

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat dit voorstel volledig wordt overgenomen en als zodanig deel uitmaakt van dit besluit;

Gezien het voorstel nr. 201-18 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 maart 2011

Gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

- 1) De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' vast te stellen;
- 2) Het bestemmingsplan 'Hoebenakker' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen en wijzigingen ;
- 3) Het exploitatieplan 'Hoebenakker' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
- 4) De indieners van zienswijzen schriftelijk op de hoogte te stellen van de beantwoording van hun zienswijzen.

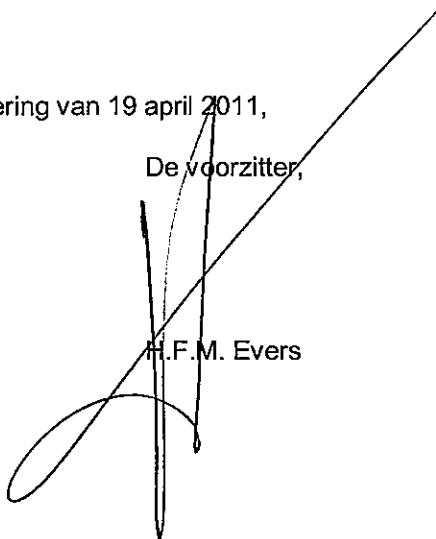
Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 april 2011,

De raadsgriffier,



E.G. Schrier

De voorzitter,



H.F.M. Evers

Rapportage bij Raadsvoorstel d.d. 19 april 2011

Inleiding

Bestemmingsplan

Ten behoeve van de realisatie van woongebied Hoebenakker hebben de afgelopen jaren veel ontwikkelingen plaatsgevonden. Op 27 mei 2008 is voor het gebied door uw Raad een structuurplan vastgesteld. Vervolgens zijn voor de verschillende deellocaties binnen het plangebied verschillende projectbesluiten genomen. De volgende stap binnen het planproces is voort te borduren op het structuurplan en de bestaande projectbesluiten door deze vast te leggen in een bestemmingsplan. Zodoende kan het gebied planologisch-juridisch van de juiste bestemmingen worden voorzien. Tevens wordt met het bestemmingsplan het door de gemeente op deze locatie gevestigde voorkeursrecht in het kader van de Wvg veilig gesteld. Het bestemmingsplan is opgedeeld in een deel met een directe bouwtitel en een deel met een uitwerkingsbevoegdheid.

Exploitatieplan

Omdat nog niet alle gronden binnen het plangebied in eigendom zijn van de gemeente en omdat er geen anterieure overeenkomst met de eigenaren is gesloten, moet er een exploitatieplan worden opgesteld. Het exploitatieplan is bedoeld om kosten te verhalen, de voorwaarden op te nemen waaronder een projectontwikkelaar/particulier openbaar gebied moet aanleggen en om vast te leggen in welk gedeelte sociale woningbouw (starterswoningen) en zelfbouw of CPO gebouwd moet worden.

Zienswijzen en wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan hebben van 10 december 2010 t/m 20 januari 2011 ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen is door vier burgers gebruik gemaakt. In de bijgaande 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van reacties. Tevens zijn in deze nota de ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan beschreven.

Voorstel

- 1) De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' vast te stellen;
- 2) Het bestemmingsplan 'Hoebenakker' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen en wijzigingen ;
- 3) Het exploitatieplan 'Hoebenakker' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
- 4) De indieners van zienswijzen schriftelijk op de hoogte te stellen van de beantwoording van hun zienswijzen.

Overwegingen

Procedure

Vooroverleg met betrokken (overheids)instanties en de buurtvereniging heeft begin 2009 reeds plaatsgevonden in het kader van het concept voorontwerp bestemmingsplan voor het totale plangebied. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is besloten tijdens het vooroverleg geen mogelijkheid te bieden tot het geven van een inspraakreactie. Hiertoe is mede besloten in verband met de reeds gegeven inspraakmogelijkheden op het structuurplan Hoebenakker.

In week 34 2010 is een vooraankondiging van het bestemmings- en exploitatieplan conform artikel 1.3.1. Bro gepubliceerd in het gemeentecontact en de Staatscourant.

