



VASTSTELLINGSBESLUIT

BESTEMMINGSPLAN 'Centrum locatie Burgemeester Hobusstraat, Nederweert' GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT

28 mei 2019

INHOUDSOPGAVE

	Paginnummer
1. Procedure	3
1.1. Kennisgeving voorbereiding bestemmingsplan	
1.2. Vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan	
1.3. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	
2. Zienswijzen	4
2.1. Lijst van reclamanten	
2.2. Ontvankelijkheid	
3. Inhoud en beoordeling reactie Waterschap Limburg	5
4. Inhoud en beoordeling zienswijzen	6
4.1. Bewoners Geenestraat 17	
4.2. Bewoners Geenestraat 19	
4.3. Vereniging van Vastgoed Eigenaren Nederweert-centrum	
4.4. Conclusie	
5. Ambtshalve wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan	21
6. Coördinatieregeling	22
7. Welstandstoets	23
8. Exploitatieplan	24
9. Verzoek om vervroegde publicatie bij gewijzigde vaststelling	25
10. Besluit	26

1. Procedure

1.1. Kennisgeving voorbereiding bestemmingsplan

Voor de voorbereiding van het bestemmingsplan is op 13 september 2018 een bekenmaking gepubliceerd in het kader van artikel 1.3.1 Bro. In deze bekendmaking is aangegeven dat het bestemmingsplan het doel heeft om de ontwikkeling van het centrumplan voor de kern Nederweert planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2. Vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan

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. In dat kader heeft met de provincie Limburg op 4 oktober 2018 overleg over het bestemmingsplan plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit overleg heeft de provincie per mail d.d. 8 oktober 2018 aangegeven dat het bestemmingsplan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het bestemmingsplan geeft voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien het bestemmingsplan op deze wijze als ontwerp wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verder procedure van het bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Dit is ook gebleken. De veiligheidsregio Noord-Limburg heeft in het kader van externe veiligheid een advies uitgebracht. Dit advies is overgenomen bij de verdere uitwerking van het planvoornemen in paragraaf 5.1.4 in de toelichting van het bestemmingsplan. Van het waterschap is in het kader van het vooroverleg geen reactie ontvangen.

Tevens is het planvoornemen regionaal afgestemd. Het planvoornemen is ambtelijk besproken in de SML bijeenkomst van 9 oktober 2018. Het ambtelijk advies is op 25 oktober 2018 voorgelegd aan het bestuurlijk overleg Economie en hierin overgenomen.

Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden voordat het ontwerpbestemmingsplan werd opgesteld.

1.3. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan "Centrum locatie Burgemeester Hobusstraat, Nederweert" van 25 januari 2019 tot en met 7 maart 2019, gedurende zes weken, ter inzage gelegen.

De provincie Limburg, het Waterschap Limburg, de Veiligheidsregio Limburg-noord en het dorpsoverleg-nj-wieert zijn hiervan via de mail d.d. 18 en 21 januari 2019 op de hoogte gesteld.

Gedurende de periode van inzage van het ontwerp bestemmingsplan heeft iedereen de gelegenheid gekregen zijn zienswijzen naar voren te brengen. Naar aanleiding hiervan is door het Waterschap Limburg een reactie gegeven en is door de bewoners Geenestraat 17, de bewoners Geenestraat 19, de Vereniging van Vastgoed Eigenaren Nederweert-centrum en restaurant BI-J Siem een schriftelijke zienswijze ingediend.

2. Zienswijzen

2.1 Lijst van reclamanten

- Waterschap Limburg (reactie per mail d.d. 24 januari 2019);
- Bewoners Geenestraat 17 (brief d.d. 4 maart 2019, ingekomen 6 maart 2019);
- Bewoners Geenestraat 19 (brief d.d. 6 maart 2019, ingekomen 7 maart 2019);
- Vereniging van Vastgoed Eigenaren Nederweert-centrum (brief 6 maart 2019, ingekomen 7 maart 2019);
- Restaurant BI-J Siem (brief d.d. 18 maart 2019, ingekomen 21 maart 2019).

2.2 Ontvankelijkheid

De termijn voor het indienen van zienswijzen is gelijk aan de termijn van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat zienswijzen uiterlijk 7 maart 2019 moesten zijn ingediend.

De zienswijze van het Waterschap Limburg is op 24 januari 2019 ingediend en daarmee vooraf aan de termijn voor het indienen van zienswijzen ingediend. Aangezien deze per mail is ontvangen en gezien de inhoudelijke aard van deze zienswijze c.q. mail wordt deze als een reactie van het waterschap beschouwd en niet als een zienswijze gezien. Wel is hierop een gemeentelijk standpunt geformuleerd.

De zienswijzen van de bewoners Geenestraat 17, de bewoners Geenestraat 19 en de Vereniging van Vastgoed Eigenaren Nederweert-centrum zijn binnen de termijn ingediend en ontvankelijk. De zienswijze van restaurant BI-J Siem is gedateerd op 18 maart 2019 en pas op 21 maart 2019 bij de gemeente ingekomen. Deze zienswijze is daarmee buiten de termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. De zienswijze wordt dan ook verder niet in behandeling genomen.

3. Inhoud en beoordeling reactie Waterschap Limburg

Reactie:

In de toelichting van dit plan is in hoofdstuk 5.8.2. (blz. 49) een waterparagraaf opgenomen. Het overtollige hemelwater wordt in eerste instantie geïnfilteerd en het overige water wordt op het gemeentelijk stelsel geloosd.

Bevoegd gezag voor deze lozing is de gemeente.

Bij de berekeningen van de te infiltreren en te lozen hoeveelheden is uitgegaan van de normen die uw gemeente hanteert. Deze normen dateren uit 2013. Door de klimaatveranderingen gaat het waterschap zelf bij de berekeningen uit van een bui van 100 mm in 2 uur.

Het waterschap adviseert de gemeente om na te gaan of het bij een dergelijke bui het overtollige water binnen het plangebied (op straat of plantsoen) blijft. Voorkomen dient te worden dat het overtollige water wordt afgewend naar de omgeving.

Beoordeling:

Conform het gemeentelijke beleid, is in het plan rekening gehouden met $T=25 + 10\%$. Hiervoor dient 650 m^3 ondergronds geborgen te worden, waarbij voldoende wandoppervlakte behaald wordt. In de huidige dicht bebouwde omgeving is dit al een flinke opgave. In het onderhavige plan vindt overigens geen toename plaats van verhard oppervlakte. Door in de nieuwe situatie het hemelwater af te koppelen vindt een sterke verbetering plaats ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast kunnen extreme buien afgevoerd worden via de bestaande riolering, indien de nieuw aan te leggen infiltratievoorziening dit niet aan zou kunnen.

Voor $T=100$ moet 170 m^3 extra geborgen worden. Het is lastig om deze extra ruimte te vinden tegen acceptabele kosten. De gemeente zal in de verdere planuitwerking onderzoeken of op een andere manier (bv onder de wegfundering) deze extra berging kan worden gerealiseerd en het plan meer klimaatbestendig gemaakt kan worden.

Conclusie:

De reactie van het waterschap leidt verder niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

4. Inhoud en beoordeling zienswijzen

Onderstaand zijn de zienswijzen die zijn ingediend samengevat en van een beoordeling voorzien.

4.1. Bewoners Geenestraat 17

Zienswijze I (proces):

1. Tijdens de themaraad en raadsvergadering d.d. 20 november 2018 is door het College zeer nadrukkelijk gewezen op het feit dat het niet nakomen van de realisatie-overeenkomst leidt tot zeer zware financiële gevolgen voor de gemeente. Op basis hiervan is met nipte meerderheid van de raad, in deze raadsvergadering, besloten in te stemmen met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure om het bouwplan mogelijk te maken.
2. Bij de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het bestemmingsplan en omgevingsvergunning worden vraagtekens geplaatst. Dit betreft enkel de (formele) procesgang daar de kaarten reeds zijn geschud. De gemeente is gehouden te handelen conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De besluitvorming in deze doet echter onvoldoende recht aan de eisen die door het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb) gesteld worden. Immers de zorgvuldige voorbereiding, correcte (en tijdige) raadpleging van de burger, zorgvuldig feitenonderzoek en belangenafweging gevolgd door een deugdelijke besluitvorming ontbreken.
3. In onderdeel 8.2 van de ontwerp omgevingsvergunning (informatieavonden) wordt melding gemaakt van diverse informatie bijeenkomsten voor omwonenden die hiervoor huis-aan-huis zijn uitgenodigd. Voor geen van dergelijke bijeenkomsten hebben de bewoners van Geenestraat 17, als directe-belanghebbende een uitnodiging mogen ontvangen. Van het tijdig toepassen van hoor- en wederhoor door de gemeente heeft dan ook geenszins sprake kunnen zijn in dit traject.

Beoordeling:

1. De plannen voor het centrum van Nederweert – waar onderhavig bestemmingsplan op ziet - is inmiddels al een (zeer) lang lopend traject. In het verleden zijn door verschillende colleges/gemeenteraden de nodige besluiten genomen met het oog op ontwikkeling van de locatie. Deze besluiten kunnen niet zo maar ter zijde worden geschoven. Op basis van deze besluiten zijn vergaande (en bindende) afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen over de realisatie van het plan. Deze afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn vastgelegd in de realisatie-overeenkomst. Onderdeel van deze overeenkomst is de uitwerking van het planvoornemen voor het centrum van Nederweert in een bestemmingsplan zodat het planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt. Het is een bevoegdheid van de raad om het bestemmingsplan – en in dit geval ook de omgevingsvergunning vanwege de coördinatieregeling – vast te stellen. Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is invulling gegeven aan de afspraken uit de met de ontwikkelende partijen gesloten realisatie-overeenkomst. Voorafgaand aan het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is de gemeenteraad uitdrukkelijk gevraagd om kennis te nemen van de betreffende stukken en in te stemmen met het in procedure te brengen van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Het is correct dat er met het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan reële risico's gemoeid zijn. Hier is door het college en de raad veel aandacht aan besteed voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Juist vanwege de gewenste zorgvuldigheid, een correcte belangenafweging en de belangen voor de gemeente gemoeid met het dossier, is de raad in een vroeg stadium gevraagd om kennis te nemen van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 20 november 2018 vervolgens besloten om:
 - a. In te stemmen met de aanmeldnotitie m.e.r. en geen milieueffectrapport op te laten stellen voor de ontwikkeling van het centrumplan Nederweert, op basis van het verzoek tot het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 7.2, lid 4 van de Wet milieubeheer.
 - b. Kennis te nemen van de ingekomen brief van de Ontwikkelingscombinatie om medewerking te verlenen aan toepassing van de coördinatieregeling en in te stemmen met het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling (ex. artikel 3.30 Wro) op het bestemmingsplan en alle hiermee verband houdende besluiten, waaronder in elk geval de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
 - c. Kennis te nemen van het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum locatie Burgemeester Hobusstraat, Nederweert' en geen wensen of bedenkingen aangaande het plan kenbaar te maken.

Het voorstel is per onderdeel hoofdelijk in stemming gebracht. De uitslag van de stemming per onderdeel was steeds dezelfde. De voorstellen zijn met een meerderheid van de gemeenteraad (14 stemmen voor en 3 stemmen tegen) aangenomen.

2. Het bestemmingsplan is zowel voor de burger als de gemeente het enige juridisch bindend middel. Hierin wordt het gebruik en de bouwmogelijkheden planologisch-juridisch geregeld. Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan in combinatie met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden burgers, belanghebbenden en omwonenden in de gelegenheid gesteld om hun (eventuele) bezwaren door middel van een zienswijze kenbaar te maken. Dit is de enige mogelijkheid voor burgers, belanghebbenden en omwonenden om hun rechten 'veilig' te stellen. Het bestemmingsplan is daarbij de door vertaling van de besluiten c.q. afspraken uit het verleden waarbij het planvoornemen planologisch-juridisch wordt geregeld. Het bestemmingsplan is zorgvuldig voorbereid waarbij naast de financiële belangen en uitvoerbaarheid ook de ruimtelijke, beleidsmatige en sectorale aspecten zijn afgewogen. In dat kader zijn de diverse benodigde separate onderzoeken uitgevoerd. Op basis hiervan zijn de belangen voor het centrum van Nederweert juist zorgvuldig afgewogen. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening op basis waarvan een goede afweging en besluitvorming plaats kan vinden. De burger is hierbij in het voortraject van het bestemmingsplan ook nadrukkelijk betrokken door de diverse informatieavonden in het voortraject. In paragraaf 8.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is hiervan een overzicht gegeven. Door de raad juist aan de 'voorkant' te betrekken bij de procedure van het bestemmingsplan is naast bewustwording van de reikwijdte van het plan zeer zeker sprake van een deugdelijk besluitvorming. De vaststelling van het bestemmingsplan is vervolgens een bevoegdheid van de gemeenteraad waarbij de gemeenteraad – in al haar soevereiniteit – een zorgvuldig en afgewogen besluit zal moeten nemen.
3. In paragraaf 8.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad melding gemaakt van diverse informatiebijeenkomsten. Hiervoor zijn omwonenden direct grenzend aan het plangebied huis aan huis uitgenodigd. Hiertoe behoorden de bewoners en ondernemers van de Kerkstraat en de Burgemeester Hobusstraat. Daarnaast is de uitnodiging voor deze bijeenkomsten ook via de gemeentelijke website en het gemeentecontact gecommuniceerd en hadden de informatiebijeenkomsten een openbaar karakter. Voor zover de reclamanten geen persoonlijke uitnodiging hebben ontvangen voor de bijeenkomsten en hier wel prijs op had gesteld, betreuren wij dat. Echter gezien de uitvoerige communicatie over de informatiebijeenkomsten en het openbare karakter van deze bijeenkomsten is er voldoende gelegenheid geweest om meningen en bezwaren tijdens deze bijeenkomsten kenbaar te maken.

Zienswijze II (Noodzaak uitbreiding retail en commerciële ruimten):

4. Het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan/bouwplan voorziet feitelijk per saldo in een directe (blok A) en indirecte (blok B en C) zeer forse uitbreiding van het retail c.q. ander commercieel winkelaanbod in de gemeente. Bij wijze van uitruil wordt de huidige supermarktbestemming van de Jan Linders aan de Lambertushof geschrapt in ruil voor één nieuwe supermarktlocatie aan de Burgemeester Hobusstraat. De huidige Jan Linders locatie behoudt echter een retail-/winkelbestemming. Gezien de reeds aanwezige en nog te verwachten leegstand en het feit dat uit marktonderzoeken blijkt dat de behoefte aan winkelaanbod verder blijft afnemen roepen deze uitbreidingsplannen grote vraagtekens op. In vergelijking tot de plannen tot het centrum van Weert wordt geconstateerd dat het faciliteren van meer winkelruimte daar alleen maar tot meer leegstand heeft geleid.
5. Graag worden de onderzoeksresultaten tegemoet gezien waaruit blijkt dat voor de gemeente Nederweert niet op leegstand hoeft te worden gevreesd. Aangezien dit voor de uitstraling funest is.

Beoordeling:

4. Supermarkten zijn zeer belangrijk voor het functioneren van het centrum van Nederweert. Het overgrote deel van de bezoekers van het centrum van Nederweert komt voor het doen van de dagelijkse boodschappen. Goed functionerende supermarkten trekken veel bezoekers naar het centrum van Nederweert. Hiervan profiteren vervolgens ook de overige ondernemers en winkels in het centrum van Nederweert. De huidige locatie van Jan Linders aan de Lambertushof voldoet niet aan moderne eisen van supermarkten in termen van de omvang, bereikbaarheid en parkeermogelijkheden en kan om die reden niet goed en toekomstbestendig functioneren. Derhalve is verplaatsing naar de nieuwe locatie noodzakelijk om de inwoners in Nederweert ook in de toekomst voldoende toegang te geven tot dagelijkse artikelen en meer specifiek supermarkten. Het betreft een verplaatsing van een bestaande ondernemer binnen de structuur van het kernwinkelgebied van Nederweert. Daarmee wordt een belangrijke kwalitatieve impuls gegeven aan het aanbod in de dagelijkse artikelen, blijft het aantal bezoekers aan de supermarkt voor het centrum behouden en mogelijk nog versterkt. Dit biedt vervolgens ook kansen voor de overige ondernemers en winkels in het centrum van Nederweert.

Indien de verplaatsing niet mogelijk wordt gemaakt is de kans groot dat meer en meer klanten van de supermarkt aan de Lambertushof hun boodschappen elders zullen doen (afvloeiing) en dat de supermarkt aan de Lambertushof op termijn sowieso zal verdwijnen. Dit is negatief voor de consumentenverzorging in Nederweert, de keuzemogelijkheden en de kansen op combinatiebezoek van de supermarkt met overige ondernemingen en winkels in Nederweert centrum. De locatie komt in dat geval sowieso leeg te staan.

Aangezien Jan Linders zelf eigenaar is van het pand aan de Lambertushof heeft Jan Linders er zelf een groot belang bij dat de oude locatie aan de Lambertushof een nieuwe gebruiker c.q. invulling krijgt. Met de verplaatsing van de supermarkt aan de Lambertushof naar de Burg. Hobusstraat komt de specifieke aanduiding "supermarkt" van het pand aan de Lambertushof planologisch-juridisch te vervallen. Deze locatie heeft vervolgens de bestemming 'Centrum' waarbinnen ook andere functies als detailhandel zijn toegestaan. De aanname dat de reeds aanwezige en nog te verwachten leegstand en het feit dat uit marktonderzoeken blijkt dat de behoefte aan winkelaanbod verder blijft afnemen en dit bij deze uitbreidingsplannen grote vraagtekens oproept wordt niet onderbouwd in de zienswijze. BRO heeft in haar Ruimtelijk-functionele effectenanalyse duidelijk aangegeven wat de te verwachten effecten op de leegstand zijn. Door het verdwijnen van Jan Linders uit het Lambertushof neemt de leegstand daar weliswaar toe, maar is er geen sprake van onaanvaardbare leegstand. Dit heeft primair te maken met het feit dat de overige voorzieningen aan of nabij het Lambertushof veelal doelgericht worden bezocht en ook zonder de Jan Linders kunnen blijven functioneren. Daarnaast blijven er voor het pand voldoende invullingsmogelijkheden over binnen detailhandel en overige functies. De mogelijkheid blijft bestaan voor hernieuwde invulling met een publiekstrekker. Het pand is verder niet van dien aard dat deze vanwege een specifieke bouwkundige inrichting niet kan worden ingevuld met een functie anders dan een supermarkt. De aanname die indiener maakt ten aanzien van de verdere toename van leegstand is niet onderbouwd en bovendien niet juist. BRO heeft in haar rapportage aangetoond dat het niet te verwachten is dat er aanbod verdwijnt als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Indien er in het onwaarschijnlijke geval toch een zaak verdwijnt, zal dit geen onaanvaardbare effecten hebben op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. Per saldo is sprake van een belangrijke kwaliteitsimpuls in het supermarktaanbod, waarmee een belangrijke stroom bezoekers voor het centrum van Nederweert behouden blijft.

