



VASTSTELLINGSBESLUIT

**BESTEMMINGSPLAN "KERN LEVEROY"
GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT**

1 februari 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. Provincie Limburg, postbus 5700, 6202 MA MAASTRICHT	
3.2. Bewoners Past. de Fauwestraat 21, 23, 25, 27, 6091 NS LEVEROY	
3.3. Goorts en Coppens advocaten, namens de bewoner van Past. de Fauwestraat 21, 6091 NS LEVEROY	
3.4. Salemans vastgoed, namens de bewoner van Kerkveldstraat 11, 6091 NP LEVEROY	
3.5. Waterschapsbedrijf Limburg, unit Zuiveringsbedrijf, postbus 1315, 6040 KH ROERMOND	
3.6. Conclusie	
4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan	13
5. Exploitatieplan	14
6. Verzoek vervroegde publicatie vaststelling	15
7. Besluit	16

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 "Kern Leveroy" van 2 juli 2010 tot en met 12 augustus 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zijn zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is door vijf personen/instanties gebruik gemaakt.

Twee van de indieners van schriftelijke zienswijzen hebben aangegeven een mondelinge toelichting te willen geven op de schriftelijke zienswijzen. De mondelinge toelichtingen hebben op 4 en 25 november 2010 plaatsgevonden.

2. Zienswijzen

2.1 Lijst van reclamanten

- Provincie Limburg, postbus 5700, 6202 MA MAASTRICHT
- Bewoners Past. de Fauwestraat 21, 23, 25, 27, 6091 NS LEVEROY
- Goorts en Coppens advocaten, namens de bewoner van Past. de Fauwestraat 21, 6091 NS LEVEROY
- Salemans vastgoed, namens de bewoner van Kerkveldstraat 11, 6091 NP LEVEROY
- Waterschapsbedrijf Limburg, unit Zuiveringsbedrijf, postbus 1315, 6040 KH ROERMOND

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 12 augustus 2010 moesten zijn ingediend. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en ontvankelijk.

3. Inhoud en beoordeling zienswijzen

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien.

3.1. Provincie Limburg, postbus 5700, 6202 MA MAASTRICHT

Zienswijze A:

De beoogde planontwikkeling zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, zonder privaatrechtelijke overeenkomst en zonder afwijkingsbesluit is in strijd met het provinciale beleid. Met klem wordt verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen voordat er een overeenkomst over de landschappelijke inpassing is bereikt, een door alle partijen getekende privaatrechtelijke overeenkomst voorligt en het college van Gedeputeerde Staten een afwijkingsbesluit heeft genomen.

Beoordeling:

De gemeente Nederweert heeft ervoor gekozen om de tegenprestatie in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu in te zetten. Hiertoe zijn nu concrete afspraken met de provincie gemaakt waardoor geen sprake meer is van afwijking van het provinciaal beleid. In de toelichting zal dit worden aangepast.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangepast op het feit dat gebruik wordt gemaakt van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Zienswijze B:

In het Eindverslag wordt vermeld dat het landschappelijk inpassingsplan als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. In de bekendmaking verwijst de gemeente naar www.ruimtelijkeplannen.nl. Het inpassingsplan staat niet op deze site.

Beoordeling:

Het inpassingsplan zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden toegevoegd aan de site www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt inhoudelijk niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt het inpassingsplan toegevoegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze C:

Opgemerkt wordt dat de tegenprestatie van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden voor woningbouw dient gericht te zijn op de landschappelijke inpassing van het gehele plan en niet alleen op de landschappelijke inpassing van de buiten de vastgestelde contour geprojecteerde woningen.

Beoordeling:

Het inpassingsplan ziet op zowel de landschappelijke inpassing van het gehele plan als op de landschappelijke inpassing van de buiten de vastgestelde contour geprojecteerde woningen. Voor de tegenprestatie voor de woningen buiten de vastgestelde contour wordt uitgegaan van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het een en ander zal worden verduidelijkt in de toelichting.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangepast.

Zienswijze D:

Met betrekking tot de in de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor "Wonen" ter plaatse van fase 3 en ter plaatse van 't Huitje wordt verzocht de wijzigingscriteria aan te vullen met de voorwaarde dat de woningen dienen te passen in de geldende Regionale Woonvisie.

Beoordeling:

Dit criterium zal worden toegevoegd aan de wijzigingsbevoegdheid bij artikel 11.7.2. onder a m.b.t. tot Wro zone 1, bij artikel 6.5.2 onder a m.b.t. Wro zone 2, bij artikel 8.7.2 onder a m.b.t. Wro zone 3.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze E:

Met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie 't Huitje wordt verzocht de wijzigingscriteria aan te vullen met de voorwaarde dat wijziging pas kan worden vastgesteld als voldaan is aan de Flora- en Faunawet en er overeenstemming met de provincie is over de aanpak van de bodemverontreiniging.

Beoordeling:

Het criterium dat voldaan dient te worden aan de Flora- en Faunawet en dat overeenstemming dient te zijn bereikt over aanpak van de bodemverontreiniging zal worden toegevoegd aan de wijzigingsbevoegdheid bij artikel 8.7.2 onder a.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze F:

In verband met de bodemverontreiniging ter plaatse van 't Huitje wordt opgemerkt dat in tegenstelling tot hetgeen in het Eindverslag wordt vermeld het bodemsaneringsplan niet als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, in de bekendmaking wordt immers verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl en het bodemsaneringsplan staat niet op deze site.

Beoordeling:

Het bodemsaneringsplan zal worden toegevoegd aan de site www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt inhoudelijk niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt het bodemsaneringsplan toegevoegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze G:

In artikel 11.2.1. van de planregels is een bouwverbod opgenomen voor de "wro-zone-ontheffingsgebied". Er is geen bouwverbod opgenomen voor de "wro-zone-wijzigingsgebied". Verzocht wordt de planregels op dit onderdeel aan te vullen.

Beoordeling:

Er zal een bouwverbod worden opgenomen voor "wro-zone-wijzigingsgebied".

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2. Bewoners Past. de Fauwestraat 21, 23, 25, 27, 6091 NS LEVEROY**Zienswijze A:**

Reclamanten geven aan dat hun achtertuinen momenteel grenzen aan een groenstrook. De bestemming groen zal gewijzigd worden in een maatschappelijke bestemming en dit betekent dat er diverse scenario's mogelijk zijn. Reclamanten hebben vernomen dat er op de genoemde groenstrook een openbaar speelterrein gerealiseerd gaat worden. Reclamanten geven aan dat zij een stuk woongenot zullen in leveren, maar geen bezwaar hebben tegen de woningbouw in het gebied Leiverse velden. Wel wensen zij gecompenseerd te worden in de kosten van nieuwe perceelsafscheidings, zodat het geluid en privacy enigszins binnen een aanvaardbaar niveau blijven.

Beoordeling:

Allereerst dient te worden opgemerkt dat uitsluitend het perceel van Pastoor de Fauwestraat 21 (ten dele) grenst aan de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen". De andere percelen grenzen aan de bestemming "Groen".

Reclamanten geven aan op zich zelf geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. Dit bestemmingsplan maakt deze totale integrale ontwikkeling mede mogelijk. Onderdeel daarvan is een groenontwikkeling. Ten dele betreft het handhaving van aanwezige beplanting. Daarnaast kunnen beperkte speelvoorzieningen worden gerealiseerd, passend binnen deze bestemming. Concreet betekent dit dat maximaal tot 3m hoge bouwwerken geen gebouwen zijnde kunnen worden gerealiseerd. Er is geen sprake van een mogelijke wijziging naar "Maatschappelijke doeleinden".

In het geldende plan zijn de gronden bestemd als "Sportterrein". In het geldende plan bestaat de mogelijkheid tot 6m bouwwerken te realiseren. De bouwmogelijkheden nemen in dit gebied dus juist af. Desondanks zal om voldoende afstand van de bouwwerken tot de perceelsgrenzen te realiseren, een afstand tot de perceelsgrens van 5 meter worden opgenomen in de planregels.

Mochten reclamanten van mening zijn dat zij schade ondervinden dan staat hiertoe een planschadeprocedure open.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor bouwwerken binnen de bestemming "Groen" zal een minimale afstand van 5 meter tot de perceelsgrens worden opgenomen.

Zienswijze B:

Reclamanten geven aan dat zij zich het recht voorbehouden om te zijner tijd een planschadeclaim in te dienen.

Beoordeling:

Zoals reeds onder A aangegeven staat er voor reclamanten die van mening zijn dat zij schade ondervinden van de herziening van het bestemmingsplan een planschadeprocedure open.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze C:

Reclamanten zouden graag een overleg willen met de school, gemeente en ontwikkelaar.