De kennisgeving tot ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is 8 december 2010 digitaal verstuurd naar de provincie Limburg, VROM-inspectie, Waterschap Peel- en Maasvallei en Rijkswaterstaat. Deze instanties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

Zienswijzen & wijzigingen

Tijdens de ter inzageperiode zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgaande nota. De zienswijzen waren zijn ontvankelijk, maar hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Er zijn wel enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Zo is de locatie waar de chaletwoningen gepland zijn omgezet in een nader uit te werken bestemming. Er is op dit moment n.l. nog onvoldoende duidelijkheid over de exacte invulling van deze locatie. Tevens is de bestemming van de patiowoningen (SIR) omgezet naar 'tweeaaneengeschakeld' en 'aaneengeschakeld'. Voor het SIR project bleek nauwelijks interesse te zijn. Er is ook nog de bestemming boerderijwinkel toegevoegd.

Aanvullende wijzigingen

Om aan te geven op welke locatie in het plangebied ruimte is gereserveerd voor kleine woonvormen, wordt voorgesteld om op de verbeelding en in de regels van bestemmingsplan de aanduiding 'sba-kw' (specifieke bouwaanduiding- kleine woonvormen) op te nemen op het terrein aan de oostzijde van het plangebied in de

omgeving van de Eisenhowerstraat ten noorden van de nieuw te realiseren rotonde. En in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan het juiste aantal standplaatsen te vermelden, te weten 4.

Om te waarborgen dat er in fasen 2 en 3 voldoende sociale woningbouw wordt gerealiseerd, wordt voorgesteld om bij de regels onder 'Woongebied – uit te werken' een percentage van 50% op te nemen voor sociale woningbouw in deze fasen. Over het gehele plan Hoebenakker wordt conform het gemeentelijke beleid 1/3 gereserveerd voor sociale woningbouw.

Aanvullende wijzigingen naar aanleiding van de verwerving Linders

Op 11 september 2010 hebben de gemeente Nederweert en de familie Linders (Strateris 32) een intentieovereenkomst gesloten met als doel de verplaatsing van het agrarisch bedrijf van de familie Linders en het verwerven door de gemeente van de gronden die daardoor vrijkomen (circa 3,7ha) ten behoeve van de realisatie van het uitbreidingsgebied Hoebenakker. De onderhandelingen die zijn gestart na het sluiten van de intentieovereenkomst hebben op 15 april 2011 geresulteerd in een mondelinge overeenkomst tussen beide partijen (onder voorbehoud van besluitvorming door de Raad).

In de mondelinge overeenkomst is gestreefd naar een flexibele inrichting van de circa 2750m² achtererf die buiten de overeenkomst zal worden gehouden. Zo is er afgesproken dat de huidige, inpandige boerderijwinkel mag worden verplaatst naar de werktuigenloods die op het achtererf staat. Tevens is afgesproken dat, indien de familie Linders de boerderijwinkel wenst op te heffen, er op die gronden maximaal 3 woningen gerealiseerd mogen worden.

De gronden van de familie Linders hebben in het voorliggende bestemmingsplan Hoebenakker de bestemmingen; wonen met specifieke bouwaanduiding - 'lintbebouwing', wonen met specifieke functieaanduiding 'boerderijwinkel' en wonen met specifieke functieaanduiding 'uit te werken'.

Om de mondelinge afspraken planologisch-juridisch vast te leggen in het bestemmingsplan wordt voorgesteld om de gronden van de familie Linders met bestemming 'boerderijwinkel' en 'lintbebouwing' (deels) aan te duiden als wijzigingsgebied. Binnen dit wijzigingsgebied is het college van B&W bevoegd om de vigerende bestemmingen te wijzigen in de bestemming wonen met de aanduidingen 'vrijstaand', 'tweeaaneen' of 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand geschakeld'.

Systematiek

Om het plangebied te voorzien van de planologisch-juridisch juiste bestemmingen is het noodzakelijk om bijgaand bestemmings- en exploitatieplan vast te stellen. Voor de eerste fase van Hoebenakker zijn reeds meerdere projectbesluiten genomen (fase 1). Dit deel heeft dus al een direct bouwtitel. In verband met de flexibiliteit van het bestemmingplan is voor het overige deel (fase 2 t/m 5) gekozen voor een nader uit te werken woonbestemming. Per fase zal een uitgewerkt bestemmingsplan in procedure worden gebracht, waarmee kan worden ingespeeld op de actuele woningbehoefte. Uitgangspunt blijft wel dat de woningbouwcategorieën in Hoebenakker uiteindelijk als volgt verdeeld zijn: 1/3 starterswoningen, 1/3 projectgebonden, 1/3 vrij sector kavels. Om kosten en opbrengsten per fase te kunnen ramen, zijn in het bijgaande exploitatieplan voor iedere fase aannames gedaan over de verdeling van de woningbouwcategorieën. In fase 2 wordt bijvoorbeeld afgaande op de huidige marktvraag uitgegaan van 50% starterswoningen en 50% vrije kavels. Bij uitwerkingsplannen zal ook het exploitatieplan steeds worden geactualiseerd. Beide plannen zijn conform art. 3.8 en 6.14 Wro ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen.