Het effect op de leegstand is per saldo positief, omdat er als onderdeel van het initiatief ook een grootschalig structureel leegstaand pand aan de Burgemeester Hobusstraat (2,575 m²) wordt getransformeerd. Hierdoor neemt de structurele leegstand in het centrum van Nederweert met het planvoornemen in kwantitatieve zin eveneens af.

5. In bijlage 2 (functionele effecten analyse supermarktontwikkeling) behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan is nader gemotiveerd waarom de gemeente Nederweert niet voor leegstand hoeft te vrezen. Daarin is de vraag 'Wat zijn de mogelijke effecten van de ontwikkeling op de consumentenverzorging, detailhandelstructuur en leegstand (en in het verlengde daarvan het woon-, ondernemers-, en leefklimaat) het verzorgingsgebied en relevante omgeving?' (pagina 6, 7 en 8) beantwoord. De conclusie daarvan is dat het planvoornemen juist resulteert in versterking van de consumentenverzorging en versterking van de detailhandelsstructuur. Ook wordt (huidige) structurele leegstand in Nederweert getransformeerd, wat positief is voor de kwaliteit en uitstraling van het centrumgebied. Onaanvaardbare effecten op leegstand zijn derhalve niet te verwachten, evenals onaanvaardbare effecten op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat.

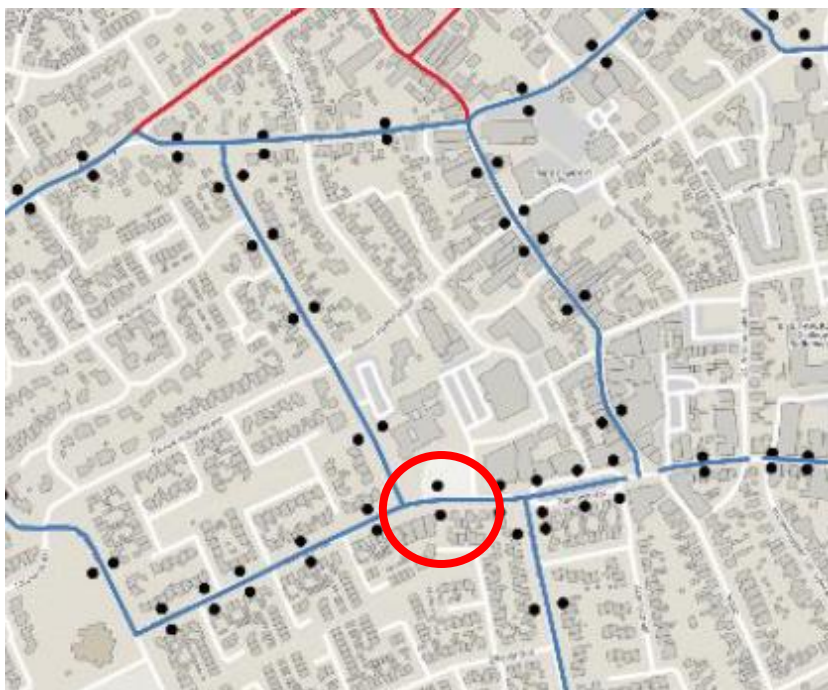
Zienswijze III (Verkeer):

6. De realisering van de harde plannen (blok A) en potentiële plannen (blok B en C) zal leiden tot een aanzienlijke toename van de verkeersdruk op een aantal uitvalswegen, waaronder de Geenestraat. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hiervoor verwezen naar het verkeersadvies van Megaborn. In dit verkeersadvies wordt in feite slecht getoetst of de ontsluitingswegen de te verwachte toename van de verkeersdruk aankunnen. Of en in hoeverre de forse toename van verkeersdruk voor omwonenden wenselijk en acceptabel is wordt niet beoordeeld. Omwonenden zijn hier in het voortraject niet duidelijk over geïnformeerd of gehoord.

Beoordeling:

6. In het kader van de Wet geluidhinder hoeft er (formeel) alleen getoetst te worden als sprake is van het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten dan wel als sprake is van een reconstructie van een weg. In onderhavige situatie is daar voor wat betreft de bestaande woningen Geenestraat 17 en 19 geen sprake van. De Wet geluidhinder is derhalve in dit kader niet aan de orde.

De huidige verkeersintensiteit op de Geenestraat (ter hoogte van nummer 17 en 19) bedraagt 3.562 motorvoertuigen per etmaal. De totale verkeersgeneratie van het planvoornemen is op basis van het onderzoek van Megaborn 2.983 motorvoertuigen per etmaal. In het onderzoek is gekozen voor een berekening waarbij wordt uitgegaan van een worst-case scenario. In dit scenario is het uitgangspunt dat 50% van de 'nieuwe' verkeersbewegingen zal rijden langs elk van de 6 telpunten. Dit betekent dat langs elk telpunt de intensiteit, als gevolg van het Centrumplan, toeneemt met maximaal (50% van 2.983 =) ca. 1.500 motorvoertuigen / etmaal. De uiteindelijke praktijk zal waarschijnlijk anders (gunstiger) zijn. Voor de Geenestraat betekent dit dat de verkeersintensiteit daarmee op 5.342 motorvoertuigen per etmaal (inclusief autonome ontwikkeling) komt. Op basis hiervan is het akoestisch effect berekend (bijlage 2 bij het raadsvoorstel). Bij de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening is aansluiting gezocht bij het in de Wet geluidhinder opgenomen toetsingskader. Voor het akoestisch effect van de verkeersaantrekkende werking van het plan zijn de geluidbelastingen voor zowel de autonome ontwikkeling als de toekomstige situatie met planontwikkeling in beeld gebracht. Hiermee is onderzocht of redelijkerwijs kan worden aangenomen of een toename van de geluidbelasting van 2 dB of meer toegeschreven moet worden aan het plan. Een dergelijke toename wordt bij een beoordeling conform een reconstructie (Wet geluidhinder) of de indirecte hinder (Circulaire) acceptabel geacht. Doordat een dergelijk toename niet waarneembaar is zal er geen sprake zijn van een significante verslechtering van het akoestisch woon- en leefklimaat. De grenswaarde is gelijk aan de autonome ontwikkeling met een minimum van 48 dB. In het aanvullende akoestisch onderzoek voor de situatie aan de Geenestraat is de geluidbelasting voor zowel de autonome ontwikkeling als de planontwikkeling nader inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dan de toenames van de geluidbelasting vanwege het plan bij gebruik van worst-case uitgangspunten lager zijn dan 1,5 dB en worden acceptabel geacht. Bij het hanteren van een meer realistische verdeling van het verkeer over de verschillende ontsluitingwegen zullen de toenames in de praktijk vermoedelijk lager uitvallen. Het plan wordt akoestisch inpasbaar geacht. De verkeersaantrekkende werking zal ter hoogte van de Geenestraat 17 en 19 niet zorgen voor een significante verslechtering van het woon- en leefklimaat. Daarnaast is onderzoek naar luchtkwaliteit (bijlage 3 bij het raadsvoorstel) uitgevoerd. Op representatieve locaties langs de wegas, waaronder de Geenestraat ter hoogte van nummer 17 en 19, zijn toetspunten opgenomen.



Overzicht toetspunten langs invalshoeken centrumplan

Op basis van de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek wordt geconcludeerd dat voor de huidige situatie, waaronder Geenestraat 17 en 19, geen overschrijdingen optreden van de grenswaarden ter plaatse langs deze toetspunten. Gezien de dalende trend van de berekende concentraties luchtverontreinigende stoffen zal de luchtkwaliteit in de toekomst zelfs verder verbeteren.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen gewaarborgd blijft.

