

**Vertrouwelijk**

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Nederweert
Raadhuisplein 1
6031 VR NEDERWEERT

Cluster RMT
Uw kenmerk UIT-25-39732
Ons kenmerk DOC-00813868
Bijlage(n)

Behandeld ■■■■■
Telefoon +31 ■■■■■
Maastricht 12 augustus 2025
Verzonden

VERZONDEN 14 AUG. 2025

Onderwerp

Reactie GS op 'principeverzoek woningbouw n.a.v. Intentieovereenkomst bedrijfsbeëindiging Vevar'

Geacht college,

Op 10 april 2025 ontvingen wij van u een principeverzoek ten aanzien van het op provinciaal niveau nemen van besluiten met betrekking tot het mogelijk maken van een wijziging van het gemeentelijk omgevingsplan om voor plangebied 'GGA Ospel' woningbouw mogelijk te maken. Het principeverzoek volgt op de in december 2024 tussen de provincie Limburg, gemeente Nederweert en Vevar gesloten Intentieovereenkomst 'Bedrijfsbeëindiging Vevar' (hierna: Intentieovereenkomst). In het principeverzoek concludeert u dat er in dit stadium voldoende zicht is op de haalbaarheid van de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied 'GGA Ospel'. U baseert zich daarbij op de inhoud van het Contourenplan, het onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking, de verkennende grondexploitatieberekening en de positieve grondhouding van de betrokken veehouders. Tevens is er naar uw mening geen sprake van strijdigheid met de Omgevingsverordening Limburg (hierna: Omgevingsverordening) en de Omgevingsvisie Limburg (hierna: Omgevingsvisie).

Beoordeling strijdigheid met de vigerende Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

In de Intentieovereenkomst is als inspanningsverplichting voor Provincie Limburg opgenomen dat:

- 'Indien de gemeente concludeert dat woningbouw op de Locatie haalbaar is zoals gesteld in artikel 1, zullen Gedeputeerde Staten van de provincie zich, binnen 4 weken¹ na ontvangst van de onderbouwing zoals gesteld in artikel 1, een oordeel vormen of sprake is van strijdigheid dan wel overeenstemming van de woningbouwplannen op de Locatie met de vigerende Omgevingsvisie en Omgevingsverordening en daarover de gemeente informeren.' (artikel 3, lid 2).

¹ Inzake het niet halen van deze termijn wordt verwezen naar de (periodieke) afstemming die sinds ontvangst van de onderbouwing over inhoud en planning heeft plaatsgevonden.



Op basis van de in het principeverzoek geleverde onderbouwing komen wij tot de conclusie dat de woningbouwplannen op de locatie strijdig zijn met de huidige Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. In deze brief lichten wij deze conclusie toe, daarmee tevens invulling gevend aan inspanningsverplichting als bedoeld in artikel 3 lid 2 van de Intentieovereenkomst.

Artikel 12.1 'Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen', sub a van de Omgevingsverordening schrijft voor dat in een omgevingsplan dat ziet op de realisering van een of meer woningen, wordt gemotiveerd dat rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de Omgevingsvisie.

Een belangrijk Limburgse principe is het principe 'Meer stad, meer land'. Op basis van dit principe willen we, zo vermeldt de Omgevingsvisie, de variatie in gebieden koesteren en zetten we zowel in op duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat we steden en dorpen compact houden en stedelijke functies daar concentreren. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in of grenzend aan het bestaand bebouwd gebied. We ontwikkelen landelijke gebieden juist als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden, aldus de Omgevingsvisie. Onder verwijzing naar het Contourenonderzoek Horick en het Ladderonderzoek wordt in het principeverzoek (blz. 6) geconcludeerd dat rekening is gehouden met hoofdstuk 3 en 5 van de Omgevingsverordening en daarmee impliciet dus ook met principe 'Meer stad, meer land'. Onzes inziens getuigt de in het kader van de GGA Ospel voorziene woningbouw echter niet van de toepassing van dit principe. Integendeel, het voorliggend plan voorziet in grootschalige woningbouw (300 woningen) op een locatie in het landelijk gebied, te weten zone Buitengebied en op een ruime afstand van het bestaand bebouwd gebied, zijnde de landelijke kern Ospel.

Ontheffing

In uw principeverzoek wordt ons college tevens verzocht om zich, indien het plan niet zou passen binnen de Omgevingsverordening, hetgeen onzes inziens om voornoemde redenen inderdaad het geval is, uit te spreken over de bereidheid tot het verlenen van een ontheffing als bedoeld in artikel 1.6 van de Omgevingsverordening. In het principeverzoek wordt onderbouwd waarom naar het oordeel van uw gemeente wordt voldaan aan de voorwaarden voor de toepassing van onze ontheffingsbevoegdheid.

