegeven door het belang van de eigenaar van Kerkstraat 39, terwijl hij ook met een bescheidener bouwplan (5 a 6 appartementen in plaats van 8) tot een financieel haalbaar project zou kunnen komen.

Beoordeling:

Zoals hiervoor beargumenteerd, is er aanleiding om het perceel Kerkstraat 39 te Nederweert buiten de begrenzing van de WRO-zone, wijzigingsgebied 2 te laten, waardoor dit perceel een conserverende bestemming krijgt. Voor het deel van de Burg. Hobusstraat dat wel binnen de WRO-zone wijzigingsgebied 2 is gelegen, geldt dat een bouwmassa van meer dan twee bouwlagen uit ruimtelijk oogpunt in beginsel aanvaardbaar kan zijn, gezien de eerder door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke visies. Daarom het is niet wenselijk om op voorhand randvoorwaarden te hanteren die te beperkend kunnen zijn bij de herontwikkeling van het gebied. Een bijkomend argument is dat ook het aspect economische haalbaarheid een randvoorwaarde is bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Met name bij herontwikkeling van centrumlocaties waarbij er gesloopt dient te worden en parkeervoorzieningen ondergronds of anderszins in een gebouw geïntegreerd moeten worden, wordt de haalbaarheid mede bepaald door het aantal woningen dat op verdiepniveau kan worden ontwikkeld.

Verwerking in het bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpplan aan te passen.

3.2 *DuMilan IC te Noorbeek, namens eigenaren /bewoners van de panden Kerkstraat 31 en 33 te Nederweert.*

Zienswijze A:

Reclamanten zijn van mening dat de herontwikkeling van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid 2 rust te belangrijk is om aan het college over te laten. De gemeenteraad dient zelf de exacte bestemmingsregeling voor de invulling van deze gronden zelf te bepalen. Wanneer er nog geen concrete plannen zijn voor het gebied met wijzigingsbevoegdheid 2, dient volstaan te worden met een zuiver conserverend bestemmingsplan.

Beoordeling:

In 2005 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelvisie kernen Nederweert en Budschoep vastgesteld. Daaropvolgend heeft de gemeenteraad in juli 2009 het Masterplan Nederweert-Budschoep vastgesteld. Met deze visie en planvorming heeft hij duidelijke kaders vastgelegd voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van het centrum. Een onderdeel hiervan is de herontwikkeling van de locatie Wijen Woonwereld en omgeving. Deze beleidsvisie ten aanzien van het centrum heeft de gemeenteraad op 20 juli 2010 nogmaals bevestigd met de vaststelling van een de 'Structuurvisie Nederweert-Budschoep'. Daarin wordt het gebied Wijen Woonwereld aangewezen als een gebied waarin een ruimtelijke-economische versterking dient plaats te vinden. Ook met deze structuurvisie geeft de gemeenteraad duidelijke kaders en richtlijnen voor de ontwikkeling van het centrumgebied.

Het Masterplan zal verder worden uitgewerkt in definitieve ontwerpen (DO documenten) voor de deelgebieden waaronder de locatie Wijen Woonwereld. De DO ontwerpen zullen ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Het is in dit licht een logische keuze om middels een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan het college de mogelijkheid te bieden om een door de gemeenteraad goedgekeurd definitief ontwerp planologisch mogelijk te maken. Dit doet ook recht aan de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening die deze mogelijkheid nadrukkelijk biedt in artikel 3.6 Wro.

Het doet overigens geen recht aan de situatie om nu een bestemmingsplan vast te stellen dat uitgaat van een zuiver conserverende bestemming. Dit zou een ontkenning zijn van eerder door de gemeenteraad vastgestelde visies en plannen om tot herontwikkeling te komen van dit deel van het centrum en de rechtszekerheid voor de burgers niet ten goede komen.

Verwerking in het bestemmingsplan:

De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze B:

Reclamanten zijn van oordeel dat de eisen waaraan de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid dient te voldoen, te onbepaald en onvoldoende objectief zijn en op legio manieren geïnterpreteerd kunnen worden. Dit is in strijd zijn met de rechtszekerheid en artikel 3.6, eerste lid aanhef en onder a.

Beoordeling:

De voorwaarden die artikel 16.2 van de regels verbindt aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid sluiten logisch aan op de eerder door de raad vastgestelde beleidsvisies voor het centrum. Deze vormen het toetsingskader bij de beoordeling of een ontwikkeling stedenbouwkundig-ruimtelijk inpasbaar is. De toegelaten bestemmingen sluiten aan bij deze visies. Dit geldt ook voor de maximale goot- en bouwhoogten. Overigens zijn deze hoogten niet onbepaald maar juist bepaald. Door ze in meters uit te drukken zijn ze duidelijk toetsbaar hetgeen de rechtszekerheid ten goede komt. Overigens betreft het een maximale goot- en bouwhoogte welke niet overal verplicht hoeft te worden toegepast. Concrete bouwplannen zullen moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand, waarbij met in achtneming van de beoordelingscriteria in de gemeentelijke Welstandsnota wordt gelet op de inpassing in de omgeving. Ook de overige randvoorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid zijn voldoende objectiveerbaar en bepaalbaar, te weten de voorwaarden met betrekking parkeernormen, bodem, geluid, archeologie, natuurwaarden, externe veiligheid, duurzaamheid en economische haalbaarheid. Deze voorwaarden zijn allemaal kwantitatief en of kwalitatief toetsbaar aan normen en regelgeving.

Verwerking in het bestemmingsplan

De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze C:

Middels de wijzigingsbevoegdheid wordt een enorm bouwvolume mogelijk gemaakt pal naast het waardevolle Rijksmonument aan de Kerkstraat 31. Dit kan volgens reclamanten niet de bedoeling zijn. De gemeente Nederweert dient haar dorpse karakter te koesteren.

Beoordeling:

De bestaande omgeving zal een rol van betekenis spelen bij de verdere toepassing van de wijzigingsbevoegdheid hetgeen naast de aan de wijzigingsbevoegdheid gekoppelde voorwaarde van een goede stedenbouwkundig-ruimtelijke inpassing, ook wordt geborgd door de Welstandsnota gemeente Nederweert. Concrete bouwplannen zullen moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand, waarbij met in achtneming van de beoordelingscriteria in de gemeentelijke Welstandsnota wordt gelet op de inpassing in de omgeving. Overigens dient ook in het kader van de Monumentenwet rekening te worden gehouden met het belang van een Rijksmonument bij ontwikkelingen in haar directe omgeving. Dit speelt met name bij een invulling van het gebied dat direct grenst aan het perceel Kerkstraat 31 (Rijksmonument). In dit verband is het bij nader inzien wenselijk om het advies van de Erfgoedcommissie bij de afweging in het kader van de wijzigingsbevoegdheid te betrekken.

Verwerking in het bestemmingsplan:

De zienswijze vormt aanleiding om aan artikel 16.2 van de regels de extra voorwaarde te verbinden dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid het advies zal worden ingewonnen van de Erfgoedcommissie Nederweert.

Zienswijze D:

Een van de centrale doelstellingen van het Masterplan, namelijk het herontwikkelen van de locatie Wijen Woonwereld, is ook mogelijk door ter plaatse van de Burg. Hobusstraat maximaal twee bouwlagen toe te staan. Dit doet recht aan de dorpse schaal van Nederweert en aan de belangen van de eigenaren en

omwonenden van omliggende panden, waarbij ook het algemene belang wordt gediend. De enorme ruimte die de wijzigingsbevoegdheid geeft is onnodig groot. Dit is vooral het gevolg van het groot aantal appartementen dat boven op de commerciële ruimten is voorzien, met kennelijk als enige doel het voorkomen dat toekomstige bebouwing een platte doos wordt.

Beoordeling:

Voor het deel van de Burg. Hobusstraat dat binnen de WRO-zone, wijzigingsgebied 2 is gelegen, geldt dat een bouwmassa van meer dan twee bouwlagen uit ruimtelijk oogpunt in beginsel aanvaardbaar kan zijn, gezien de eerder door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke visies. Daarom het is niet wenselijk om op voorhand randvoorwaarden te hanteren die te beperkend kunnen zijn bij de herontwikkeling van het gebied. Een bijkomend argument is dat ook het aspect economische haalbaarheid een randvoorwaarde is bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Met name bij herontwikkeling van centrumlocaties waarbij er gesloopt dient te worden en parkeervoorzieningen ondergronds of anderszins in een gebouw geïntegreerd moeten worden, wordt de haalbaarheid mede bepaald door het aantal woningen dat op verdiepingsniveau kan worden ontwikkeld.

