



VASTSTELLINGSBESLUIT

**BESTEMMINGSPLAN
“RUIJTE VOOR RUIJTE WONINGEN REULISWEG TE LEVEROY”**

GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT

31 mei 2011

INHOUDSOPGAVE

1. Procedure
 - 1.1. Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan
 - 1.2. Zienswijzen ontwerp -bestemmingsplan
2. Zienswijzen
 - 2.1. Lijst van reclamanten
 - 2.2. Ontvankelijkheid
3. Inhoud en beoordeling zienswijzen
 - 3.1. Bewoners van Reulisweg 13, 6091 NZ Leveroy
 - 3.2. Bewoners van Beukenlaan 20, 6092 NC Leveroy
 - 3.3. Achmea rechtsbijstand namens de bewoners van Beukenlaan 18, 6092 NC te Leveroy
 - 3.4. Bewoners van Beukenlaan 18, 6092 NC te Leveroy
4. Wijzigingen n.a.v. de zienswijzen
5. Ambtshalve wijzigingen
6. Exploitatieplan
7. Verzoek vervroegde publicatie vaststelling
8. Besluit

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 "Ruimte voor Ruimte woningen Reulisweg te Leveroy" van 28 januari 2011 tot en met 10 maart 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen zijn zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is door drie personen/instanties gebruik gemaakt.

2. Zienswijzen

2.1 Lijst van reclamanten

- Bewoners van Reulisweg 13, 6091 NZ Leveroy.
- Bewoners van Beukenlaan 20, 6092 NC Leveroy.
- Achmea rechtsbijstand namens de bewoners van Beukenlaan 18, 6092 NC te Leveroy.

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 10 maart 2011 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. Bewoners van Reulisweg 13, 6091 NZ Leveroy

Inhoud zienswijze:

De zienswijze bevat de volgende punten:

- Het plan doet afbreuk aan het open karakter van het agrarisch gebied
- De woningen ontnemen het uitzicht op het opengebied
- Waardedaling woning Reulisweg 13. Wat is geregeld mbt planschade in deze situatie.
- Door de bewoners van Reulisweg 13 is € 20.000,- aan aanleg van nutsvoorzieningen betaald en wil hierin tegemoet worden gekomen. Initiatiefnemer heeft aangegeven hier niet tegemoet te willen komen. De bewoners vinden het niet redelijk als de geplande woningen vrijwel kosteloos kunnen aansluiten op deze nutsvoorzieningen

Reactie gemeente:

Afbreuk open karakter van het agrarische gebied

Het gebied kenmerkt zich als een open agrarisch gebied. Het bouwvlak voor de twee woningen vormen slechts een zeer beperkt gedeelte van dit gebied. Verder sluit het bouwvlak nagenoeg aan op de bestaande bebouwing aan de overzijde. Ruimtelijk gezien doen de twee Ruimte voor Ruimte woningen dan ook geen afbreuk aan het open karakter van het agrarische gebied

Ontnemen uitzicht op het open gebied

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

Waardedaling van de woning Reulisweg 13.

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

Met de initiatiefnemers is een verhaalsovereenkomst planschade gesloten.

Tegemoetkoming in kosten nutsvoorzieningen.

Voor een tegemoetkoming in de gemaakte kosten van de aangelegde nutsvoorzieningen verwijzen wij u naar de initiatiefnemers. Van gemeentewege zijn wij hierin geen partij en zullen dan ook geen tegemoetkoming in de voorgenoemde kosten verstrekken.

Conclusie

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

3.2. Bewoners van Beukenlaan 20, 6092 NC Leveroy

Inhoud zienswijze:

De zienswijze bevat de volgende punten:

- Verwachting gewekt door gemeente op vrij uitzicht. Met de woonbebouwing aan de Beukenlaan zou de bebouwing van Leveroy zijn afgerond.
- Inbreuk op privacy, vermindering lichtinval in de tuin en de woning
- Waardevermindering van het huis
- Geen rekening gehouden met milieucirkels met name verkeersbewegingen en fijn stof
- De eigenaar grond is niet inwoner van gemeente Nederweert en kan toch niet belanghebbende partij zijn in de Ruimte voor Ruimte regeling in de gemeente Nederweert

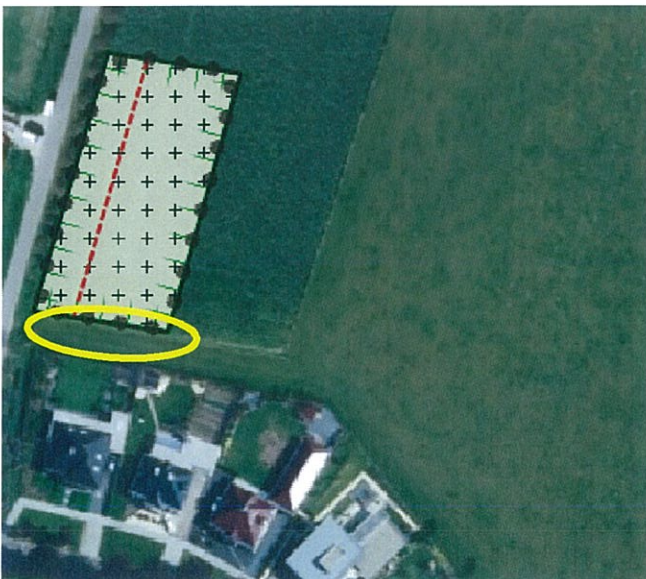
Reactie gemeente:

Verlies vrij uitzicht

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

Inbreuk op privacy, vermindering lichtinval in tuin en woning

Tussen het perceel Beukenlaan 20 en het bouwperceel van de Ruimte voor Ruimte woningen ligt een perceel grond dat – onder andere - toegang geeft tot het achterliggende agrarische perceel. Dit perceel is circa 9 meter breed. Zie gele cirkel hier beneden. Het perceel Beukenlaan 20 grenst dus niet direct aan de Ruimte voor Ruimte kavels maar dus op geruime afstand. Van vermindering van lichtinval in de tuin en de woning is daarom geen sprake.



Dat er sprake kan zijn van enige aantasting van de privacy wordt niet bestreden. Bij de planvorming is er naar gestreefd deze aantasting te minimaliseren en ervoor te zorgen dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt. Als u desondanks toch meent schade te lijden ten gevolge van de beoogde ontwikkeling, kunt een verzoek indienen om een tegemoetkoming overeenkomstig het bepaalde in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit is mogelijk op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is griffierecht verbonden

Waardevermindering woning Beukenlaan 20

Voor de waardevermindering van de woning kan een verzoek om tegemoetkoming hierin worden ingediend overeenkomstig het bepaalde in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit is mogelijk op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is griffierecht verbonden.

Milieucirkels, verkeersbewegingen en fijn stof

In de toelichting van het bestemmingsplan kunt u lezen dat er wel degelijk rekening is gehouden met milieuaspecten, waaronder milieucirkels en fijn stof. Verder zal door de realisatie van de woningen nauwelijks sprake zijn van een toename van de verkeersbewegingen.

Ruimte voor ruimte regeling

De Ruimte voor Ruimte regeling laat toe dat een belanghebbende partij die niet woonachtig is in de gemeente Nederweert een Ruimte voor Ruimte bouwkaal gerealiseerd in deze gemeente. De kavels worden namelijk ontwikkeld door Ruimte voor Ruimte Beheer C.V. en vervolgens doorverkocht aan de partijen.

Conclusie

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

3.3. Achmea rechtsbijstand namens de bewoners van Beukenlaan 18, 6092 NC te Leveroy en

3.4. Bewoners van Beukenlaan 18, 6092 NC te Leveroy

Beide zienswijzen bevatten dezelfde argumenten en zullen daarom samen behandeld worden.

Inhoud zienswijzen:

De zienswijze bevat de volgende punten:

- Verlies vrije landelijke uitzicht
- Verlies van privacy en aantasting van het woongenot
- Verminderde lichtinval in de tuin en de woning
- Er wordt gemakkelijk afgestapt dat er op het perceel een agrarische bestemming met archeologische waarden is gevestigd. In POL wordt het perceel aangemerkt als ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme – hier wordt eenvoudig aan voorbij gegaan.
- Waardedaling van de woning
- De eigenaar grond is niet inwoner van gemeente Nederweert en kan toch niet belanghebbende partij zijn in de Ruimte voor Ruimte regeling in de gemeente Nederweert

Reactie gemeente:

Verlies vrij (landelijk) uitzicht

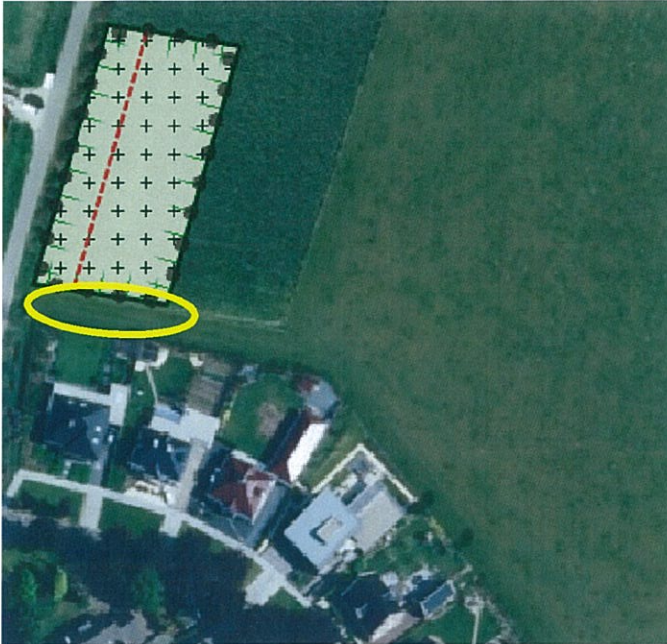
Er bestaat geen wettelijk recht op vrij uitzicht. U kunt daarom geen rechten ontlenen aan het vrije uitzicht dat u nu hebt.