Zienswijze IV (Maximale bouwhoogte/aantal bouwlagen):

7. Blok A voorziet in vijf bouwlagen met kap en in een maximale bouwhoogte van 21,5 meter. Het tot op heden in deze gemeente toegestane aantal bouwlagen is maximaal 3 tot 4 bouwlagen met kap. Een algemeen gemeentelijk beleidsstuk waarin is vastgelegd dat het maximaal aantal bouwlagen de 4 mag overschrijden ontbreekt. De straatwand om te komen tot de gewenste pleinvorming kan ook gerealiseerd worden door een gebouw van maximaal 4 bouwlagen. Deze hoogte past ook bij de hoogte van de bestaande voormalige Rabobank en de rest van het centrum van Nederweert dorp.
8. Indien in dit project niet gekozen zou worden voor een afwijkende bouwhoogte dan kunnen de geplande 29 appartementen tevens gerealiseerd worden door het woningbouwprogramma boven blok A gelijkmatiger qua bouwlagen te verdelen. Daarnaast kan (een gedeelte van) het woningbouwprogramma elders in dit gebied (blok C, niet als commerciële ruimte) of aan de rand van het plangebied (groenstrook Burgemeester Hobusstraat achter pand Dings) worden gecompenseerd.
9. Dat de bouwlocatie welstandsvrij is spreekt voor zich. Om welke reden het voorliggend bouwplan wat betreft bouwhoogte en in relatie tot de bestaande belendende bebouwing (gemeentehuis en Rabobank-gebouw) acceptabel zou moeten zijn, wordt nauwelijks gemotiveerd.
10. Door welke gemeentelijke of onafhankelijke deskundige is voorstaande getoetst, welke gegevens zijn daarbij gebruikt en tot welk resultaat heeft dit onderzoek geleid.

Beoordeling

7. Blok A bestaat uit vier bouwlagen met kap. Niet zoals wordt aangegeven in de zienswijze 5 lagen met een kap. Op de begane grond bestaat de bouwlaag uit commerciële ruimte. Bouwlaag 1 tot en met 4 zijn appartementen. In de vierde bouwlaag (zijnde de kap) zijn appartementen geïntegreerd in een mansardedak. De goothoogte bedraagt daarmee 13,5 meter en sluit hiermee aan op de goothoogte van het Rabobank gebouw, zijnde 9,3 meter (luifel) en 10,3 meter (dakrand). Juist door de appartementen te integreren in de kap wordt aangesloten bij de uitstraling van het 'gebruikelijke' aantal bouwlagen binnen de kern van Nederweert. Daarnaast is er stedenbouwkundig nadrukkelijk behoefte om op deze plek de nodige bouwmassa te realiseren als tegenhanger van het Rabobank-gebouw. Hierdoor ontstaat er een (optisch) vernauwde doorgang als verbinding tussen het Raadhuisplein en het te realiseren parkeerterrein/plein. Er ontstaan, meer dan nu het geval, hierdoor twee afzonderlijke pleinen met ieder hun eigen identiteit. In de onderstaande afbeeldingen is een en ander nader gevisualiseerd.



*Zicht vanaf de
Geenestraat*

Met het nieuwe gebouw (blok A) krijgt het Raadhuisplein een duidelijke begrenzing. Het hoogteaccent van het woongebouw markeert de entree naar het nieuwe plein. Dit accent geeft kracht en door het verticale accent komt het gemeentehuis beter tot zijn recht. Voorkomen wordt dat het geheel op gaat in de massa van het Rabobank gebouw. Dit is ruimtelijk minder interessant en afwisselend.

Daarnaast zorgt het hoogte accent voor contrast met de 3-laagse pleinwand die zich goed voegt in de omgeving. Door het hoogteaccent is het tevens mogelijk de pleinwand 3-laags te houden, hetgeen leidt tot een passende bouwmassa als pleinwand. Zo ontstaat een juiste verhouding tussen de entree van het plein en de pleinwand doordat hier onderscheid wordt gecreëerd. Het geheel wordt daarmee aantrekkelijk en afwisselend.

De dwarsdoorsnede ter hoogte van de entree laat zien dat men door de kapvorm (wanneer men dichterbij staat) vooral de goothoogte en eerste knik van de kap ervaart. Door de afstand tot de bestaande bebouwing heeft het nieuwe gebouw voldoende ruimte om zich heen. De zichtlijn vanaf de Geenestraat laat zien dat de topgevel van het woongebouw (blok A) de hoek van de straat c.q. ingang naar het winkelgebied nadrukkelijk markeert. De hoogte zorgt ervoor dat de bouwmassa van het Rabobank gebouw en woongebouw niet te veel in elkaar overlopen. Daarnaast nemen de bestaande bomen tussen het gemeentehuis en het Rabobank gebouw het zicht op de nieuwe bebouwing voor een (zeer) groot deel weg, evenals dit nu ook het geval is, zeer zeker in de zomerperiode wanneer de bomen blad dragen.



Dwarsprofiel



Zichtlijn vanaf de Geenestraat/Raadhuisplein

8. Het is niet wenselijk om de appartementen gelijkmatig te verdelen over blok A. Het is juist de wens om op deze plek zoals aangegeven onder punt 7 de nodige bouwmassa te creëren met een alternerend beeld als tegenhanger van het Rabobank-gebouw, onderscheid te maken in de twee plannen en een aantrekkelijk en afwisselend geheel te creëren.
Het verschuiven en het compenseren van een deel van het woningbouwprogramma waar reclamant aan refereert is een visie welke niet beargumenteerd of getoetst is ten aanzien van ruimtelijk relevante aspecten, privaatrechtelijke randvoorwaarden (o.a. grondeigendom) of contractuele verplichtingen van de gemeente jegens diens contractpartners. Mogelijk dat er nog zeer veel andere plannen denkbaar zijn. Deze maken echter geen deel uit van de beoordeling van het onderhavige plan.
9. De basis voor onderhavig plan is gelegen in het stedenbouwkundig plan en programma waarover de gemeenteraad op 22 april 2014 een positief besluit heeft genomen. Hierin is het ruimtelijk concept van de bebouwing duidelijk verwoord. Ook wordt hier ingegaan op de verschijningsvorm en beeldkwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte. In aanvulling hierop wordt verwezen naar de punten 7 en 8.
10. De stukken voor het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn door de gemeente op de gebruikelijke wijze, met inachtneming van de gebruikelijke wet- en regelgeving en uitgangspunten getoetst en van advies voorzien. Daarbij zijn alle relevante vakdisciplines gekend. Het is uiteindelijk een bevoegdheid van de gemeenteraad om hier een besluit over te nemen. De gegevens die zijn gebruikt, evenals de resultaten en bevindingen zijn allen terug te vinden in de stukken van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning, welke thans ter besluitvorming voorliggen...

Zienswijze V (conclusie):

11. Geconcludeerd wordt dat er in 2017 afspraken zijn gemaakt tussen twee partijen (gemeente/ontwikkelaar) waarbij de burger is vergeten en waarbij het om financiële redenen onmogelijk is gebleken om op basis van voortschrijdend inzicht en inbreng van omwonenden nog aanpassingen te doen. Van een zorgvuldig handelend bestuursorgaan had in deze meer verwacht mogen worden.
12. Verzocht wordt om de conceptplannen te heroverwegen en alsnog zorg te dragen voor deugdelijke en voldoende gemotiveerde besluitvorming.

Beoordeling

11. De gemeente heeft na een (zeer) lange periode van plannen maken en onderhandelingen op 12 december 2017 een realisatie-overeenkomst gesloten met de ontwikkelcombinatie Rialto-Bouwbedrijven Jongen voor de ontwikkeling van het centrum. Het sluiten van de realisatie-overeenkomst is voorafgegaan door een periode waarin diverse onderzoeken in alle openheid en in samenspraak met burgers, belanghebbenden en klankbordgroepen heeft plaatsgevonden. Er hebben diverse klankbord- en informatievonden plaatsgevonden rondom vele beleids- en onderzoekstrajecten (Masterplan, Deskundigencommissie, Detailhandelsstructuurvisie) en vervolgens ook het onderhavige bestemmingsplan. Er is veelvuldig gecommuniceerd over de plannen, via uitnodigingen welke huis aan huis zijn verspreid, in vele individuele gesprekken, via gemeentecontact en website, maar ook via pers, lokale en regionale media. Deze trajecten hebben geresulteerd in een veelheid van college- en raadsbesluiten, welke uiteindelijk hebben geleid tot het onderhavige plan. De besluiten zijn altijd in de openbaarheid, met een meerderheid van stemmen, via de gebruikelijke en correcte wijze genomen en openbaar gemaakt.
Niet duidelijk is naar welke “financiële redenen” de reclamant verwijst. In algemene zin is het juist dat wanneer er raads- en collegebesluiten zijn genomen, op basis waarvan vervolgens afspraken gemaakt worden met derden of marktpartijen, er niet zonder consequentie van plannen afgeweken kan worden. Ook niet wanneer er sprake mocht zijn van voortschrijdend inzicht.
Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de verschillende belangen. Dit betreffen niet alleen financiële belangen of belangen van burgers of derden, maar ook ruimtelijke, beleidsmatige en sectorale aspecten om te komen tot een goede afweging en besluitvorming in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het is uiteindelijk de bevoegdheid van de gemeenteraad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan in combinatie met de verlening van de omgevingsvergunning vanwege de coördinatieregeling. Daarbij zal de gemeenteraad - zonder last of ruggespraak - haar eigen afweging maken en daar ook de verantwoording voor dragen.
12. Gezien de voorgaande overwegingen is er geen aanleiding om het planvoornemen te heroverwegen. Alle relevante aspecten zijn deugdelijke gemotiveerd. Bij de voorafgaande besluiten is de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2. Bewoners Geenestraat 19

Zienswijze A

De zienswijze is identiek aan de zienswijze I (bewoners Geenestraat 17) onder 4.1.