Verwerking in het bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen

Zienswijze E:

Het heeft geen pas dat de gemeente de WRO-zone - wijzigingsbevoegdheid 2 ook van toepassing verklaart op (gedeeltes van) eigendommen van de eigenaren/bewoners van Kerkstraat 31 en 33 te Nederweert zonder hen daarvoor vooraf te informeren. Tegen het betrekken van de genoemde eigendommen in het gebied van de wijzigingsbevoegdheid 2 wordt bezwaar gemaakt. Het ligt allerminst in de rede dat de wijzigingsbevoegdheid voor deze gronden binnen de planperiode gebruikt zal (kunnen) worden. Voortzetting van het bestaande gebruik ligt veel meer in de lijn der verwachting hetgeen pleit voor een conserverende bestemming

Beoordeling:

De gemeente erkent dat het gepaster was geweest om betrokkenen persoonlijk te informeren over het voornemen om op (delen van) hun eigendom de wijzigingsbevoegdheid te projecten. Overigens volgt de wijzigingsbevoegdheid min of meer logisch op eerder vastgestelde visies en plannen voor het centrum waarover genoegzaam met burgers en belanghebbenden is gecommuniceerd. Benadrukt wordt dat het een bevoegdheid betreft en geen verplichting om binnen de planperiode tot herontwikkeling van deze eigendommen te komen. De gemeente is er zich van bewust dat er met de eigenaren in kwestie eerst overeenstemming bereikt zal moeten worden over het inzetten van hun eigendommen ten behoeve van een herontwikkeling. Of deze gronden nodig zijn voor een herontwikkeling kan pas worden beoordeeld als er een definitief ontwerp voor het plangebied is vastgesteld.

Verwerking in het bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze F:

De plankaart die ter inzage heeft gelegen doet vermoeden dat het wonen op de begane grond ter plaatse van Kerkstraat 31 en 33 onder het overgangsrecht is gebracht. In de digitale versie van het ontwerpplan blijkt dit niet het geval te zijn. Voor zover beoogd wordt het wonen op de begane grond onder het overgangsrecht te brengen wordt daarmee niet ingestemd. Er is geen reden om af te wijken van de hoofdregel dat bestaand legaal gebruik wordt gerespecteerd en positief wordt bestemd.

Beoordeling:

Het is niet de bedoeling om de woonfunctie van de betreffende panden onder het overgangsrecht te brengen in het nieuwe bestemmingsplan. De digitale verbeelding is leidend. Hierop is onder andere voor de percelen Kerkstraat 33 en 31 een functieaanduiding wonen opgenomen. Dit houdt in dat er ook op de begane grond gewoond mag worden en dat het wonen niet onder het overgangsrecht valt. Ook op de analoge plankaart is deze functieaanduiding opgenomen, maar gezien de hoeveelheid informatie is deze niet altijd goed leesbaar.

Verwerking in het bestemmingsplan:

De zienswijze vormt geen aanleiding voor aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3.3 *DuMilan IC te Noorbeek, namens de eigenaren/bewoners van het perceel Kerkstraat 38 te Nederweert.*

Zienswijze

De plankaart die ter inzage heeft gelegen doet vermoeden dat het wonen op de begane grond ter plaatse van Kerkstraat 38 onder het overgangsrecht is gebracht. In de digitale versie van het ontwerpplan blijkt dit niet het geval te zijn. Voor zover beoogd wordt het wonen op de begane grond onder het overgangsrecht te brengen wordt daarmee niet ingestemd. Er is geen reden om af te wijken van de hoofdregel dat bestaand legaal gebruik wordt gerespecteerd en positief wordt bestemd.

Beoordeling:

Het is niet de bedoeling om de woonfunctie van de betreffende pand onder het overgangsrecht te brengen in het nieuwe bestemmingsplan. De digitale verbeelding is leidend. Hierop is onder andere voor het perceel Kerkstraat 38 een functieaanduiding wonen opgenomen. Dit houdt in dat er ook op de begane grond gewoond mag worden en dat het wonen niet onder het overgangsrecht valt. Ook op de analoge plankaart is deze functieaanduiding opgenomen, maar gezien de hoeveelheid informatie is deze niet altijd goed leesbaar.