Beoordeling:

Voordat tot daadwerkelijk realisering van speelvoorzieningen zal worden overgegaan zal overleg plaatsvinden met omwonenden. Daarnaast zullen de omwonenden worden gehoord in het kader van deze bestemmingsplanprocedure.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoorzitting

Op 25 november 2010 is een vertegenwoordiger van de bewoners gehoord door de wethouder in bijzijn van een ambtenaar. Tijdens deze hoorzitting zijn geen nieuwe elementen ingebracht die zouden moeten leiden tot een wijziging van de beoordeling zoals deze hiervoor is gegeven.

3.3. Goorts en Coppens advocaten, namens de bewoner van Past. de Fauwestraat 21, 6091 NS LEVEROY**Zienswijze A:**

Een gedeelte van de tuin van reclamant grenst aan het buitenspeelsterrein van basisschool de Zonnehof. In het eindverslag van de inspraakprocedure tegen het voorontwerp bestemmingsplan is vermeld dat de basisschool voornemens is het buitenspeelsterrein een meer open karakter te geven. Als gevolg van de inspraak en vooroverleg zou het voorontwerp bestemmingsplan op een aantal punten aangepast moeten worden. Een van deze aanpassingen betrof de situatie aan de achterzijde van de basisschool. In het ontwerp bestemmingsplan blijkt echter dat deze aanpassingen niet zijn doorgevoerd.

Beoordeling:

Met een meer open karakter wordt enerzijds bedoeld beter toegankelijk en meer in relatie staand met de nieuwe ontwikkeling en anderzijds niet alleen gebonden aan het gebruik van de school maar ook buiten schooltijden.

In het voorontwerp bestemmingsplan was een deel van de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" (te weten het speelsterrein van de school) gelegen achter nieuw te projecteren woningen. In het ontwerp bestemmingsplan had dit moeten worden aangepast, maar is dit abusievelijk nagelaten. Deze aanpassing zal alsnog plaatsvinden. Hierbij zal de bestemming woondoeleinden verkleind worden waardoor de school beter toegankelijk is vanuit het plan de Leiverse Velden.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.

Zienswijze B:

Het openstellen van het speelsterrein is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Tussen het buitenspeelsterrein van de school en het perceel van reclamant staat een met klimop begroeide dunne wand. Gevreesd wordt dat deze afscheiding door de verhoging van de intensiteit en het gebruik van het speelsterrein niet langer voldoet. Door de opstelling van het terrein zal de jeugd immers ook in de avondperiode gebruik kunnen maken van het terrein en zal de wand, door het meer intensief gebruik mogelijk omver geworpen worden.

Beoordeling:

Het materiaal en de kwaliteit van de afscheiding tussen de percelen is in het kader van het bestemmingsplan niet zozeer relevant, zeker niet nu de bestemming van de school gelijk blijft en de bouw mogelijkheden binnen de bestemming "Groen" zelfs afnemen ten opzichte van de eerdere bestemming "Sportsterrein" (zie ook onder reactie 3.2.a). Daarentegen zal, zoals aangegeven onder 3.2.a, een minimale afstand tot de perceelsgrens van 5 meter worden opgenomen voor de realisatie van bouwwerken.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze C:

Gevreesd wordt dat het openstellen van het terrein zorgt voor een aantasting van de privacy.

Beoordeling:

Mocht reclamant van mening zijn dat hij schade ondervindt dan staat hiertoe en planschadeprocedure open.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze D:

Uit een uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 juni jl. (zaaknummer 201001997/2/R1) blijkt dat het gebruik van gronden voor buitenspeelvoorzieningen, gelet op de korte afstand van deze gronden tot de woningen van omwonenden, enige mate van hinder met zich mee kan brengen. Het is daarom gebruikelijk dat door het bevoegde gezag een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de te verwachten geluidsbelasting op gevels van woningen rondom een buitenspeelplaats. Door het openstellen van het basisschoolterrein zal de geluidsbelasting toenemen. Aan het ontwerp bestemmingsplan ligt geen akoestisch onderzoek naar de te verwachten geluidsbelasting voor omliggende woningen ten grondslag. Gelet hierop stelt reclamant dat burgemeester en wethouders in strijd met artikel 3:46 en 3:47 Algemene wet bestuursrecht niet deugdelijk hebben gemotiveerd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling:

