Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 7e herziening Buitengebied Nederweert

INGEKOMEN
Gemeente Nederweert
20 APR. 2023
NR.

Naam: [redacted]

Adres: [redacted]

Datum: 20 april 2023

In deze zienswijze wordt tevens ingegaan op de afspraken met de gemeente Nederweert zoals deze volgen uit bijlage 1.

Onvoldoende duidelijk inzicht in verbeelding en planregels.

Met het ontwerpbestemmingsplan (verder genoemd 7e herziening) bestaan de regels en de verbeelding uit in totaal 6 lagen (zie tabel 1).

Tabel 1: eerdere bestemmingsplanherzieningen die nog rechtskracht hebben

Bron: www.ruimtelijke plannen		
Naam document	Datum	opmerkingen
Buitengebied Nederweert 6e herziening - fijnstofknelpunten	2019-10-08	Regels 5e herziening zijn aangepast/aangevuld
Buitengebied Nederweert 5e herziening - geitenhouderijen	2019-07-09	Regels 2e herziening zijn aangepast/aangevuld
Buitengebied Nederweert 2e herziening	2015-05-03	Regels 1e herziening zijn aangepast
Buitengebied Nederweert 1e herziening	2012-24-04	Regels BP Buitengebied 2009-24-11
Buitengebied Nederweert Gemeente Nederweert bestemmingsplan	2009-24-11	Dit is de basis voor het bestemmingsplan.

Door de 6 lagen met verbeeldingen en regels ontstaat een onduidelijke en zeer moeilijk leesbaar geheel. Tevens merken we op dat de 7e herziening in principe geen nieuw bestemmingsplan is.

Onduidelijkheid begrippen

Volgens het BP Buitengebied 2009-11-24 zijn op het adres [redacted] o.a. de volgende bestemmingen en functieaanduidingen aanwezig:

- Enkelbestemming "agrarisch", functieaanduiding "intensieve veehouderij"
- Enkelbestemming "agrarisch", functie aanduiding "bedrijfswoning".

Het begrip "functieaanduiding" wordt in dit plan verder niet beschreven. Met het ontwerp-bestemmingsplan (7e herziening) wordt o.a.:

- de bestemming "agrarisch, functieaanduiding intensieve veehouderij" gewijzigd naar de bestemming "wonen" (kadastrale percelen nr 545 en 546);

- de bestemming "agrarisch, functieaanduiding intensieve veehouderij" gewijzigd naar de bestemming "overig-hobby en statische opslag" voor een deel van de bestemming op (kadastraal perceel nr 544);
- de enkelbestemming "agrarisch", functieaanduiding "bedrijfswoning" wordt een bouwvlak met de bestemming "wonen".

De begrippen functieaanduiding omvormen naar bouwvlakken behoeft een uitleg/verklaring.

artikel 9.2.1.

In het verleden is o.a. het volgende afgesproken met de gemeente Nederweert ten aanzien van de [redacted] en het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1, onder nr 6)

In figuur 1 zijn in rood de gebouwen aangegeven waarvoor ooit bouwvergunning is verleend. De afspraak qua gebruik van de bebouwing heeft betrekking op alle aanwezige bebouwing in figuur 1.

Figuur 1: bron www.pdok.nl (kadastrale kaart met bebouwing)



Vanwege de duidelijkheid bij overgangsrecht, vragen wij u de bouwvlakken (met overgangsrecht) helder te benoemen zodat hierover geen onduidelijkheid kan bestaan.

Geheel of gedeeltelijk vervallen van bouwvlakken

Artikel 9 Wonen, betekent voor de [redacted] o.a. het volgende.