Verwerking in het bestemmingsplan:

De zienswijze vormt geen aanleiding voor aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4 *Groepspraktijk Huisartsen, Burg. Hobusstraat 52-56 Nederweert*

Zienswijze:

Verzocht wordt om het perceel Burg. Hobusstraat 52-56 met daarop de praktijkruimte voor de Groepspraktijk Huisartsen op te nemen binnen het gebied waarvoor wijzigingsbevoegdheid 2 geldt.

Beoordeling:

In het ontwerpplan is het perceel van de Groepspraktijk buiten de wijzigingsbevoegdheid 2 gelaten. Bij nader inzien is het echter logischer om dit perceel mee te nemen in het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid 2 geldt. Immers, dit perceel grenst direct aan c.q. maakt onderdeel uit van het gebied rondom Wijen Woonwereld waar in het kader van het Masterplan een herontwikkeling is voorzien. Het ligt voor de hand dat bij de herontwikkeling van het gebied tevens wordt gekeken naar de bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de Groepspraktijk.

Verwerking in het bestemmingsplan

Het perceel Burg. Hobusstraat 52-56 zal worden meegenomen in het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid 2 geldt.

3.5 *Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht*

De Provincie Limburg laat weten dat de beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen.

3.6. Conclusie

De zienswijzen leiden er toe dat:

- Het perceel Kerkstraat 39 te Nederweert buiten de begrenzing van de WRO-zone, wijzigingsgebied 2 wordt gelaten.

- Aan artikel 16.2 van de regels (WRO-zone, wijzigingsgebied 2) zal de voorwaarde wordt verbonden dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid het advies van de Erfgoedcommissie Nederweert wordt ingewonnen.
- Het perceel Burg Hobusstraat 52-56 (Groepspraktijk Huisartsen) zal worden opgenomen binnen de begrenzing van het gebied WRO-zone, wijzigingsgebied 2.

4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan

- Toelichting bestemmingsplan
Paragraaf 2.1.2 van de toelichting zal worden geactualiseerd omdat de Regionale Woonvisie inmiddels door de gemeenteraad is vastgesteld.
- Minimale bouwhoogte
In de regels voor de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' zal nog een minimale goothoogte worden opgenomen van 6 meter.
Toelichting:
Met name in het centrumgebied en de aanloopstraten is toename van laagbouw (bestaande uit maar één bouwlaag) in beginsel niet wenselijk. Bestaande panden die niet aan deze hoogte voldoen worden positief bestemd.
- Maximale oppervlakte winkelruimte.
Het bruto winkelvloeroppervlak zal worden begrensd op 1000 m2 met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot 2000 m2.
Toelichting:
Het ontwerp bestemmingsplan kent geen maximale oppervlakte voor detailhandel. Hoewel het bestemmingsplan binnen de bestemming centrum in beginsel veel ruimte wil bieden aan centrumeigen functies, is het niet wenselijk om detailhandel toe te staan met een onevenredige belasting voor de omgeving die qua aard en uitstraling niet past in het centrum. Hierbij kan gedacht worden aan PDV-achtige detailhandel zoals grootschalige bouwmarkten. Met een maximale oppervlakte van 1000 m2 kan hier sturing aan worden gegeven. Een maximale oppervlakte van 1000 m2 BVO sluit ook aan bij de Retailstructuurvisie Land van Weert en Cranendonck waarin voor Nederweert als bovenlokaal verzorgingscentrum de grens voor retail in het centrum op 1000 m2 is gesteld. Overigens is het wenselijk om enige flexibiliteit te houden in het plan. Deze kan met een binnenplande afwijkingsmogelijkheid worden geboden.
- Maximale breedtemaat hoofdgebouwen
In de regels voor de bestemming centrum en gemengd wordt voor hoofdgebouwen een maximale breedtemaat opgenomen van 20 meter met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.
Toelichting:
Hiermee kan worden voorkomen dat er grootscheepse ingrepen middels sloop en nieuwbouw plaatsvinden in het centrumgebied welke niet gewenst zijn.
- Oriëntatie-eis
In de bouwregels voor de bestemming 'centrum' en 'gemengd' wordt opgenomen dat de begane grondlaag van gebouwen een oriëntatie dienen te hebben op de hoofdstraten Kerkstraat, Brugstraat en Geenestraat.
Toelichting
Het gaat met name om (het behoud van) de hoofdoriëntatie van winkels aan de winkelstraatzijde. In gevallen waarin panden (winkelruimten) nu via twee zijden toegankelijk zijn, is het niet wenselijk dat een pand de oriëntatie aan de voorzijde/hoofdstraat verliest. In de toelichting zal worden opgenomen dat een gebouw een hoofdoriëntatie dient te hebben op de voorzijde c.q. de hoofdwegen in het centrum (Kerkstraat/Brugstraat/Geenestraat).
- bijgebouwen
Artikel 7.2.2, onder i zal zodanig worden gewijzigd dat deze bepaling alleen geldt voor vrijstaande woningen. Ten aanzien van halfvrijstaande woningen wordt de regeling aangepast waarbij geldt dat bijgebouwen ten minste drie meter uit de voorgevelrooilijn dienen te worden opgericht.
Toelichting
De regeling in het voorontwerp bestemmingsplan is in de praktijk alleen maar toepasbaar bij vrijstaande woningen waar aan twee zijden van het hoofdgebouw ruimte is voor een bijgebouw en bedoeld om te voorkomen dat er een beeld ontstaat van een gesloten straatwand. In geval van halfvrijstaande woningen wordt een afstand van drie meter voor een bijgebouw tot de