Verlies privacy, aantasting woongenot

Dat er sprake kan zijn van enige aantasting van de privacy en het woongenot wordt niet bestreden. Bij de planvorming is er naar gestreefd deze aantasting te minimaliseren en ervoor te zorgen dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt. Als u desondanks toch meent schade te lijden ten gevolge van de beoogde ontwikkeling, kunt een verzoek indienen om een tegemoetkoming overeenkomstig het bepaalde in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit is mogelijk op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is griffierecht verbonden

Verminderde lichtinval in tuin en woning

Tussen het perceel Beukenlaan 18 en het bouwperceel van de Ruimte voor Ruimte woningen ligt een perceel grond dat – onder andere - toegang geeft tot het achterliggende agrarische perceel. Dit perceel is circa 9 meter breed. Zie gele cirkel hier beneden. Het perceel Beukenlaan 18 grenst dus niet direct aan de Ruimte voor Ruimte kavels maar dus op geruime afstand en zelfs aan de achterzijde van het plangebied. Van vermindering van lichtinval in de tuin en de woning is daarom geen sprake.



Bestemming en POL waarde van het perceel

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwoord in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om mee te werken aan het Ruimte voor Ruimte woningen. Naar onze mening is dit voldoende gemotiveerd in de toelichting behorend bij het ontwerp bestemmingsplan.

De Provincie heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling van de locatie voor twee Ruimte voor Ruimte woningen. Er worden geen provinciale belangen geschaad.

Waardevermindering woning Beukenlaan 18

Voor de waardevermindering van de woning kan een verzoek om tegemoetkoming hierin worden ingediend overeenkomstig het bepaalde in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit is mogelijk op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is griffierecht verbonden.

Ruimte voor ruimte regeling

De Ruimte voor Ruimte regeling laat toe dat een belanghebbende partij die niet woonachtig is in de gemeente Nederweert een Ruimte voor Ruimte bouwperceel gerealiseerd in deze gemeente. De kavels worden namelijk ontwikkeld door Ruimte voor Ruimte Beheer C.V. en vervolgens doorverkocht aan de partijen.

Conclusie

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

4. Wijzigingen n.a.v. de zienswijzen

De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

5. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan

Per abuis is een verouderd artikel voor de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen (=artikel 4). Dit artikel zal worden vervangen een recent artikel naar het voorbeeld zoals verwoord in bijlage 1 van de 'Archeologienota voor de gemeente Weert en Nederweert'.

Bij artikel 3.4.1. toevoegen:

- b. het bepaalde in 3.2 en de bouw van bijgebouwen bij Ruimte voor Ruimte-woningen en Ruimte voor Ruimte-woningen met afwijkende inhoudsmaat aan één zijde toestaan in de perceelsgrens, onder de voorwaarde dat het bijgebouw minimaal 15 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning wordt gesitueerd.
- c. het bepaalde in 3.2 en een vergroting van de inhoud van een burger- of bedrijfswoning, inclusief bijgebouwen, tot 1.200 m³, indien het perceel niet groter is dan 1.000 m² en tot 1.400 m³, indien het perceel groter is dan 1.000 m² toestaan, onder de voorwaarden dat:
 - 1. sprake is van een samenhangend geheel, waarbij de woning tezamen met de uitbreiding een eenheid dient te vormen;
 - 2. de uitbreiding planologisch aanvaardbaar is;
 - 3. de uitbreiding niet voor/aan de voorgevel van de woning plaatsvindt;
 - 4. de uitbreiding niet zodanig is dat woningsplitsing via eenvoudige bouwkundige ingrepen mogelijk wordt;
 - 5. op grond van het bepaalde in artikel 11.2 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;

6. 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. De kosten van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken komen voor rekening van Ruimte voor Ruimte Limburg. Dit geldt ook voor het bouwrijp maken van de betreffende percelen. De procedurekosten worden gedekt door de gemeentelijke leges..

Er hoeft voor het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte woningen Reulisweg te Leveroy dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

7. 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.

8. Besluit

De raad der gemeente Nederweert

gelezen het voorstel 2011-31 d.d. 26 april 2011 van het college van burgemeester en wethouders;

BESLUIT

- I. de zienswijzen van alle reclamanten ongegrond te verklaren
- II. vast te stellen het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte woningen Reulismweg te 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 5 van dit vaststellingsbesluit;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen;
- IV. de VROM-inspectie en GS verzoeken het besluit tot vaststelling vooruitlopend op de termijn van 6 weken bekend te mogen maken;
- V. 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,

E.G. Schrier

De voorzitter,

H.F.M. Evers