In de door reclamant aangehaalde zaak wordt in tegenstelling tot wat reclamant beweert op geen enkele wijze over het uitvoeren van een akoestisch onderzoek gesproken. Sterker nog in deze uitspraak (die overigens een voorlopige voorziening betrof) is aangegeven: "Aannemelijk is geworden dat het op grond van de bestemming toegestane gebruik van de gronden voor speelvoorzieningen op welke wijze dan ook gelet op de korte afstand van deze gronden tot de woningen van [verzoekers] voor hen enige mate van hinder met zich kan brengen. De voorzitter ziet evenwel op voorhand geen aanleiding om aan te nemen dat de raad niet in redelijkheid, alle belangen afwegend, het standpunt heeft kunnen innemen dat aan het algemene belang dat is gebaat bij het toekennen van de bestemming, gezien de behoefte aan speelvoorzieningen voor kinderen in de betreffende leeftijd ter plaatse, meer gewicht toekomt dan aan de nadelen die dit voor de omwonenden meebrengt." De eis van de verzoekers wordt in de uitspraak dan ook afgewezen. Deze afweging is in het voorliggende plan ook gemaakt. Daarnaast bevat het geldende plan ook mogelijkheden die hinder op zouden kunnen leveren. Naar de mening van de gemeente is er geen aanleiding een akoestisch onderzoek uit te voeren. Wel zal de afweging die heeft plaatsgevonden expliciet worden opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat in de toelichting de gemaakte belangenafweging expliciet zal worden beschreven.

Zienswijze E:

Een meer open karakter van het buitenspeelsterrein is in strijd met de planregels. Op grond van artikel 8.1 van de planregels, is een perceel met de bestemming "Maatschappelijk" bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, meer in het bijzonder voor een school. Het meer open karakter dat de basisschool voornemens is te realiseren, past echter niet binnen de planregels en is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Beoordeling:

Reclamant onderbouwt niet waarom een meer open karakter van een bij een school behorend speelsterrein strijdig zou zijn met de bestemmingsplanvoorschriften. De gemeente is van mening dat een speelsterrein is toegestaan binnen de bestemming en dat de intensiteit daarvan niet kan en hoeft te worden geregeld. Om misverstanden te voorkomen wordt aan artikel 8.1. onder f, toegevoegd "speelsterreinen".

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze F:

De helft van de tuin van reclamant grenst aan een groenstrook met de bestemming "Groen". De gemeente is voornemens dit perceel tevens als buitenspeelsterrein in gebruik te nemen. In het eindverslag van de inspraakprocedure staat vermeld, dat op dat moment met de aannemer nog overleg plaats zou vinden om de invulling van de groenstrook al in fase 1 mee te nemen. Reclamant heeft echter nog geen duidelijkheid over de invulling van de desbetreffende groenstrook.

Beoordeling:

Binnen de bestemming "Groen" kunnen conform artikel 6.1.b speelvoorzieningen worden gerealiseerd. Waarschijnlijk zal van deze mogelijkheid ook gebruik worden gemaakt. Over de exacte omvang, tijdstip etc.

bestaat op dit moment nog geen duidelijkheid. Zoals aangegeven onder 3.2.c zal, voordat tot daadwerkelijk realisering van speelvoorzieningen zal worden overgegaan, overleg plaatsvinden met omwonenden.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze G:

In artikel 6.1 van de planregels staat beschreven, dat gronden met de bestemming "Groen" zijn bestemd voor onder meer speelgelegenheden en evenementen, met de daarbij behorende voorzieningen van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Reclamant is van mening dat de mogelijkheid om de groenstrook open te stellen voor speelgelegenheden en evenementen in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling:

Wederom wordt niet onderbouwd waarom dit in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt verwezen naar de beantwoording onder d. Nogmaals wordt benadrukt dat de mogelijkheden binnen de bestemming "Groen" in het ontwerp bestemmingsplan Kern Leveroy beperkter zijn dan de geldende mogelijkheden binnen de bestemming "Sportterrein".

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze H:

In het ontwerp bestemmingsplan is nagelaten een belangenafweging te maken tussen de verschillende bestemmingen in het gebied. Tussen de groenstrook en het perceel van reclamant staat een met klimop begroeide dunne wand. Reclamant vreest dat door de verhoging van de intensiteit en het gebruik van de groenstrook de afscheiding niet langer voldoet. Daarnaast vreest reclamant dat het openstellen van het terrein zorgt voor een aantasting van de privacy. De belangen van reclamant zijn onvoldoende meegenomen bij de besluitvorming. Er is dan ook geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling:

Er is een belangenafweging gemaakt die niet anders is dan de belangenafweging die in het geldende bestemmingsplan is gemaakt. Hierin worden de bestaande mogelijkheden voor de school inclusief speelterrein geregeld en wordt de bestemming "Groen" en de mogelijkheid tot het realiseren van speelgelegenheden geregeld. Daarbij zijn de belangen van de omwonenden betrokken. Het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnd zou echter ook al op basis van het geldende bestemmingsplan kunnen plaatsvinden.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4. Salemans vastgoed, namens de bewoner van Kerkveldstraat 11, 6091 NP LEVEROY

Zienswijze A:

Het huidige bouwblok van het woonhuis dient één rechthoekig bouwblok te zijn in verband met een mogelijke uitbreiding van de huidige bestaande woning Kerkveldstraat 11. De voorzijde is aan de oostzijde gesitueerd. Hierdoor moet het mogelijk zijn aan de achterzijde (westzijde) de woning te kunnen uitbreiden. Verder zullen alle bestaande bijgebouwen opgenomen moeten worden op de huidige bouwkvavel Kerkveldstraat 11. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage bij de zienswijzen.

Beoordeling:

Aangezien de beschrijving niet overeenkomt met de bijlage is naar aanleiding van deze zienswijze contact opgenomen met reclamant. Gebleken is dat reclamant het bouwblok richting noord- en oostzijde wenst uit te breiden.

De bijgebouwen zijn opgenomen binnen het huidige bouwvlak. Binnen de gehanteerde systematiek zijn bijgebouwen nergens apart voorzien van een bouwvlak maar mogelijk binnen de bouwaanduiding 'bg' (bijgebouwen). Uit ruimtelijk oogpunt is het niet bezwaarlijk het bouwvlak voor het hoofdgebouw aan te passen in die zin dat bebouwing aan de oostzijde eveneens mogelijk is, mits de regels voor het overige in acht genomen worden. Aan de noordzijde is het niet bezwaarlijk het bouwblok zodanig uit te breiden dat het rechthoekig wordt.

Verwerking in bestemmingsplan:

De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Zienswijze B:

De voortuinzone grenzend aan "Sportdoeleinden", die nu is opgenomen in het plan, dient weggelaten te worden. Dit geeft een beperking in de toekomstige bouw mogelijkheden op de kavel. De bufferzone die

ontstaat door een voorgevelrooilijn op te nemen is volledig onterecht. De noodzakelijke bufferzone dient opgenomen te worden in de nu als "Groen" opgenomen naastliggende "Sportdoeleinden". Hierdoor kan de inrichting van de sportvelden uitlopen tot aan de grensscheiding met het perceel Kerkveldstraat 11. Dit wordt niet acceptabel geacht.

Beoordeling:

Mede om voldoende afstand tussen de bestemming "Recreatie" en "Wonen" te garanderen is de bestemming "Groen" opgenomen. Het realiseren van het voetbalveld tot op de grens met het perceel Kerkveldstraat 11 is dus niet mogelijk. De bestemming "Groen" fungeert dus reeds als de gevraagde bufferzone. Gezien de besloten ligging van het perceel is het uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk de grens voor bijgebouwen tegen de groenbestemming aan te leggen. Wel is het wenselijk de bijgebouwen niet vóór de noordelijke zijde van het bouwvlak te laten komen. Dit om een verder geïsoleerde ligging van de woning te voorkomen.

Verwerking in bestemmingsplan:

De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Zienswijze C:

Het bestemmingsplan "Kern Leveroy", waarbinnen de bestemming "Wonen"(ter plaatse van Kerkveldstraat 11), de bestemming "Sportdoeleinden" raakt is niet acceptabel. De overlast is dermate groot voor wat betreft geluid, kunstlicht en afscherming van ballen dat hierdoor de aantasting van privacy op Kerkveldstraat 11 tot een niet leefbaar niveau is gerezen. Een akoestisch onderzoek en andere noodzakelijke onderzoeken zijn niet bij het ontwerp ter inzage gelegd. Reclamant vraagt zich dan ook af of de noodzakelijke afstanden op basis van de onderzoeksresultaten wel in acht zijn genomen. De feitelijke situatie is op dit moment zodanig dat het gebruik van de velden en de inrichting van de bestemming "Sportdoeleinden" geheel anders is dan bij de uitgangspunten is aangenomen. Nu worden de velden 7 dagen per week intensief gebruikt terwijl in de voormalige situatie dit veld incidenteel voor een wedstrijd en bij trainingen gebruikt werd. Het zogenaamde Veld 3 inclusief publiekszone, is op 20 meter van de perceelsgrens gelegen, wat toch zeker niet de bedoeling kan zijn. Een planschadeclaim voor de gehele kavel S 380, S 390 en S 392 zal voor de hand liggen bij het niet aanpassen van deze situatie.