- Op de verbeelding bij het ontwerp is op onze kadastrale percelen 545/546 een bouwblok opgenomen met een oppervlak van 155 m2 (bron www.pdok, Bag-WMS met een inhoud van ca 1160 m3).
- Op de verbeelding heeft men verzuimd het bouwvlak van de garage (bouwvlak ca 80 m2, inhoud 320 m3) op te nemen en de afspraken inzake hobbymatig gebruik/statische opslag;
- Zowel op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan als het ontwerp-bestemmingsplan 7e herziening zijn geen bouwvlakken opgenomen ter plaatse van de volgende nog aanwezige legale gebouwen.
    - 711 m2 (stal, nu gebruik hobby-statische opslag), inhoud 2600 m3
    - 516 m2 (stal, nu gebruik hobby-statische opslag), inhoud 1860 m3
    - 950 m2 (stal, nu gebruik hobby-statische opslag), inhoud 4275 m3
    - 200 m2 (afdak, nu gebruik hobby-statische opslag), inhoud 900 m3.

Voor zover er overgangsrecht is voor alle bouwvlakken (zie figuur 1) willen we dat graag helder uit de 7e herziening kunnen opmaken. Daarnaast is afgesproken dat alle in figuur 1 aanwezige gebouwen (ex bedrijfswoning) in de toekomst gebruikt mochten worden voor hobby/statische opslag.

Meer flexibiliteit

Met het ontwerpbestemmingsplan 7e herziening wordt van een functievlak "bedrijfswoning" een bouwvlak "wonen" gemaakt. Met een zeer ruime afmeting van de bestemming "wonen" zijn wij van mening dat het bouwvlak (woning) onnodig strak omlijnd is. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is ruimte/afstand houden tot de omgeving geen enkel probleem zodat het logisch is een bouwvlak enkel voorwaardelijk te benoemen.

Ook vragen wij u te overwegen binnenplanse regels op te nemen om meer bestemmingen mogelijk te maken.

Artikel 9.2.2., lid 1.

Uit de 7e herziening is niet op te maken waarom de inhoudsmaat van de woningen kan variëren van 1100 t/m 2600 m3. De overweging waarom de [redacted] ten hoogste 1400 m3 qua inhoud mag worden lees ik niet in de 7e herziening.

De 7e herziening leidt tot een sanering van ca 5600 m3 aan bebouwing. Dit betekent dat het van belang is dat de situatie qua overgangsrecht duidelijk is. Tevens begrijpen wij deze sanering niet indien we de afspraken (bijlage 1) bezien.

Artikel 9.2.2., lid 3

- Wij verzoeken binnenplanse mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen ook mee te nemen binnen de nieuwe bestemming "wonen" op [redacted]

Artikel 9.2.2., lid 4

- Uit de 7e herziening kunnen wij niet opmaken in hoeverre rekening is gehouden met het bouwovergangsrecht.

- Lid 4 maakt de noodzaak aanwezig bestaande fundamenten niet te mogen vernieuwen/vervangen. Het niet mogen vervangen van bestaande fundamenten van legaal aanwezige gebouwen maakt reparatie van verzakkingen in strijd met de regels. Om vervangende nieuwbouw mogelijk te maken dient het tevens mogelijk te zijn fundamenten te vervangen/te repareren.

Artikel 9.2.2., lid 5

Het begrip "hoofdgebouw" en "gevellijn" behoeft duidelijkheid voor de [redacted] Bij de [redacted] zijn bijgebouwen gelegen die tot de woning behoren.

Artikel 9.2.2., lid 6

Uit de overwegingen volgt geen uitsluitsel waarom de [redacted] wordt beperkt tot 1400 m3. Met de afspraken uit het verleden zien wij geen reden de mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw enkel voor de [redacted] met ruim 5600 m3 te beperken, terwijl dat voor o.a. de [redacted] of de [redacted] niet het geval is.

Tevens wordt er op gewezen dat met de sanering van ca 5600 m3 aan bebouwing het aspect geld een rol gaat spelen.

Aanwezige garage

Op ons perceel [redacted] is ook een garage aanwezig die tot de woning behoort en die legaal met een bouwvergunning is gerealiseerd. Het is niet duidelijk waarom dit bouwwerk niet is meegenomen in bouwvlak (bijgebouw bij woning)?