Beoordeling:

Zie voor de beoordeling van deze zienswijze de beoordeling van zienswijze I onder 4.1.

Zienswijze B

De zienswijze is identiek aan de zienswijze II (bewoners Geenestraat 17) onder 4.1.

Beoordeling:

Zie voor de beoordeling van deze zienswijze de beoordeling van zienswijze II onder 4.1.

Zienswijze C

De zienswijze is identiek aan de zienswijze III (bewoners Geenestraat 17) onder 4.1.

Beoordeling:

Zie voor de beoordeling van deze zienswijze de beoordeling van zienswijze III onder 4.1.

Zienswijze D

De zienswijze is identiek aan de zienswijze IV (bewoners Geenestraat 17) onder 4.1.

Beoordeling:

Zie voor de beoordeling van deze zienswijze de beoordeling van zienswijze IV onder 4.1.

Zienswijze E

De zienswijze is identiek aan de zienswijze V (bewoners Geenestraat 17) onder 4.1.

Mede gelet op de in de zienswijze aangegeven argumenten, conclusie en het feit dat bewoners met ingang van 1 februari 2017 de woning aan de Geenestraat hebben aangekocht voor de ligging en het mooie uitzicht (de Lambertuskerk) de raad niet voornemens zijn de plannen in heroverweging te nemen, zullen de bewoners de mogelijkheden van planschade nader onderzoeken.

Beoordeling:

Zie voor de beoordeling van deze zienswijze de beoordeling van zienswijze V onder 4.1.

De bewoners zijn, indien zij daar aanleiding toe zien, vrij om de mogelijkheden van recht op planschade te onderzoeken.

4.3 Vereniging van Vastgoed Eigenaren Nederweert-centrum

1. Door de vereniging wordt aangegeven dat zij zeer teleurgesteld zijn in hoe de herontwikkeling van deze locatie als proces is verlopen en nu dan uiteindelijk vorm is gegeven. Deze ontwikkeling met invulling van een retail-functie is kennelijk van dermate groot belang dat de bouw van een nieuwe supermarkt hoe dan ook moet doorgaan, ook al leidt dit tot grote nadelige gevolgen voor het bestaande kernwinkelgebied en de leefbaarheid van het centrum in Nederweert. De eerder genomen besluiten met betrekking tot het autoluw maken van het centrum konden gelukkig nog worden hersteld door het wijzigen van de rijrichting. Dit kon voor een groot deel nog vrij eenvoudig worden gerealiseerd door het simpel verplaatsen van verkeersborden. Nu moet echter bedacht worden dat de nu voorgestelde realisatie van het centrumplan in beton wordt gegoten.
2. De vereniging vindt het jammer dat de mogelijkheden voor een alternatieve invulling die ook op een breder maatschappelijk draagvlak kan stoelen nooit serieus is onderzocht. Het gebied tussen gemeentehuis en kernwinkelgebied is bij uitstek geschikt voor de herhuisvesting van enkel maatschappelijke organisaties onder meer gemeenschapshuis 'Pinnenhof', de bibliotheek, Groene Kruis etc.. Hiermee zouden de vrijkomende locaties beschikbaar komen voor woningbouw. Dit zijn perfecte locaties voor de huisvesting van senioren- en 1/2-persoonshuishoudens binnen de sociale sector waaraan een grote behoefte is. Passend binnen de kaders van de door de provincie beschikbaar gestelde subsidie had hiermee de herontwikkeling van de locatie Wijen en de locatie Pinnenhof/Groene Kruis kunnen worden opgepakt. De vereniging stelt het jammer te vinden dat deze mooie kans op de

herontwikkeling van twee lelijke locaties in het centrum niet is aangegrepen. Nu wordt een flinke som gemeenschapsgeld aangewend voor de realisatie van één nieuwe supermarkt.

3. Het nut voor de bouw van een nieuwe supermarkt is niet aangetoond. De aan de detailhandelsstructuurvisie ontleende onderbouwing is door recente ontwikkelingen in de detailhandel in het centrum niet houdbaar. In niets voldoet het plan aan één van de belangrijkste eisen: het compacter maken van het kernwinkelgebied. In tegendeel: de nieuwe supermarkt komt verder van het centrum af te liggen. Voor veel ouderen is deze supermarkt lopend niet meer bereikbaar. Ook de in de ladder van duurzame verstedelijking aangehaalde argumenten zijn voor een groot deel niet meer in overeenstemming met de actualiteit. Duidelijk is dat de markt zichzelf reguleert. Ingrijpen/sturing door de gemeente is onnodig. Door de actuele situatie in het supermarkt aanbod zijn er in de toekomst nog twee full service supermarkten (Jan Linders en Jumbo) en een discounter (Aldi). De recent door Jan Linders overgenomen EmTé super kan worden verbouwd tot een toekomstigbestendige supermarkt die beter aansluit op het bestaande kernwinkelgebied. Dit is dan ook in overeenstemming met het provinciaal beleid waarin voorkeur wordt gegeven aan herstructurering van bestaand vastgoed in het kernwinkelgebied in plaats van nieuwbouw op een nieuwe (rand)locatie. Bouwen van een nieuwe supermarkt is volledig onnodig.
4. Het ondersteunen van een commerciële ontwikkeling met gemeenschapsgeld is in strijd met de regelgeving en leidt tot een ongelijk speelveld in de markt. Hierdoor worden concurrenten op achterstand gezet. Met name wordt hierbij gedoeld op het feit dat de projectontwikkelaar niet hoeft te investeren in parkeerplaatsen maar gebruik kan maken van de aan te leggen openbare parkeergelegenheid.
5. Door recente/toekomstige ontwikkelingen in het supermarkt aanbod bestaat een groot risico dat de leegstand in het centrum fors zal toenemen. Als Jan Linders verhuist naar de huidige EmTé locatie komt de Lambertushof locatie leeg te staan. Als vervolgens Jan Linders later verhuist naar de nieuw te bouwen supermarkt komt ook de EmTé locatie leeg te staan. In de actuele marktomstandigheden moet voor beide locaties invulling met een nieuwe winkelformule als zeer kansarm worden beschouwd. Het recente vertrek van de formules Marskramer en Zeeman en het aanstaande vertrek van InterToys doet het ergste vermoeden. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning van Nieuw Winkel Vastgoed voor de optimalisatie van de supermarkt aan de Lambertushof werd, in verband met de daadwerkelijk realiseerbaarheid van het plan, door de gemeente onder meer gevraagd uitsluitel te geven over de contractering van een nieuwe winkelinvulling. Waarom wordt dit nu niet gevraagd/geëist voor de op termijn leegkomende supermarkt aan de Lambertushof en de leegkomende EmTé? Het risico is groot dat de bouw van een nieuw supermarkt transformeert naar structurele leegstand van beide bestaande supermarkt locaties in het kernwinkelgebied.
6. Uit de recente ontwikkelingen blijkt duidelijk dat supermarktorganisaties bereid zijn om fors te investeren om hun marktpositie veilig te stellen. Het is derhalve volledig onnodig om hierin gemeenschapsgeld te steken. Laat de supermarkten het zelf uitzoeken.
7. Het nut voor de bouw van huurappartementen boven de nieuw te bouwen supermarkt is niet aangetoond. Hoewel in de themaraadvergadering werd aangegeven dat deze appartementen binnen de huursubsidiabele sector zullen worden gerealiseerd is dit niet als eis in het bestemmingsplan en omgevingsvergunning opgenomen. Voor appartementen buiten de sociale huursector is in Nederweert geen marktruimte zoals blijkt uit het regionaal woningmarktonderzoek. Rabobank Real Estate Finance stelde onlangs een kaart samen van kansen voor beleggers in de huurmarkt in Nederland. Deze kaart toont aan dat de huurmarkt in Nederweert als kansarm moet worden beschouwd.
8. Het bouwen van appartementen voor kleine huishoudens is bij uitstek een taak voor woningcorporaties. De Woningvereniging Nederweert kan deze taak uitvoeren waardoor dan tevens kan worden gegarandeerd dat de huurprijzen binnen de huursubsidiabele sector zullen blijven.
9. Het bouwplan dat voorziet in de supermarkt met daarboven 29 appartementen in 4/5 bouwlagen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. De projectontwikkelaar heeft deze nieuwbouw volledig naar eigen inzicht kunnen opzetten. Dit blijkt overduidelijk toen in de raadsvergadering van 20 november 2018 door de wethouder voor de ruimtelijke ordening werd gezegd dat de projectontwikkelaar niet bereid was om de bouwhoogte aan te passen naar maximaal 4 bouwlagen. Het entree gebouw met een hoogte van ongeveer 22 meter past volstrekt niet naast de landelijke uitstraling van het gemeentehuis. Er is geen synergie in de architectonische vormgeving. Dit wordt vooral zichtbaar in de hoogte van de aangrenzende bebouwing van het gemeentehuis en de voormalige Rabobank. Uit de bijgevoegde plaatsje/bijlagen blijkt dit overduidelijk.
10. De vereniging is zeer teleurgesteld in hoe het proces verlopen is. Er werd weliswaar overleg gepleegd maar als het op definitieve besluitvorming aankwam zat de vereniging niet meer aan tafel. Concrete informatie kwam veelal pas beschikbaar als er een voorstel in de raad werd geagendeerd.
11. Het centrumplan scoort sowieso niet hoog als het gaat om openheid en interactie met relevante maatschappelijke organisaties. Het besluit om het rapport Stibbe niet openbaar te maken en om ook

enkele bijlagen bij de gesloten realisatie-overeenkomst niet openbaar beschikbaar te maken roept de vraag op welke zaken er allemaal verborgen moeten blijven.

