VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 19 maart 2024

NR.: RI-24-00916

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Houtsberg 29 en 31 Leveroy	Agendapunt	**10.**
	Raadsvoorstel-nummer	**204-13**

Voorstel:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de “Nota van zienswijzen bestemmingsplan Houtsberg 29 en 31, Leveroy”;
2. Het bestemmingplan ‘Houtsberg 29 en 31, Leveroy’, met het planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPHoutsberg29en31-VA01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. J.C.T. (Johan) Bakens	B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Afdeling	: Dienstverlening
		Auteur	: M. van Deursen
Datum	: 13 februari 2024		
Bijlage(n)	: Bijlagen 5		

Raadsvergadering d.d. 19 maart 2024
Rapportage bij: Vaststellen bestemmingsplan Houtsberg 29 en 31 Leveroy
Raadsvoorstel nr: RI-24-00916

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de “Nota van zienswijzen bestemmingsplan Houtsberg 29 en 31, Leveroy”;
2. Het bestemmingplan ‘Houtsberg 29 en 31, Leveroy’, met het planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPHoutsberg29en31-VA01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aan de Houtsberg 29 en 31 te Leveroy is een groothandel in eieren, vleesproducten, vis en visproducten gevestigd. Het bedrijf is een toeleverend bedrijf voor de horeca, met name gericht op oriëntaalse restaurants.

Momenteel verschuift de markt van traditioneel Chinees Indische restaurants naar sushi-restaurants/wereldrestaurants in combinatie met een schaalvergroting. Om te kunnen inspelen op de veranderingen in de markt heeft de ondernemer verzocht om de opslagcapaciteit van het bedrijf uit te breiden. Aan de achterzijde van het bedrijf wil de ondernemer graag een bedrijfsruimte realiseren van ca 1.500 m2 in combinatie met verhardingen ten behoeve van laaddocks, parkeren en ontsluiting. Ter compensatie is elders in het buitengebied al 2.060 m2 bebouwing gesloopt en wordt de bedrijfslocatie landschappelijk ingepast.

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert. In het bestemmingsplan is opgenomen, dat de bestemming bedrijf, inclusief bouwblok, aan de achterzijde worden verruimd. Daarnaast wordt, via een voorwaardelijke verplichting, geborgd dat de compenserende maatregelen in de vorm van een goede landschappelijke inpassing en de sloop van bebouwing elders in stand wordt gehouden. Dit is in lijn met de omgevingsvisie buitengebied.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Houtsberg 29 en 31, Leveroy' voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project .

Op 11 maart 2020 [BW-20-02904] heeft het college een positief principestandpunt ingenomen voor onderhavige ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 oktober 2023 tot en met 17 november 2023 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingekomen. Na de ter inzagelegging is door initiatiefnemer aangegeven waar de reeds gerealiseerde sloop van bebouwing elders heeft plaatsgevonden. Ook heeft de provincie Limburg verzocht om expliciet in het bestemmingsplan op te nemen, dat sprake is van een éénmalige uitbreiding. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen.

Beoogd effect

De volgende stap in de formele bestemmingsplanprocedure te nemen door het bestemmingsplan vast te stellen, daarna te publiceren en ter inzage te leggen.

Argumenten

1.1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze, in overeenstemming met de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.
Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uitsluitend is sprake van tweetal ambtelijke wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen zien toe op het expliciet benoemen dat met het plan sprake is van een éénmalige uitbreiding, en ook het blijvend borgen van de sloop van 2.060 m2 bebouwing. Deze wijzigingen geven aanleiding de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan en het BKP gewijzigd vast te stellen.

2.1 Het bestemmingsplan is zorgvuldig en in samenspraak opgesteld
Het ontwerpbestemmingsplan is een resultaat van overleg en afstemming tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

2.2 De goede ruimtelijke ordening is aangetoond voor de nieuwe bestemming van de locatie
Door middel van de plantoelichting en bijbehorende stukken is de goede ruimtelijke ordening voor de nieuwe bestemming van de locatie aangetoond.

2.3 De uitbreiding brengt een positief effect mee voor de kwaliteit van het landschap

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt het landschap ter plaatse versterkt door middel van een goede landschappelijke inpassing van zowel de nieuwe bebouwing alsook de bestaande bebouwing. Daarnaast is elders in het buitengebied al 2.060 m2 bebouwing gesloopt.

3.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als kostenverhaal op een ander wijze gegarandeerd is
Alle kosten welke samenhangen met de herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden gedekt door de leges. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Kanttekeningen
N.v.t.

Uitvoering
Het bestemmingsplan wordt elektronisch vastgesteld en er wordt ook een papieren versie gemaakt. Na vaststelling van het bestemmingsplan moet het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan ligt zes weken en één dag ter inzage. Vanaf de dag na terinzagelegging kan er gedurende zes weken beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Geen beroep kan worden ingesteld door een niet-belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voor heeft gebracht tegen het ontwerp.

Communicatie en participatie
De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de directe omgeving.

Financiële gevolgen
Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Bijlagen
1. Concept raadsbesluit Houtsberg 29 en 31, Leveroy
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Houtsberg 29 en 31 Leveroy
3. Toelichting inclusief bijlagen
4. Regels inclusief bijlagen
5. Verbeelding

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat het bestemmingsplan ‘Houtsberg 29 en 31 Leveroy’ getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Gezien het voorstel nr. 2024-13 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 februari 2024.

Gelet op artikel 3.1 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de “Nota van zienswijzen bestemmingsplan Houtsberg 29 en 31, Leveroy”;
2. Het bestemmingplan ‘Houtsberg 29 en 31, Leveroy’, met het planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPHoutsberg29en31-VA01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 maart 2024,

De raadsgriffier, De voorzitter,

drs. T. (Thijs) Deckers B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak