VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 3 juni 2025

NR.: RI-25-01032

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Heijsterstraat 4, Nederweert'	Agendapunt	**12.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2025-36**

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan ‘Heijsterstraat 4 Nederweert’ met het planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPHeijsterstraat4-VA01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de ‘Nota van zienswijzen’;
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	Team	: Ruimte en Wonen
		Auteur	: T. Beunen
Datum	: 3 juni 2025		
Bijlage(n)	: 14		

Rapportage bij: Bestemmingsplan 'Heijsterstraat 4, Nederweert'
Raadsvoorstel nr: RI-25-01032

Voorstel
1. Het bestemmingsplan ‘Heijsterstraat 4 Nederweert’ met het planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPHeijsterstraat4-VA01, gewijzigd ten opzcihte van het ontwerp, vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de ‘Nota van zienswijzen’;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Aan de Heijsterstraat 4 ligt een voor intensieve veehouderij bestemde locatie. Ter plaatse wordt een varkensbedrijf en akkerbouwbedrijf geëxploiteerd. De initiatiefnemer heeft de wens om extra bedrijfsruimte te realiseren ten behoeve van de akkerbouwactiviteiten. De uitbreiding is gewenst aan de rechterzijde van het bedrijf, waardoor de bedrijfsmatige transportbewegingen aan de rechterkant van het bedrijf worden geconcentreerd en gebruik maken van de inrit aan die zijde. Aan de rechterzijde van het bedrijf lag een mestbassin binnen het bouwvlak. Dit mestbassin is vooruitlopend op de beoogde ontwikkeling verwijderd. De initiatiefnemer verkeerde in de veronderstelling dat er alleen een bouwvergunning nodig was om de bedrijfsruimte op deze plek op te richten. Ter plaatse van het mestbassin ligt echter de aanduiding ’kwetsbaar reliëf’, waardoor op dat gedeelte van het bouwvlak niet mag worden gebouwd. Om die reden is het onderhavig bestemmingsplan aangevraagd.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bouwvlak van vorm veranderd (géén vergroting). De aanduiding ‘kwetsbaar reliëf’ zal worden weggenomen om de bedrijfsruimte mogelijk te maken. Middels een aanduiding op de verbeelding en borging in de regels is verzekerd dat deze plek niet mag worden gebruikt voor de huisvesting van landbouwhuisdieren.

Dit bestemmingsplan is tevens een natuurlijk moment om het bedrijf geheel zorgvuldig te bestemmen. Aan de noordzijde ligt het huidige bouwvlak niet 100% goed om de stallen. Deze kleine afwijking kan meteen worden opgelost. Verder is er buiten het bouwvlak (ten noord-oosten) een erfverharding en keerterrein. Sinds 2012 is bepaald dat verhardingen alleen binnen het bouwvlak mogen. Deze verharding dateert van 2010. Daarom wordt het bouwvlak over deze erfverharding en keerterrein neergelegd. Uitgesloten is dat deze erfverharding mag worden bebouwd, er kan dus bijvoorbeeld geen stal op gebouwd worden.

Het maken van bloemstukken als nevenactiviteit wordt eveneens geregeld met dit bestemmingsplan.

Voor de gewenste ontwikkeling is op 13 oktober 2020 [BW 20-03193] door het college een positief principestandpunt ingenomen. Op 11 juli 2023 [BW-23-04485] heeft het college ingestemd met ter inzage legging van het ontwerpplan. Het ontwerpplan is te raadplegen via de website www.omgevingswet.overheid.nl. Tegen het ontwerpplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het plan (zie argument 2.1), maar geven geen aanleiding om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. De wezenlijke kenmerken van het plan, vormverandering van het bouwvlak om een bedrijfsruimte voor het akkerbouwbedrijf mogelijk te maken, veranderen niet.

Dit betekent dat de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd kan vaststellen.