12. Bij aanvang van het proces (april 2014) verklaarden meer dan 90% van de ondernemers in het centrum van Nederweert zich via een handtekeningenactie tegen de plannen voor de bouw van een nieuwe supermarkt op de locatie Wijen. Die situatie is door de ontwikkelingen die sedertdien hebben plaatsgevonden niet veranderd. Biedt de besluitvorming over het bestemmingsplan voor uw raad nog een ultieme mogelijkheid om de plannen te herzien?

Beoordeling:

1. Dat de vereniging van mening is dat het proces voor de herontwikkeling van deze locatie teleurstellend is verlopen wordt betreurd. De gemeente is van mening dat de vereniging maar ook de omwonenden en andere belanghebbenden in voldoende mate in het voortraject bij de planvorming van de herontwikkeling zijn betrokken. Dat dit voor de vereniging niet geleid heeft tot het voor haar gewenste resultaten dan wel hierover andere inzichten heeft wordt gerespecteerd. Dit leidt echter in de ogen van de gemeente niet tot een andere visie c.q. kijk op de beoogde herontwikkeling zoals deze nu voorligt. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is de uiteindelijke uitwerking c.q. vormgeving op planologisch-juridisch gebied en leidt tot het daadwerkelijk kunnen realiseren van het planvoornemen. Dit is de afronding van het gehele proces dat afgesloten wordt met de noodzakelijke ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan gecoördineerd met de omgevingsvergunning.
2. Er zijn de voorbije jaren diverse plannen de revue gepasseerd, waarvan meerdere plannen op instigatie van de Vereniging van Vastgoed Eigenaren. In 2016 is een alternatief plan gepresenteerd voor het centrum van Nederweert en de locatie Burg Hobusstraat, door architect Frerker in opdracht van de Vereniging van Vastgoedeigenaren. Voor het plan waren vele verwervingen nodig om een nieuwe verbindingsstraat aan te leggen vanaf de Burg. Hobusstraat naar de Paulus Holtenstraat. Dit plan bleek om die reden dan ook niet haalbaar. In 2017 is samen met de toenmalig eigenaar van het supermarktpand aan de Lambertushof gestudeerd op de mogelijkheden voor uitbreiding van het supermarktpand aan de Lambertushof, met als doel de supermarkt alhier te behouden door architectenbureau Gernand & de Lint, waarbij samen met de vereniging van Vastgoedeigenaren is opgetrokken. Dit plan bleek niet haalbaar. In 2018 is door Building Result in opdracht van Heerschap groep, gezamenlijk met de Vereniging van Vastgoedeigenaren een alternatief plan gepresenteerd voor de huisvesting van een Jumbo supermarkt aan de Burgemeester Hobusstraat, waarbij het huidige pand "Wijen" ingevuld zou worden met maatschappelijke functies. De vrijkomende Jumbo locatie zou volgens de plannen ingevuld worden met woningbouw. Dit plan is tot op het hoogste niveau besproken, waarbij zelfs een overleg heeft plaatsgevonden tussen de bestuurders van de gemeente Nederweert en de gedeputeerde van de Provincie Limburg. Het plan bleek echter niet haalbaar omdat overeenstemming met de benodigde vastgoedeigenaren ontbrak. De gemeente heeft in al deze plannen altijd een positieve grondhouding gehad en de gemeente is altijd het gesprek aangegaan over deze initiatieven. Wij herkennen ons dan ook niet in het beeld dat u schetst. Er is eenvoudigweg geen alternatief plan haalbaar gebleken. De gemeenteraad heeft uiteindelijk gekozen voor het plan zoals dit nu voorligt. Het ontwerpbestemmingsplan is de planologisch-juridische uitwerking van dit plan dat nu ter vaststelling door de gemeenteraad voorligt. Bij de vaststelling ligt het accent op het planologisch-juridisch regime. U geeft aan dat er grote behoefte is aan huisvesting voor de sociale doelgroep. Met het planvoornemen worden 24 sociale huurappartementen gerealiseerd. Dit sluit volledig aan op uw standpunt. Een ontwikkeling zoals u stelt, van de locaties Pinnenhof-Groene Kruis past niet binnen de door de Provincie beschikbaar gestelde subsidie voor het centrumplan. De ontwikkeling van de Burgemeester Hobusstraat met een toekomstbestendige supermarkt betekent een sterke kwalitatieve verbetering voor het aanbod van dagelijkse artikelen in Nederweert. Daarmee wordt een belangrijke publiekstrekker voor het centrum behouden. Het betreft bovendien een verplaatsing van een bestaande supermarkt binnen het kernwinkelgebied. De overgrote meerderheid van de bezoekers van het centrum van Nederweert komen naar het centrum voor het doen van de dagelijkse boodschappen. Het behouden en mogelijk nog uitbreiden van het aantal van deze bezoekers van het centrum biedt tevens kansen voor overige ondernemingen en winkels in het centrum van Nederweert. Met de realisatie van het plan worden tevens veel parkeerplaatsen toegevoegd en wordt de bereikbaarheid en de uitstraling van het centrum sterk verbeterd. Ook de herinrichting van de Kerkstraat die inmiddels al langere tijd gereed is, behoort tot het centrumplan waarvoor Provinciale subsidie is verkregen. Aan de burgemeester Hobusstraat zijn meerdere winkels en een tweede supermarkt gevestigd. Met het planvoornemen wordt daarbij een belangrijk en groot deel van de structurele leegstand in Nederweert opgeheven. Het beeld dat u schetst dat de investering wordt gedaan voor slechts één supermarkt is niet juist.