Uitvoering

Omdat het bestemmings- en exploitatieplan gewijzigd worden vastgesteld, dient 6 weken te worden gewacht met de bekendmaking van het Raadsbesluit tot vaststelling. Na de bekendmaking is er nog een beroepstermijn van 6 weken waarin indieners van zienswijzen beroep tegen het bestemmingsplan kunnen aantekenen bij de raad van State. Na deze periode treedt het plan in werking.

Juridische gevolgen

Het bestemmingsplan vormt het planologisch- juridisch kader op grond waarvan straks omgevingsvergunningen kunnen worden verleend in Hoebenakker. Het exploitatieplan is het wettelijk kader voor het verhalen van kosten op eigenaren/ontwikkelaars die binnen het plangebied woningen realiseren.

Financiële gevolgen

Het bestemmings- en exploitatieplan maken deel uit van de planontwikkelingskosten van de grondexploitatie voor het plan Hoebenakker. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld in de vergadering van 18 juni 2008 en geactualiseerd op 1 januari 2009 en 2010.

Bijlagen: (allen ter inzage)

Bestemmingsplan Hoebenakker
Exploitatieplan Hoebenakker
Nota van Zienswijzen en wijzigingen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

“BESTEMMINGSPLAN HOEBENAKKER” & “EXPLOITATIEPLAN HOEBENAKKER”

Behoort bij het besluit van de raad
van de gemeente Nederweert van 19 april 2011

Inleiding

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nederweert hebben ingevolge het bepaalde in artikel 3.4. van de Algemene Wet Bestuursrecht het ontwerpbestemmingsplan "Hoebenakker" en het bijbehorende exploitatieplan, gedurende de periode van 10 december 2010 tot en met 20 januari 2011 ter inzage gelegd.

Gedurende deze periode van inzage heeft iedereen de gelegenheid gekregen zijn zienswijze naar voren te brengen. De voorliggende nota gaat in op de zienswijzen die zijn ontvangen, geeft de reacties hierop weer en de voorstellen voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Het is ook wenselijk om het bestemmings- en exploitatieplan op een aantal punten ambtshalve te wijzigen. De in deze nota voorgestelde wijzigingen hebben tot doel om geconstateerde onvolkomenheden in het plan te herstellen, maar het kan ook gaan om toevoegingen waardoor het plan wordt verduidelijkt.

1. ZIENSWIJZEN

De inwoners van Nederweert zijn via het gemeentecontact (huis-aan-huis blad) en de Staatscourant hierover geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan was ook digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. De kennisgeving tot ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is digitaal verstuurd naar de provincie Limburg, VROM-inspectie, Waterschap Peel- en Maasvallei en Rijkswaterstaat.

Van de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen is door vier burgers gebruik gemaakt. Alle zienswijzen zijn tijdig binnen gekomen en derhalve ontvankelijk. Deze zienswijzen hebben enkel betrekking op het bestemmingsplan. Van (overheids)instanties zijn geen zienswijzen ontvangen.

Overzicht ingediende zienswijzen:

nr.	d.d.	Ingekomen	Nr.
1.	23-12-2010	24-12-2010	9166/RO
2.	09-01-2011	10-01-2011	9300/RO
3.	18-01-2011	19-01-2011	9409/RO
4.	20-01-2011	20-01-2011	9449/RO

In verband met de privacy zijn alle NAW gegevens van de indieners in te publiceren stukken weggelaten.

Zienswijze 1

Belanghebbende is woonachtig aan de rand van het plangebied.

Reactie:

Belanghebbende wil bezwaar maken tegen de groenstrook die over het achterste deel van zijn percelen is getekend. Belanghebbende verwijst hiervoor naar de tekening 'grondgebruik' (bijlage 3) van het exploitatieplan.