Ook zijn op dit moment nieuwe woningen gesitueerd dicht op de perceelsgrens, hetgeen de privacy van de andere zijde (zuidooost zijde) van de kavel nogal behoorlijk aantast. Geconcludeerd kan worden dat de woonhuiskavel Kerkveldstraat 11 van die zijden ontzettend groot wordt aangetast ten opzichte van de bestaande aangrenzende bestemmingen. Ook ten opzichte van deze zijde zal een planschadeclaim terecht zijn.

Beoordeling:

Zoals reeds onder B is aangegeven is het onjuist te stellen dat de bestemming "Wonen" grenst aan de bestemming "Sport". Hiertussen is de bestemming "Groen" gelegen, deze heeft ter hoogte van de woning een breedte van 22 meter. In het nu geldende bestemmingsplan lag de bestemming "Woondoeleinden" wel tegen de bestemming "Sportterrein" aan. Mede om te voorkomen en te waarborgen dat de velden niet dicht bij de woning kunnen worden gesitueerd is in het onderhavige bestemmingsplan een groenbestemming opgenomen.

Een akoestisch onderzoek is niet nodig omdat vanuit planologisch oogpunt juist meer waarborgen zijn ingebouwd dan in het geldende plan. Maar ook vanuit de praktijk is sprake van een bestaande situatie die planologisch wordt geregeld.

Mocht reclamant van mening zijn dat hij schade ondervindt dan staat hiertoe en planschadeprocedure open.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze D:

Op dit moment is over de kavels S 392, S 390 en S 380 de bestemming "Woondoeleinden" gelegd, hetgeen recht doet aan de huidige situatie. De bewoner van Kerkveldstraat 11 is echter voornemens om twee woningen te realiseren op dit grondstuk met ontsluiting via het opgenomen pad in het ontwerp bestemmingsplan. In een vooroverleg is door de gemeente aangedrongen op aankoop van dit perceel. Dit heeft niet tot overeenstemming geleid. Reclamant doet nu een beroep op zelfrealisatie en vraagt om een woonblok voor twee woningen op te nemen in het ontwerp op kavel S 390 (ged.) en S 380. De noodzakelijke onderzoeken zijn in het kader van dit nieuwe bestemmingsplan reeds verricht en geven geen belemmering voor deze stedenbouwkundige invulling.

Het door de gemeente aangehaalde concurrentiebeding is niet reëel, aangezien de behoefte aan woningen voor de kern Leveroy gecontingenteerd is en een woningtype ontwikkeld wordt dat niet in het voorliggende ontwerp is opgenomen. De stelling van de gemeente: "de woningen zouden immers voor een groot deel georiënteerd zijn op de achterzijden van de toekomstige woningen, hetgeen niet wenselijk is", is niet terecht

en kan anderzijds als achtertuinpassing ook gezien worden als onwenselijk. Immers om een schuur of ander bijgebouw te situeren tussen twee nieuwbouwwoningen in, is absoluut uit stedenbouwkundig oogpunt niet acceptabel. Een aansluiting aan het openbare pad, eventueel met een kleine aanpassing van het ontwerp is zeer goed mogelijk. Er zijn in het ontwerp ook woningen gesitueerd aan het opgenomen pad en niet aan de verharde openbare weg, hetgeen de gemeente in het onderhavige geval wel als probleem aanhaalt ter motivatie.

Beoordeling:

Reclamant is herhaaldelijk te kennen gegeven dat binnen het stedenbouwkundige plan dat is gerealiseerd er geen mogelijkheid is om te zorgen voor een volwaardige ontsluiting vanuit het nieuwe gebied Leiverse Velden. Het uitsluitend via een wandelpad ontsluiten van 2 woningen is niet acceptabel. In tegenstelling tot wat reclamant beweert bevat het plan Leiverse Velden geen woningen die uitsluitend via een wandelpad zijn ontsloten.

Daarnaast speelt dat met de toevoeging van het woningbouwprogramma van Leiverse Velden ruimschoots aan de woningbehoefte in de toekomst kan worden voldaan. Een toevoeging daarop is niet gewenst. Bovendien geeft reclamant niet aan in welke zin de woningen een aanvulling zijn op het brede keuzeaanbod aan kopers dat reeds wordt aangeboden door middel van het plan Leiverse Velden. Gesteld kan in ieder geval worden dat de toevoeging er nooit toe zal leiden dat de woningbehoefte in het gebied zal toenemen. Een toevoeging van woningen zal ten kosten gaan van de afzet van woningen in het gebied Leiverse Velden. Aangezien de gemeente er voor wil waken dat het woongebied niet of op langere termijn afgerond wordt, wordt het niet wenselijk geacht medewerking te verlenen aan het verzoek van reclamant om 2 woningen te realiseren.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze E:

Reclamant verzoekt om gehoord te worden. Deze mogelijkheid is geboden middels een hoorzitting op 4 november 2010. Van de hoorzitting is een separaat verslag gemaakt. Tijdens de hoorzitting heeft reclamant zijn zienswijzen toegelicht. Wat betreft de nieuwe woningen licht reclamant toe dat er sprake is van een bebouwing welke niet concurrerend is met de rest van het plan omdat het de bedoeling is 0-gaswoningen te realiseren. Dit type woningen is in de rest van het plan niet opgenomen.

Beoordeling:

Het bestemmingsplan sluit niet uit dat er in het plan Leiverse Velden 0-gaswoningen gerealiseerd worden. Er is dan ook geen aanleiding aan te nemen dat er op de grond bij Kerkveldstraat 11 woningen gerealiseerd kunnen worden welke in de niet in de rest van het plan gerealiseerd zouden kunnen worden. Dit argument leidt dan ook niet tot een ander standpunt dan onder D is ingenomen.

Verwerking in bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

3.5. Waterschapsbedrijf Limburg, unit Zuiveringsbedrijf, postbus 1315, 6040 KH

Zienswijze:

In het ontwerp bestemmingsplan Leveroy is het gemaal Leveroy van het Waterschapsbedrijf Limburg onder "Bedrijf" opgenomen. Tevens zijn de regels voor de bestemming "bedrijf" voor het gemaal van toepassing verklaard. Reclamant kan zich hier niet in vinden. Verzocht wordt om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de passende benaming "Nutsvoorziening rioolgemaal" te gebruiken. Verzocht wordt in de regels de bij de zienswijze gevoegde bestemmingsregels "Rioolgemaal" voor het gemaal Leveroy te hanteren.

Beoordeling:

Met het waterschapsbedrijf kan worden ingestemd dat het zonder meer opnemen van het rioolgemaal als "bedrijf" een vreemde indruk kan wekken. Volgens de eisen van het SVBP is het echter niet mogelijk de benaming "Nutsvoorziening rioolgemaal" op te nemen. Meer passend zou het zijn om de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – rioolgemaal" op te nemen.

Verwerking in bestemmingsplan:

Het gemaal zal in het bestemmingsplan aangeduid worden als "specifieke vorm van bedrijf – rioolgemaal". De regels zullen zo veel mogelijk worden overgenomen.

3.6. Conclusie

De zienswijzen leiden er toe dat :

- De toelichting zal worden aangepast op het feit dat gebruik wordt gemaakt van het Limburgs Kwaliteitsmenu.
- Het inpassingsplan wordt toegevoegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Het bodemsaneringsplan zal worden toegevoegd aan de site www.ruimtelijkeplannen.nl
- Aan de wijzigingsbevoegdheid bij artikel 11.7.2. onder a m.b.t. Wro zone 1, bij artikel 6.5.2 onder a m.b.t. Wro zone 2, bij artikel 8.7.2 onder a m.b.t. WRO zone 3 zal worden toegevoegd dat de woningen dienen te passen in de geldende Regionale Woonvisie.
- Het criterium dat voldaan dient te worden aan de Flora- en Faunawet en dat overeenstemming dient te zijn bereikt over aanpak van de bodemverontreiniging zal worden toegevoegd aan de wijzigingsbevoegdheid bij artikel 8.7.2 onder a.
- Er zal een bouwverbod worden opgenomen voor "wro-zone-wijzigingsgebied".
- Voor bouwwerken binnen de bestemming "Groen" zal een minimale afstand van 5 meter tot de perceelsgrens van de woningen aan de Pastoor de Fauwestraat 21, 23, 25 en 27 worden opgenomen.
- De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast zodanig dat de bestemming woondoeleinden (ten zuiden van de school) verkleind worden waardoor de school beter toegankelijk is vanuit het plan de Leiverse Velden.
- In de toelichting de gemaakte belangenafweging m.b.t. speelvoorzieningen/bouwwerken in de bestemming groen expliciet zal worden beschreven.
- Aan artikel 8.1. onder f wordt toegevoegd "speel terreinen".
- Het bouwvlak voor het hoofdgebouw van Kerkveldstraat 11 zal worden aangepast in die zin dat uitbreiding aan de oost- en noordzijde eveneens mogelijk is.
- De grens voor bijgebouwen wordt bij het perceel Kerkveldstraat 11 tegen de groenbestemming aan gelegd. Dit voor zover de gronden achter de noordelijke zijde van het bouwvlak liggen.
- Het gemaal zal in het bestemmingsplan aangeduid worden als "specifieke vorm van bedrijf – rioolgemaal. De regels zullen zo veel mogelijk worden overgenomen.