3. Om te kunnen voldoen aan moderne eisen van supermarkten ten aanzien van de omvang, bereikbaarheid en parkeermogelijkheden, en toekomstbestendig te blijven is de locatie van Jan Linders aan de Lambertushof niet meer geschikt. Derhalve is verplaatsing naar de nieuwe locatie noodzakelijk om de inwoners in Nederweert ook in de toekomst voldoende toegang te geven tot dagelijkse artikelen en meer specifiek supermarkten. Het betreft een verplaatsing van een bestaande winkel binnen het kernwinkelgebied. De afstand van de huidige supermarkt naar de nieuwe locatie bedraagt (hemelsbreed) 130 m¹. Deze locatie is de enige plek binnen de structuur waar een toekomstbestendige supermarkt gerealiseerd kan worden, in combinatie met voldoende ruimte voor de aanleg van voldoende parkeervoorzieningen, waarbij tevens 2.575 m² structurele leegstand wordt opgeheven. Door deze verplaatsing wordt de supermarkt Jan Linders behouden voor Nederweert c.q. wordt ruimte geschapen voor een belangrijke kwalitatieve verbetering van het aanbod in de dagelijkse boodschappen. Indien de verplaatsing niet mogelijk wordt gemaakt is (eveneens) de kans groot dat de supermarkt aan de Lambertushof op termijn sowieso zal verdwijnen, wat negatief is voor de consumentenverzorging en de diversiteit van het aanbod in Nederweert. De locatie aan de Lambertushof komt in dat geval sowieso leeg te staan. Aangezien Jan Linders zelf eigenaar is van het pand aan de Lambertushof hebben zij zelf een groot belang bij het feit dat de oude locatie een nieuwe gebruiker c.q. invulling krijgt. Om te voorkomen dat dit opnieuw een supermarkt wordt is de specifieke aanduiding "supermarkt" planologisch-juridisch komen te vervallen. Deze locatie heeft de bestemming 'Centrum' waarbinnen ook andere functies als detailhandel zijn toegestaan. De aanname dat de reeds aanwezige en nog te verwachten leegstand en het feit dat uit marktonderzoeken blijkt dat de behoefte aan winkelaanbod verder blijft afnemen en dit bij deze uitbreidingsplannen grote vraagtekens oproept wordt niet onderbouwd in de zienswijze. BRO heeft in haar Ruimtelijk-functionele effectenanalyse duidelijk aangegeven wat de te verwachten effecten op de leegstand zijn. Door het verdwijnen van Jan Linders uit het Lambertushof neemt de leegstand aan de Lambertushof weliswaar toe, maar is er geen sprake van onaanvaardbare leegstand. Dit heeft primair te maken met het feit dat de overige voorzieningen aan of nabij het Lambertushof veelal doelgericht worden bezocht en ook zonder de supermarkt kunnen blijven functioneren. Daarnaast blijven er voor het pand voldoende invullingsmogelijkheden over binnen detailhandel en overige functies. Er is een reële kans dat het pand opnieuw ingevuld wordt met een publiekstrekker. Het pand is verder niet van dien aard dat deze vanwege een specifieke bouwkundige inrichting niet kan worden ingevuld met een functie anders dan een supermarkt. De aanname die indiener maakt ten aanzien van de verdere toename van leegstand is niet onderbouwd en bovendien niet juist. BRO heeft in haar rapportage aangetoond dat het niet te verwachten is dat er aanbod verdwijnt als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Indien er in het onwaarschijnlijke geval toch een zaak verdwijnt, zal dit geen onaanvaardbare effecten hebben op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. Immers, veel winkels in Nederweert functioneren momenteel toch al enigszins solitair en per saldo is sprake van een kwaliteitsimpuls. Het effect op de leegstand is per saldo positief, omdat er als onderdeel van het initiatief ook een grootschalig leegstaand pand wordt gesloopt. In tegenstelling wat de vereniging aangeeft is naar het oordeel van de gemeente juist wel sprake van een compacter centrum en vindt er een kwaliteitsverbetering binnen het plangebied plaats. De supermarkt komt tegen het kernwinkelgebied aan te liggen en is door de beoogde ontsluiting beter bereikbaar. Tevens worden de parkeermogelijkheden uitgebreid en geoptimaliseerd waardoor ook het kernwinkelgebied in zijn geheel beter bereikbaar wordt. Hierdoor ontstaat er een win-winsituatie waarbij door de betere bereikbaarheid en kwaliteitsslag van de supermarkt naar verwachting meer winkelend publiek wordt aangetrokken. Dit biedt tevens kansen op combinatiebezoek voor de overige ondernemers en winkels in Nederweert. Daarnaast is de supermarkt niet alleen voor de ouderen in het centrum maar ook voor de ouderen in de rest van de kern Nederweert. Op de nieuwe locatie ligt de supermarkt qua situering juist centraler ten opzichte van de woonbebouwing ten westen van het kernwinkelgebied. Door deze centralere ligging blijft de supermarkt goed bereikbaar voor de ouderen in het centrum en wordt beter bereikbaar voor ouderen in de directe omgeving van het centrum.
4. De vereniging maakt niet duidelijk in strijd met welke regels er gehandeld zou zijn. De wijze waarop dit leidt tot een ongelijk speelveld en welke concurrenten op welke wijze op achterstand gezet worden is niet onderbouwd. De stelling dat een commerciële ontwikkeling wordt ondersteund met gemeenschapsgeld is apert onjuist. De gemeente investeert primair in de aanleg van het openbare ruimte, waar het centrum van Nederweert als geheel van profiteert.
5. Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 3. In aanvulling hierop kan vermeld worden dat er in Nederweert voldoende marktruimte bestaat voor de huidige 4 supermarkten; Jan Linders, Jumbo, Emté en Aldi. Bovendien is er in kwantitatieve zin nog enige ruimte voor uitbreiding, zoals beschreven bij de ladder voor duurzame verstedelijking detailhandel in de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan. Er is zelfs in de situatie waarin 4 supermarkten actief zijn in Nederweert nog enige distributieve ruimte voorzien (ca. 300 m² vwo). De situatie die door de vereniging wordt geschetst is een situatie waarin -

tijdelijk – nog maar drie supermarkten in de markt opereren, namelijk Aldi, Jumbo en Jan Linders. In deze situatie heeft Jan Linders de plek van Emté ingenomen en is het pand aan de Lambertushof leeggekomen voor herinvulling, niet zijnde supermarkt. Nog vele malen belangrijker is echter de kwalitatieve impuls die gegeven wordt aan de huisvesting - en daarmee het functioneren – van de supermarkten. De locatie aan de Burgemeester Hobusstraat is een zeer geschikte plek voor een moderne supermarkt met een goede bereikbaarheid, ruim voldoende parkeren en de mogelijkheid van een cluster van twee supermarkten in elkaars nabijheid. Gebaseerd op het bovenstaande ligt het voor de hand dat de vrijkomende locatie van de huidige Emté supermarkt – waar de supermarktbestemming rechtstreeks is toegestaan – zeer snel ingevuld zal zijn met de supermarktformule. Zelfs als er al distributieve krapte zou ontstaan – hetgeen niet het geval is – is de huidige Emté locatie na gereedkomen van het centrumplan een zeer kansrijke locatie voor herinvulling met een supermarktformule. Naar onze mening zelfs sterker dan andere supermarktlocaties in Nederweert, gebaseerd op de ligging, de omvang, de mogelijkheden voor uitbreiding, de bereikbaarheid en het aantal parkeerplaatsen. De vergelijking die de vereniging maakt met de formules Marskramer, Intertoys en Zeeman gaat volledig mank omdat dit een ander segment winkels betreft. Supermarkten positioneren zich sterk in de markt en maken geen deel uit van de landelijke trend van krapte in de detailhandel, waar de concerns Marskramer, Intertoys en Zeeman op nationale schaal mee te maken hebben. Zo bezien is de ontwikkeling van het centrumplan des te urgenter omdat met de doorontwikkeling van de supermarkten de (grote) bezoekersstromen voor het centrum van Nederweert behouden blijven waar juist ook winkels als Marskramer, Intertoys en Zeeman van kunnen profiteren. Ten aanzien van het aspect structurele leegstand dient nogmaals te worden benadrukt dat met het planvoornemen 2.575m² structurele leegstand wordt opgeheven. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning van Nieuw Winkel Vastgoed voor de optimalisatie van de supermarkt aan de Lambertushof is door het college uitsluitend gevraagd over de contractering rondom de voor het optimalisatieplan benodigde grondverwervingen, de definitieve medewerking van de vereniging van eigenaren van het betreffende pand en ook zoals de vereniging stelt, rondom de contractering van een nieuwe supermarktondernemer. Deze vragen aan Nieuw Winkelvastgoed moeten mede bezien worden in de context van de discussie rondom de optimalisatie van de Lambertushof destijds. Zeer zeker in retrospectief kan gesteld worden dat de plannen vanaf 2007 voor de optimalisatie van de Lambertushof van Nieuw Winkelvastgoed de nodige daadkracht ontbeerden. In dat kader heeft de gemeenteraad ook in haar vergadering van 14 maart 2017 een ultimatum gesteld aan Nieuw Winkelvastgoed rondom de plannen voor de optimalisatie van de Lambertushof. In deze context heeft het college destijds aangegeven zich een beeld te willen vormen over de daadwerkelijke realiseerbaarheid van de plannen van Nieuw Winkelvastgoed en gevraagd om uitsluitend op de genoemde punten met als doel te komen tot een zorgvuldige besluitvorming. Daarbij was ook een (privaatrechtelijke) grondverkoop van de gemeente in de discussie met Nieuw Winkelvastgoed betrokken. De situatie waar de vereniging naar verwijst is dan ook niet vergelijkbaar. In aanvulling hierop dient er voor de herinvulling van het betreffende pand aan de Lambertushof, danwel voor de herinvulling van het voormalige Emté-pand geen omgevingsvergunning te worden verleend. Ook om deze reden gaat de vergelijking van de vereniging niet op. Ten aanzien van de marktsituatie en herinvulling van de panden is in het bovenstaande en in de toelichting op het bestemmingsplan reeds uitvoerig een toelichting gegeven.

6. Zoals onder punt 4 reeds aangegeven wordt er nogmaals benadrukt dat er geen sprake is van het steken van gemeenschapsgeld in het veilig stellen van marktposities van individuele ondernemers. De gemeente schept met het planvoornemen de randvoorwaarden waarbinnen de markt zo optimaal mogelijk kan functioneren. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt in ondernemingen of tussen concurrenten. De gemeente heeft een contract gesloten met de ontwikkelingscombinatie Rialto Vastgoedontwikkeling, welke de realisatie van de opstellen voor haar rekening neemt. De gemeente investeert vervolgens in de aanleg van openbare ruimte en parkeerplaatsen.
7. In bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan (Nederweert, Ladder van duurzame verstedelijking woningbouw centrumgebied) is de behoefte van deze woningen/appartementen nader aangetoond zowel kwalitatief als kwantitatief. Uit een recent uitgevoerd woningmarktonderzoek door Etil (september 2018) is duidelijk naar voren gekomen dat er een aanvullende behoefte is aan sociale huurwoningen in Nederweert (o.a in het segment appartementen met lift). In het bestemmingsplan is alleen het maximum aantal wooneenheden vastgelegd. Het soort woning is niet vastgelegd vanwege de gewenste flexibiliteit om nu maar ook in de toekomst in te kunnen (blijven) spelen op de ontwikkelingen in de woningmarkt. Deze kunnen immers veranderen. In de met de ontwikkelaar gesloten realisatie-overeenkomst is overigens wel vastgelegd dat het overgrote deel van de te bouwen woningen in sociale huur dienen te worden gerealiseerd. Daarmee is voldoende geborgd dat er zal worden gebouwd voor de behoefte.