Beantwoording:

De gemeente vindt het belangrijk om een goede aansluiting van de nieuwe woonwijk op de omgeving te realiseren. Daarom is destijds in het structuurplan "Hoebenakker" een groenzone rondom het plan opgenomen als buffer tussen de nieuwe woonwijk en de bestaande woningen rondom het plangebied. Deze groenzone is ingetekend op het achterste deel van de percelen die direct grenzen aan het nieuwe woongebied. Omdat de uitwerking van de plannen op dit moment nog niet exact duidelijk is, heeft dit deel in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'wonen – nader uit te werken' gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan "Hoebenakker" zijn ook de bestaande woningen rondom het plangebied (Strateris, Hoebenstraat en Bosserstraat) meegenomen. De bestaande woningen hebben de bestemming 'wonen' gekregen. De nadere invulling van de bestemming 'wonen – nader uit te werken' volgt na de vaststelling van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor dient te zijner tijd een uitgewerkt bestemmingsplan in procedure te worden gebracht.

Voorstel tot wijzigen bestemmingsplan:

Geen

Zienswijze 2

Belanghebbenden zijn woonachtig aan de rand van het plangebied.

Reactie:

- A. Belanghebbenden geven aan dat zij graag een inrit willen realiseren naar de percelen aan Strateris 14A en 16 vanaf de nieuwe weg die vanaf Strateris naar het plangebied leidt (Montgomerystraat). Als argumenten hiervoor worden genoemd de verkeersveiligheid en praktische voordelen.

- B. Belanghebbenden willen graag dat er bij graafwerkzaamheden rekening wordt gehouden met een beukenhaag die op hun perceel staat.
- C. Belanghebbenden geven aan dat hun garagebedrijf voor zover bij hun bekend geen obstakel is voor de te plannen woningbouw.
- D. Belanghebbenden stellen voor de nieuw aan te leggen weg vanaf de Strateris naar het plangebied, de 'PlökHzak' te noemen.
- E. Belanghebbenden geven aan dat zij graag beukenbomen als beplanting langs de nieuwe weg zien.

Beantwoording:

- A. Van een verkeersonveilige situatie t.h.v. de huidige inrit is op dit moment niets bekend. Mogelijk wordt bedoeld dat het oprijzicht bij het opdraaien naar Strateris onvoldoende is. De snelheid van het verkeer op Strateris is echter dusdanig laag, dat dit nooit tot daadwerkelijke verkeersonveilige situaties heeft geleid. Omdat de Montgomerystraat, net als Strateris, straks de functie van een erftoegangsweg zal krijgen is het aansluiten van een inrit (conform algemene regels) hierop toegestaan. De aanleg van de inritten dient tijdig bij de gemeente te worden gemeld. Het is echter niet gewenst dat auto's van klanten langdurig langs de kant van de Montgomerystraat worden geparkeerd. Bij eventuele uitbreiding van de activiteiten van het garagebedrijf dient er rekening mee te worden gehouden dat het totaal aantal voertuigen ook steeds op eigen terrein kan worden geparkeerd.
- B. Graafwerkzaamheden in de openbare ruimte worden altijd zorgvuldig uitgevoerd en er wordt rekening gehouden met omliggend groen.
- C. Het garagebedrijf valt onder het Activiteitenbesluit zodat aan de bijbehorende regeling moet worden getoetst. Op grond van het Activiteitenbesluit mag op de gevel van woningen van derden maximaal 50 dB aan geluid worden geproduceerd. In onderhavige situatie liggen twee burgerwoningen van derden op kortere afstand van het bedrijf dan de nieuw op te richten woningen in het plangebied Hoebenakker. Op grond van de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten wordt aangenomen dat de geluidbelasting ten opzichte van de meest nabij gelegen woningen onder de norm blijft. De nieuwe geplande woningen liggen op een grotere afstand dan de meest nabij gelegen bestaande woningen. Aangenomen wordt dat geluidbelasting op de gevels van deze nieuwe woningen eveneens onder de norm ligt.
- D. Deze naam is reeds eerder aan de straatnamencommissie voorgelegd. De commissie heeft destijds besloten geen gebruik van deze naam te zullen maken. Deze naam zal niet opnieuw aan de commissie worden voorgelegd.
- E. Momenteel wordt nog gewerkt aan een groeninrichtingsplan voor Hoebenakker waarin de keuzen voor boomtypen wordt vastgelegd. Daarbij wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met de bodemomstandigheden in het gebied. De gemeente waardeert het voorstel voor beukenbomen, maar hoogstwaarschijnlijk is de bodem ter plaatse hiervoor te nat.