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

1.2 De goede ruimtelijke ordening is aangetoond voor de nieuwe bestemming
Door middel van de plantoelichting en bijbehorende stukken is de goede ruimtelijke ordening voor de nieuwe bestemming van de locatie aangetoond. De nieuwe bestemming is passend voor de locatie en vormt geen belemmering voor de omliggende functies.

2.1 De ingekomen zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan
In de bijlage “Raadsbesluit met Nota van zienswijzen” zijn de ingekomen zienwijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het plan. Het zienswijzen proces geeft aanleiding tot een nadere beschrijving in de navolgende alinea’s.

De initiatiefnemer heeft aangegeven graag met de drie partijen die een zienswijze hebben ingediend een open gesprek aan te willen gaan. De gemeente heeft, op verzoek daartoe, deze gesprekken gefaciliteerd. Van de uitnodiging om het gesprek aan te gaan hebben twee partijen gebruik gemaakt. Er zijn twee afzonderlijke (de keuze daarvoor stond vrij) gesprekken gevoerd.

De initiatiefnemer heeft de keuze gemaakt om zijn plan aan te passen om (gedeeltelijk) tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen. De initiatiefnemer hoopt hiermee tot een plan te zijn gekomen dat voor alle partijen aanvaardbaar is. De belangrijkste punten zijn:

- De initiatiefnemer zal een kleinere en anders gepositioneerde bedrijfsruimte realiseren, waardoor de landschappelijke impact wordt beperkt. Het inpassingsplan (bijlage 1 bij de regels en bijlage 1 bij de toelichting) is aangepast met een uitgebreide landschapsanalyse.

- Aan de linkerzijde van het bouwvlak komt over een oppervlakte van ca. 1160 m2 een aanduiding ‘dierenverblijf uitgesloten’ opgenomen. In de regels is geborgd dat ter plaatse van deze aanduiding geen landbouwhuisdieren mogen worden gehuisvest. Eveneens is in de regels geregeld dat dit ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ niet is toegestaan. Dit betekent dat de mogelijkheden voor de uitbreiding van (varkens)dierenverblijven in westelijke richting zeer fors zijn verkleind ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Op pagina 40 van de toelichting is dit met een illustratie goed inzichtelijk gemaakt.

Voor de volledige beschrijving van aanpassingen en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de ‘Nota van zienswijzen’.

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 tevens een papieren versie gemaakt. Na vaststelling van het bestemmingsplan moet het bestemmingsplan bekend worden gemaakt. Bekendmaking geschiedt door publicatie en terinzagelegging. Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld moet het plan eerst aan de Provincie Limburg worden voorgelegd alvorens het plan mag worden bekendgemaakt.

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
Ontwerpfase:
De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. De bewoner van de naastgelegen locatie heeft aangeven niet door de initiatiefnemer te zijn geïnformeerd over zijn plannen. De initiatiefnemer betwist dit. Vanuit de zijde van de gemeente is de voorgenomen ontwikkeling in een gesprek op het gemeentehuis toegelicht aan de betreffende bewoner.
Zienswijze fase:
Op verzoek van de initiatiefnemer heeft de gemeente de mogelijkheid gefaciliteerd om in gesprek te treden. Twee van de drie partijen die een zienswijze hebben ingediend hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Hoewel de gesprekken niet hebben geleid tot intrekking van zienswijzen, heeft de initiatiefnemer aanpassingen aan zijn plan gedaan met het doel om (gedeeltelijk) tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze.

Financiële gevolgen
Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Bijlagen
1. Raadsbesluit met Nota van zienswijze
2. Verbeelding
3. Regels
4. Toelichting
5. Bijlage 1 Regels
6. Bijlage 2 Regels

7. Bijlage 1 Toelichting (gelijk aan Bijlage 1 Regels)
8. Zienswijze 1 Pro-forma
9. Zienswijze 1 Aanvulling
10. Zienswijze 2
11. Zienswijze 2 Aanvulling
12. Zienswijze 3
13. Zienswijze 3 Aanvulling
14. Zienswijze 3 Tweede aanvulling