4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan

- Gebleken is dat het pand Pastoor de Fauwestraat 2 in Leveroy per abuis niet is aangeduid als gemeentelijk monument. Dit wordt aangepast.
- De regels ten aanzien van "Agrarisch" worden iets verruimd waardoor een hobbymatig gebruik is toegestaan.
- In artikel 6.5.1.b. uit de regels wordt de tekst "ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 1'" vervangen door "ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 2'".
- Op bladzijde 22 uit de toelichting wordt de tekst onder het kopje "parkeren" vervangen door "In het plan wordt voldaan aan de gemeentelijke eis om per woning 2 parkeerplaatsen te realiseren."
- Op bladzijde 33 van de toelichting de 2e alinea onder het kopje "beleid en proces" dient te worden aangegeven dat dit betrekking heeft op fase 1 van Leiverse Velden
- Er wordt een koppeling gelegd tussen de in de verbeelding opgenomen milieuzones en de regels.
- In de legenda bij de verbeelding staat achter hoogte "p.m.". Dit zal komen te vervallen.
- De aanduiding "dienstverlening" op de verbeelding ter plaatse van Dorpstraat 3 dient gekoppeld te worden aan regels.
- De situatie ten oosten van Kerkstraat 8 wordt aangepast aan de feitelijk, reeds gerealiseerde situatie.
- Tussen Dorpstraat 15 en Kerkstraat 6A is in de regels ontheffing voor 1 woning mogelijk. Dit wordt aangepast, zodat ter plaatse voor 4 woningen ontheffing kan worden verleend.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van Dorpstraat 7 de aanduiding "Bedrijfswoning" opgenomen.
- Op verbeelding bij fase 1 Leiverse Velden zal de grens van het bouwvlak worden gelegd op 3 meter van de bestemming verkeersdoeleinden.
- De verbeelding wordt rondom de sportterreinen aangepast aan de feitelijke inrichtingstekening.
- Ten oosten van Kerkstraat 7A wordt een rechtstreekse woningbouwtitel opgenomen welke de realisatie van 1 woning mogelijk maakt. Aanvullende onderzoeken worden opgenomen in de bijlagen.
- Ten westen van Heerbaan 4 wordt een rechtstreekse woningbouwtitel opgenomen welke de realisatie van 1 woning mogelijk maakt. Qua regeling wordt hierbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regeling uit het bestemmingsplan voor het buitengebied. Onderzoeken zijn reeds uitgevoerd in het kader van de totale woningbouwontwikkeling aan de zuidzijde van Leveroy.
- Er wordt een regeling opgenomen welke de tijdelijke plaatsing van woonunits mogelijk maakt.
- Het bestemmingsplan wordt aangepast aan de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.

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. Voor de ontwikkelingen geldt dat het kostenverhaal is geregeld doordat de gemeente anterieure overeenkomsten heeft gesloten m.b.t. de locaties waar (aanvullende) rechtstreekse bouwmogelijkheden zijn opgenomen ten opzichte van het geldende planologisch regime. Voor het overige is sprake van een conserverend plan. Daar waar wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen kan ten tijde van het wijzigingsplan een anterieure overeenkomst met betrekking tot kostenverhaal of een (apart) exploitatieplan worden opgesteld.

Er hoeft voor het bestemmingsplan Kern Leveroy 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 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 voor initiatiefnemers wenselijk is dat er zo snel mogelijk een 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. 21 december 2010 van het college van burgemeester en wethouders;

BESLUIT

- I. de zienswijzen van de reclamanten 1 en 5 gegrond te verklaren
- II. de zienswijzen van de reclamanten 2, 3 en 4 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- III. vast te stellen het bestemmingsplan "Kern Leveroy" met bijbehorende regels, verbeelding en toelichting zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen, met dien verstande dat daarin wijzigingen/aanvullingen worden aangebracht conform hetgeen terzake is overwogen onder hoofdstuk 1 tot en met 4 van dit vaststellingsbesluit en met de correctie in bijlage 1 dat "restaurant" gewijzigd wordt in "monument";
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen;
- V. de VROM-inspectie en GS verzoeken het besluit tot vaststelling vooruitlopend op de termijn van 6 weken bekend te mogen maken;
- VI. met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan vast te stellen.

Nederweert, 1 februari 2011

De gemeenteraad van Nederweert.

De raadsgriffier,



De voorzitter,