Voorstel tot wijzigen bestemmingsplan:

Geen

Zienswijze 3

Belanghebbenden zijn woonachtig aan de rand van het plangebied.

Reactie:

- A. Belanghebbenden maken bezwaar tegen het overgangsgebied dat tussen de bestaande percelen en de nieuwe bebouwing is gepland. Dit overgangsgebied is gepland op de bestaande percelen van omwonenden. Belanghebbenden geven aan dat de groenvoorziening er nu in feite al ligt. Zij betogen dat dit tevens extra kosten voor de gemeenschap met zich meebrengt omdat zij grond moeten afgeven die de gemeente moet gaan onderhouden. Belanghebbenden hechten belang aan het behoud van de historische perceelgrenzen en willen hierover graag met de gemeente van gedachten wisselen.
- B. Belanghebbenden maken bezwaar tegen het gevestigde voorkeursrecht. Zij geven aan zij hierdoor beperkt worden in de vrijheid van handelen. Tevens creëert het voorkeursrecht veel werk voor de gemeente en belanghebbenden als gevolg van de informatieplicht die de gemeente heeft. Belanghebbende vinden dit niet in verhouding staan tot de noodzaak c.q. het

algemeen belang. Het voorkeursrecht veroorzaakt spanning bij zowel belanghebbenden als omwonenden.

Beantwoording:

A. Zie beantwoording zienswijze 1.

Voorstel tot wijzigen bestemmingsplan:

Geen

B. Om de mogelijkheid te behouden om de overgang tussen bestaande percelen en nieuwe woningen goed vorm te geven, heeft de gemeente destijds voorkeursrecht gevestigd op een strook rondom het plangebied. Omdat op dit moment de uitwerking van de overgang tussen bestaande percelen en het nieuwe woongebied nog niet duidelijk is, heeft de gemeente in 2010 besloten het voorkeursrecht te verlengen. Belanghebbende kan zijn gronden blijven gebruiken en zal tijdig door de gemeente worden geïnformeerd indien daar aanleiding toe bestaat.

Voorstel tot wijzigen bestemmingsplan:

Geen

Zienswijze 4

Belanghebbende heeft een woning gekocht in het plangebied.

Reactie:

Belanghebbende heeft in november 2010 een woning gekocht aan de Eisenhowerstraat in Hoebenakker. Ten tijde van de aankoop was de belanghebbende niet op de hoogte van de plannen in Hoebenakker voor de standplaatsen voor chalets/ kleine woonvormen. Belanghebbende uit de vrees dat hierdoor de waarde van de gekochte woning zal dalen en in een later stadium ook moeilijker verkoopbaar wordt. Daarnaast is belanghebbende van mening dat chalets/ kleine woonvormen niet in het straatbeeld van een nieuwbouwwijk passen.

Beantwoording:

In het plangebied is in overleg met Woningvereniging Nederweert ruimte gereserveerd voor chalets/ kleine woonvormen. De plannen hiervoor zijn al geruime tijd in voorbereiding. Op de website van de gemeente Nederweert wordt dit vermeld bij de informatie over het project Hoebenakker. Belanghebbende had zichzelf op de hoogte kunnen stellen van dit voornemen. De exacte wijze van inpassen en de ontsluiting van de standplaatsen wordt nog bestudeerd. Daarom wordt de bestemming waarbinnen de chalets vallen omgezet naar een 'uit te werken' bestemming. Hiervoor zal te zijner tijd een uitgewerkt bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Voorstel tot wijzigen bestemmingsplan:

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de locatie waar de zienswijze betrekking op heeft, is wel een ambtelijke aanpassing voorgesteld.

2. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht. Het betreffen hier in hoofdzaak ondergeschikte correcties.

A. Verbeelding

Wijziging van de bestemming ter plaatse van de geplande locatie voor chaletwoningen:

De locatie aan de oostzijde van het plangebied die was bestemd voor de chaletwoningen in combinatie met de vrijstaande woningen, wordt omgezet naar een uit te werken woonbestemming ('swg-uw2'). Als voorwaarde voor de uitwerking wordt opgenomen dat hier maximaal 4 chalets gerealiseerd kunnen worden.