Externe veiligheid

Op de [redacted] is een propaantank aanwezig (verwarming woning) waarvoor veiligheidsafstanden gelden (Activiteitenbesluit). Binnen deze veiligheidsafstanden zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen van derden mogelijk.

Tevens spreken wij de behoefte uit bovenstaande zienswijze met u te bespreken.

[redacted]

[redacted]

Bijlage 1 (afspraken)

KOOPOVEREENKOMST

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen, meer speciaal het bepaalde in de artikelen 5 tot en met 10. van de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

" 5. Koper dient geen procedures in, zoals aanvragen omgevingsvergunning of meldingen in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer, die strekken tot het mogelijk maken van een agrarisch bedrijf op [redacted]

6. Koper stemt in met de wijziging van het bouwvlak intensieve veehouderij op de [redacted] op de volgende wijze: het bouwvlak wordt van de bedrijfsbebouwing en bijbehorende verharding en gebruiksoppervlak verwijderd. Het bouwvlak over de woning [redacted] wordt omgevormd naar de bestemming burgerwonen. Na wijziging zijn geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer toegestaan. Het verwijderen van het bouwvlak betekent dat de bedrijfsbebouwing onder het overgangsrecht komt te vallen. Dit houdt in dat de bebouwing enkel nog gebruikt mag worden voor hobbymatig gebruik of voor statische opslag zonder dat hier handels- of bedrijfsactiviteiten bij komen kijken. Statisch houdt in dat de opslag minimaal drie maanden niet verplaatst wordt. Een caravanstalling is bijvoorbeeld toegestaan maar een timmerwerkplaats niet. De wijziging zal plaatsvinden in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied dat de gemeente in 2018 wil voltooien en dat niet voor 1 juni 2017 vastgesteld zal zijn.

7. Koper stelt een eventuele koper van de [redacted] geheel of in delen, schriftelijk op de hoogte van de wijziging van de bestemming en de daaruit voortvloeiende consequenties, voorafgaand aan het passeren van de verkoop van de [redacted].

8. Koper doet uiterlijk 1 juni 2016 een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer waaruit blijkt dat geen dieren meer worden gehouden op de Visdijk 3 en geen sprake meer is van een intensieve veehouderij of ander agrarisch bedrijf.

9. Koper neemt in een eventuele koopovereenkomst voor de [redacted] geheel of in delen, de bepalingen in punt 5, 6, 7, 8 en 9 van deze overeenkomst op. Koper neemt eveneens op in die koopovereenkomst dat de koper van de [redacted] de voornoemde bepalingen eveneens in een eventuele koopovereenkomst met een derde zal opnemen.

10. Indien koper de bepalingen in punt 9 niet opneemt in een koopovereenkomst voor de [redacted] geheel of in delen, is hij eenmalig een per direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente van € 10.000,00. "

Nederweert
samen groots, samen doen!

Gemeentehuis
Raadhuisplein 1, Nederweert

Postbus 2728
6030 AA Nederweert
T 14 0495 of
F (0495) 633
E info@nede
www.nederw
NL08 BNGH

kenmerk : UIT-23-37877
beh. door :
bijlage(n) :

uw bericht :
datum : 20 april 2023
verzonden : 20 april 2023

onderwerp : Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 7e herziening Buitengebied Nederweert

Geachte

Op 20 april 2023 hebben wij aan de infobalie uw brief inzake Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 7e herziening Buitengebied Nederweert in ontvangst genomen.

Met vriendelijke groet,
Afdeling Dienstverlening

Op onze website vindt u veel informatie. U kunt er ook terecht om zaken direct online te regelen. Vraag of informatieverzoek? Bereik ons via info@nederweert.nl. *Hebt u een factuur voor ons? Stuur deze dan bij voorkeur digitaal via* factuur@nederweert.nl.

INGEKOMEN
Gemeente Nederweert
20 APR. 2023
NR.

Gemeente Nederweert.

[redacted]