8. Niet duidelijk is welk punt de vereniging wil maken. De ontwikkelaar is contractueel verplicht tot de realisatie van 24 sociale huurwoningen in het plan. Daaronder verstaan we woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens. Ze voert hierover overleg met derde partijen zoals corporaties, waaronder de Woningvereniging Nederweert. Bij de beoordeling van deze zienswijze is nog niet duidelijk wie de woningen zal exploiteren en verhuren.
9. Blok A bestaat uit vier bouwlagen met kap. Niet zoals wordt aangegeven in de zienswijze 5 lagen met een kap. Op de begane grond bestaat de bouwlaag uit commerciële ruimte. Bouwlaag 1 tot en met 4 zijn appartementen. In de vierde bouwlaag (zijnde de kap) zijn appartementen geïntegreerd in een mansardedak. De goothoogte bedraagt daarmee 13,5 meter en sluit hiermee aan op de goothoogte van het Rabobank gebouw, zijnde 9,3 meter (luifel) en 10,3 meter (dakrand). Juist door de appartementen te integreren in de kap wordt aangesloten bij de uitstraling van het 'gebruikelijke' aantal bouwlagen binnen de kern van Nederweert. Daarnaast is er stedenbouwkundig nadrukkelijk behoefte om op deze plek de nodige bouwmassa te realiseren als tegenhanger van het Rabobank-gebouw. Hierdoor ontstaat er een (optisch) vernauwde doorgang als verbinding tussen het Raadhuisplein en het te realiseren parkeerterrein/plein. Er ontstaan, meer dan nu het geval, hierdoor twee afzonderlijke pleinen met ieder hun eigen identiteit. In de onderstaande afbeeldingen is een en ander nader gevisualiseerd.



Zicht vanaf de Geenestraat

Met het nieuwe gebouw (blok A) krijgt het Raadhuisplein een duidelijke begrenzing. Het hoogteaccent van het woongebouw markeert de entree naar het nieuwe plein. Dit accent geeft kracht en door het verticale accent komt het gemeentehuis beter tot zijn recht. Voorkomen wordt dat het geheel op gaat in de massa van het Rabobank gebouw. Dit is ruimtelijk minder interessant en afwisselend. Daarnaast zorgt het hoogte accent voor contrast met de 3-laagse pleinwand die zich goed voegt in de omgeving. Door het hoogteaccent is het tevens mogelijk de pleinwand 3-laags te houden, hetgeen leidt tot een passende bouwmassa als pleinwand. Zo ontstaat een juiste verhouding tussen de entree van het plein en de pleinwand doordat hier onderscheid wordt gecreëerd. Het geheel wordt daarmee aantrekkelijk en afwisselend.

De dwarsdoorsnede ter hoogte van de entree laat zien dat men door de kapvorm (wanneer men dichterbij staat) vooral de goothoogte en eerste knik van de kap ervaart. Door de afstand tot de bestaande bebouwing heeft het nieuwe gebouw voldoende ruimte om zich heen. De zichtlijn vanaf de Geenestraat laat zien dat de topgevel van het woongebouw (blok A) de hoek van de straat c.q. ingang naar het winkelgebied nadrukkelijk markeert. De hoogte zorgt ervoor dat de bouwmasa van het Rabobank gebouw en woongebouw niet te veel in elkaar overlopen. Daarnaast nemen de bestaande bomen tussen het gemeentehuis en het Rabobank gebouw het zicht op de nieuwe bebouwing voor een (zeer) groot deel weg, evenals dit nu ook het geval is, zeer zeker in de zomerperiode wanneer de bomen blad dragen.



Dwarsprofiel



Zichtlijn vanaf de Geenestraat/Raadhuisplein

10. Niet duidelijk is wat u bedoelt met het proces. Als het gaat om de ontwikkeling van het planvoornemen vanaf 2014 dan kunnen wij enkel stellen dat de gemeente het overleg met burgers en belanghebbenden, waaronder de vereniging, altijd zeer serieus heeft genomen. Bij de detailhandelsstructuurvisie is uw vereniging met twee bestuursleden zeer nauw betrokken geweest in een regiegroep die met name het proces bewaakte. Ook gaandeweg de totstandkoming van het bestemmingsplan hebben wij diverse malen overleg met u gevoerd. Alternatieve ideeën die er leefden bij u als vereniging hebben wij altijd serieus benaderd en samen met u geanalyseerd. Het kan niet zo zijn dat wanneer de uitkomst niet welgevallig is, het proces en de objectiviteit van de gemeente in het geding raakt. De stukken waar u naar verwijst welke niet openbaar gemaakt zijn, betreft stukken waarvan openbaarmaking de positie van

de gemeente danwel derden zou kunnen schaden. Overigens hebben alle individuele raadsleden - in vertrouwelijkheid - kennis kunnen nemen van al deze stukken. De bijlage van de realisatie-overeenkomst waar u naar verwijst betreft een stuk waarin de gemeente geen partij is. Openbaarmaking is derhalve ook geen zaak van de gemeente, maar van de partijen die het aanbelangt. Er hebben sinds 2014 vele onderzoeken plaatsgevonden en er is zeer veel en uitvoerig overlegd met vele partijen en ondernemers. Bovendien is de situatie sinds 2014 wezenlijk veranderd op een aantal punten. Wij zijn er van overtuigd dat het planvoornemen leidt tot het compacter, completer en comfortabeler maken van het centrum, waarbij uiteindelijk alle ondernemers, winkeliers en bezoekers van het centrum gebaat zijn. Het planvoornemen is zorgvuldig voorbereid en het is aan de gemeenteraad om - zonder last en ruggespraak - een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

11. Zie punt 10

12. Zie punt 10

4.4. Conclusie

De zienswijze onder 4.1 wordt ongegrond verklaard.

De zienswijze onder 4.2 wordt ongegrond verklaard.

De zienswijze onder 4.3 wordt ongegrond verklaard.

5. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Er is in de periode van inzage van het ontwerpbestemmingsplan niet gebleken dat bij vaststelling het bestemmingsplan ambtshalve aangepast dient te worden.

6. Coördinatieregeling

De OC heeft bij brief van 16 oktober 2018, mede gebaseerd op de realisatie-overeenkomst verzocht om voor de planologische procedure de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. De raad heeft op 20 november 2018 besloten om deze coördinatieregeling toe te passen. In dat kader zijn het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning gelijktijdig in procedure gebracht en liggen nu voor, voor vaststelling en verlening.

Na de vaststelling van de besluiten is nog beroep mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de verschillende besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen (ex art. 8:3 lid 2 Wro). Er loopt dus slechts één beroepstermijn. In de verdere beroepsprocedure worden het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en de verleende vergunningen dus behandeld als één besluit.

7. Welstandstoets

Voor bouwactiviteiten gelden er in Nederweert voor enkele gebieden welstandseisen. Deze zijn opgenomen in de Welstandsnota Gemeente Nederweert 2012. Het betreft hierbij specifiek de oude dorpskernen en nieuwbouwwijken binnen de gemeente.

Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied. Vanwege de beeldbepalende invulling op deze centrumlocatie is, in het kader van de te volgende planologische procedure, wel de architectonische kwaliteit beoordeeld. Uit deze beoordeling is gebleken dat het ontwerp van het hoofdgebouw voldoende kwaliteit en architectonische uitstraling heeft en past qua vormgeving en gebruik van traditionele materialen en kleuren bij de van oudsher gebruikelijke bebouwing in Nederweert. De achterliggende winkelbebouwing met bovenwoningen met plat dak heeft een frisse eigentijdse uitstraling. De achterliggende winkelbebouwing met bovenwoningen heeft tevens een gepaste variatie in kleurstelling en sluit door gebruik van traditioneel metselwerk goed aan bij de voorliggende hoofdmassa.

Er is derhalve géén aanleiding om voor het plangebied een welstandstoets van toepassing te verklaren.

8. 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. Met de initiatiefnemer is een realisatie-overeenkomst gesloten op 12 december 2017. Op grond van deze overeenkomst komen de kosten voor het bestemmingsplan voor rekening van de gemeente. Er hoeft voor het bestemmingsplan 'Centrum locatie Burgemeester Hobusstraat, Nederweert' geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

9. Verzoek vervroegde publicatie bij gewijzigde vaststelling

Aangezien het bestemmingplan ongewijzigd wordt vastgesteld is een verzoek aan de provincie om vervroegde publicatie niet aan de orde. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling zo snel mogelijk opnieuw ter inzage gelegd in het kader van de beroepstermijn.

10. Besluit

De raad der gemeente Nederweert

gelezen het voorstel nr. van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2019;

BESLUIT

1. De zienswijzen van de bewoners Geenestraat 17, bewoners Geenestraat 19 en Vereniging van Vastgoed Eigenaren Nederweert centrum over het ontwerp bestemmingsplan ongegrond te verklaren.
2. De zienswijze van restaurant BI-J Siem niet ontvankelijk te verklaren.
3. Het bestemmingsplan 'Centrum locatie Burgemeester Hobusstraat, Nederweert' met bijbehorende regels, verbeelding en toelichting als gevolg van de ingediende zienswijzen, de beoordeling van de zienswijzen, ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan met het IDN-nummer NL.IMRO.0946. BPcentrBurgHob2018-VA01 vast te stellen

Nederweert, 28 mei 2019

De gemeenteraad van Nederweert.

De raadsgriffier,

De voorzitter,

E.G. Schrier

H.F.M. Evers