Op basis van deze onderbouwing zijn wij in beginsel bereid om mee te werken aan een ontheffingverlening. Het argument dat de uitoefening van de taak/bevoegdheid van uw gemeente om middels de GGA Ospel te voorzien in de geschetste woningbouwopgave c.q. woningbehoefte onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot het belang dat wordt gediend met artikel 12.1, sub a. van Omgevingsverordening (het vasthouden aan het principe 'Meer stad, meer land'), komt ons in dit geval niet onredelijk voor. Daarbij komt tevens dat de milieu-, stikstof- en geurbelasting in het gebied door het project GGA Ospel significant afneemt, de leefbaarheid in en nabij de kern Ospel daardoor sterk verbetert en het plan tegemoet komt en uitvoering geeft aan de wens van de verschillende bedrijven om te stoppen.

Middels deze brief doen wij slechts een principe-uitspraak. De feitelijke ontheffing kan pas worden verleend nadat er een formeel ontheffingsverzoek is gedaan.



Dit verzoek zal moeten worden toegespitst op het onderdeel van art. 12.1 van de Omgevingsverordening ter zake waarvan ontheffing wordt gevraagd. Daarbij gaat het dus primair om het (niet) kunnen voldoen aan het principe 'Meer stad, meer land' (sub a.). Bovendien moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden.

Voorwaarden

De principebereidheid om mee te werken aan een ontheffingverlening ontslaat uw gemeente niet van haar plicht om ten tijde van de beoogde ruimtelijke procedure te voldoen aan andere relevante instructieregels uit de Omgevingsverordening. Het gaat dan bijvoorbeeld om artikel 12.1 sub b, c, d en e.

In dat kader merken wij op dat de veronderstelde woonbehoefte die ten grondslag ligt aan voorliggende verantwoording van de woningbouwplannen nog niet terugkomt in de woonprogrammering van de gemeente Nederweert. Het concept 'Onderzoek agglomeratie-effecten groei Brainport' en waaruit blijkt dat er binnen de gemeente Nederweert geen andere, meer geschikte locaties voor de woningbouw bestaan, dient nog doorvertaald te worden in uw woonprogrammering. Over de behoefte aan realisatie van deze woningen dient bovendien overeenstemming te bestaan binnen de regio Midden-Limburg. Of het plan voldoet aan de in art.12.1 opgenomen voorwaarden, kan pas beoordeeld worden als het ruimtelijk plan waarmee uw gemeente de ontwikkeling mogelijk wil maken, voldoende concreet uitgewerkt is. Wij achten het indienen van een ontheffingsverzoek derhalve het meest opportuun ten tijde van de terinzagelegging van het (voor)ontwerp (TAM-IMRO) omgevingsplan, danwel de advies- en instemmingsfase bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Een en ander laat overigens onverlet dat het ruimtelijk plan ook moet voldoen aan de overige instructieregels van de Omgevingsverordening, voor zover deze van toepassing zijn.

Actualisatie provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

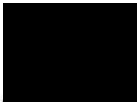
De geconstateerde strijdigheid en onze principebereidheid om mee te werken aan ontheffingverlening zijn gebaseerd op de huidige Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Momenteel wordt gewerkt aan de actualisatie van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Vaststelling van (één van) deze aangepaste producten kan ervoor zorgen dat de genoemde (strijdige) instructieregels of onderdelen niet langer van toepassing zijn. Dit is relevant als de doorlooptijd van de gemeentelijke ruimtelijke procedure voor het mogelijk maken van de woningbouwplannen langer duurt dan de procedure van de vaststelling van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Gelijktijdig geldt er vanuit artikel 3 lid 3 van de Intentieovereenkomst een inspanningsverplichting voor GS om een wijziging van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening voor te bereiden opdat beide niet langer woningbouw op de locatie in de weg staan. Dit vergt echter een bredere en casus-overstijgende aanpak en afweging. Met de voorgestelde oplossingsrichting van het verlenen van een ontheffing ligt de regie voor wat betreft provinciale medewerking bij GS en is aanpassing van de kaders via PS niet noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Onze principebereidheid geldt onder dezelfde voorwaarden ook bij eventuele nieuwe kaders in de Omgevingsverordening voor dit aspect.

**Ten slotte**

Wij benadrukken dat de principemedewerking aan het verlenen van een ontheffing wordt uitgesproken, onder bovengenoemde voorwaarden en vanwege de in deze brief omschreven specifieke omstandigheden, waaronder dit initiatief wordt aangeboden. Het project kan nimmer als voorbeeldoplossing gelden en er kunnen geen rechten aan deze casus en de ontheffing worden ontleend bij de ontwikkeling, advisering en beoordeling van andere initiatieven.

Wij leggen zelf geheimhouding op ten aanzien van de bij dit dossier behorende documenten (artikel 5.1, eerste lid, onder c en f, en het tweede lid, onder b. van de Woo) en heffen deze op zodra u de benodigde gemeentelijke planprocedure opstart. Wij verzoeken u hetzelfde te doen binnen de mogelijkheden die u heeft.


Gedeputeerde Staten van Limburg


voorzitter


secretaris