Wijziging van de bestemming ter plaatse van de patiowoningen:

De bestemming van de patiowoningen aan de westzijde van het plangebied (de 'SIR'-kavels) wordt omgezet naar de bestemming wonen met de aanduiding 'tweeaaneengeschakeld' en 'aaneengeschakeld'. Dit in verband met de beperkte marktvraag naar patiowoningen.

Wijziging ter plaatse van Strateris 32:

Binnen de bestemming wonen wordt de vestiging van een boerderijwinkel mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt de aanduiding 'sb-bwl' opgenomen op de verbeelding.

B. Regels

Wijziging art. 6 Wonen:

De kleine woonvormen zijn uit artikel 6 gehaald en verplaatst naar artikel 7 onder uit te werken gebied fase 2.

Wijziging art. 6 Wonen:

Art. 6.2.8 is toegevoegd; hierin is de regeling van de boerderijwinkel opgenomen.

C. Toelichting

Wijziging par. 3.10 'beeldkwaliteit Hoebenakker 1^e fase':

In verband met de aangepaste fasering zijn de locaties van de chaletwoningen (oostzijde) en de patiowoningen (aan de westzijde) uit fase 1 weggelaten. Deze locaties vallen onder fase 2 van het bestemmingsplan en hebben een nader uit te werken bestemming. Bij de uitwerking van deze twee locaties worden nadere beeldkwaliteitseisen gesteld.

Wijziging par. 5.2 'Nader bodemonderzoek Bosserstraat 1, december 2009':

Aan deze paragraaf wordt de volgende zin toegevoegd: Het saneringsplan is in januari 2011 door de Provincie goedgekeurd.

Wijziging par. 5.2 'Nader bodemonderzoek verhard pad Hoebenstraat, december 2009':

De laatste zin is gewijzigd in: De sanering is in juli 2010 uitgevoerd.

Wijziging par. 5.5 Bedrijven en milieuzonering:

Aan deze paragraaf wordt een extra onderdeel met betrekking tot geurhindercontouren toegevoegd:

Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden dient er in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij een beoordeling plaats te vinden of de gewenste ontwikkeling (nieuw woongebied) geen belemmeringen oplevert voor agrarische bedrijven in de omgeving. Tevens moet een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

De gemeente Nederweert heeft een inventarisatie gemaakt van de agrarische bedrijven in de nabijheid van Hoebenakker. Op basis van de inventarisatie en de vergunde en aangevraagde milieuvergunningen zijn voor drie agrarische bedrijven de geurcontouren bepaald. Het gaat om de geurcontouren van 3 OU/m³, 8 OU/m³ en 14 OU/m³.

De onderzochte bedrijven liggen aan de Hoebenstraat 11 (varkensfokkerij), Hovensteeg 7 (varkensfokkerij) en Strateris 32 (agrarisch bedrijf). In onderstaande kaarten zijn de contouren gevisualiseerd. De gemeenteraad van Nederweert heeft op 22 april 2008 de geurverordening vastgesteld. Daarin is bepaald dat de maximale waarde voor Hoebenakker 8 OU/ m³ mag bedragen.

De 8 OU/ m³ van het agrarisch bedrijf aan Strateris 32 valt voor een groot deel binnen fase 5 van het plangebied. De ontwikkeling van fase 5 is voorzien vanaf 2018. Alvorens fase 5 ontwikkeld wordt zal deze geurcontour zijn weggevallen.

De 8 OU/ m³ van het agrarisch bedrijf aan de Hoebenstraat 11 valt eveneens voor een deel binnen fase 5 van het plangebied. Voor de ontwikkeling van fase 1 tot en met 4 vormt deze geurcontour dus geen probleem.

De 8 OU/ m³ van het agrarisch bedrijf aan de Hovensteeg 7 valt buiten het plangebied Hoebenakker en vormt daarom geen probleem voor de ontwikkeling.

D. Exploitatieplan

Wijziging toerekeningsmethode:

De toerekeningsmethode van de kosten is gewijzigd. De kosten worden niet per kavel berekend maar per m². ER is voor gekozen om de kavels/projectmatig als standaard te nemen omdat de kosten dan in verhouding liggen met de grondprijs.

Wijziging aantal (chalet)woningen:

Het aantal chalets is gewijzigd van 8 naar 4; hierdoor is het aantal woningen gestegen met 3.

Nader uitwerking saneringskosten:

De saneringskosten zijn verhoogd in verband met de gemaakte kosten voor de sanering van de locatie Bosserstraat 1.