voorgevelrooilijn aangehouden zodat er voldoende ruimte overblijft voor het parkeren van een auto op de inrit.

▪ 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 of als er sprake is van een bestemmingsplan dat conserverend is en bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro niet rechtstreeks mogelijk maakt. Het bestemmingsplan 'Centrum Nederweert' is een consoliderend bestemmingsplan dat geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk maakt waarvoor kosten verhaald dienen te worden. Voor enkele locaties binnen het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daar waar wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen zal ten tijde van het wijzigingsplan primair worden getracht om via een anterieure overeenkomst kostenverhaal veilig te stellen. Indien dit niet lukt zal in het kader van de wijzigingsbevoegdheid een exploitatieplan worden opgesteld.

Er hoeft voor het bestemmingsplan 'Centrum Nederweert' derhalve 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 of de VROM-inspecteur 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 of de VROM-inspecteur. In de onderhavige situatie is er sprake van een gewijzigde vaststelling en zou de termijn van zes weken dus in acht genomen moeten worden.

De VROM-inspecteur en Gedeputeerde Staten hebben schriftelijk te kennen gegeven dat het, om lange termijnen te vermijden, mogelijk is een vaststellingbesluit al eerder bekend te maken. Hiertoe dient een verzoek bij de VROM-inspecteur en Gedeputeerde Staten ingediend te worden. Dit verzoek dient ook met zoveel woorden opgenomen te zijn in het vaststellingsbesluit.

Omdat het wenselijk is dat er zo snel mogelijk een actueel bestemmingsplan is waar aan getoetst kan worden is het wenselijk gebruik te maken van de geboden mogelijkheid.

7. Besluit

De raad der gemeente Nederweert

gelezen het voorstel d.d.26 april 2011, nummer 2011-30 van het college van burgemeester en wethouders;

BESLUIT

- I. de zienswijzen van de reclamanten onder 3.1 en 3.2 deels gegrond te verklaren;
- II. de zienswijzen van de reclamanten onder 3.3. ongegrond te verklaren;
- III. de zienswijze van reclamanten onder 3.4 gegrond verklaren;
- IV. ambtshalve wijzigingen door te voeren in het ontwerp bestemmingsplan zoals omschreven in paragraaf 4;
- V. geen exploitatieplan vast te stellen;
- VI. de VROM-inspectie en GS verzoeken het besluit tot vaststelling vooruitlopend op de termijn van 6 weken bekend te mogen maken;
- VII. met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan vast te stellen.

Nederweert, 31 mei 2011

De gemeenteraad van Nederweert.

De raadsgriffier.

De voorzitter,

E.G. Schrier

H.F.M. Evers