

VASTSTELLINGSBESLUIT

BESTEMMINGSPLAN ‘Tiskeswej Fase 2’
GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT

Raadsvergadering 19 november 2024

INHOUDSOPGAVE

		Paginanummer
1.	Procedure 1.1. Vooroverleg en inspraak bestemmingsplan 1.2. Zienswijze ontwerp bestemmingsplan	3
2.	Zienswijze	3
3.	Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan	10
4.	Exploitatieplan	11
5.	Publicatie vaststelling	11
6.	Besluit	12

1. Procedure

1.1. Vooroverleg en inspraak bestemmingsplan
Volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties.

Veiligheidsregio Limburg-Noord
Voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is het plan voorgelegd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Op 4 oktober 2023 heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord een schriftelijk advies afgegeven. Dit advies is per ambtshalve wijziging opgenomen als bijlage bij de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Provincie Limburg
Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is het plan ter advisering voorgelegd aan de provincie Limburg. De provincie Limburg heeft op 27 februari 2024 per e-mail een reactie ingediend. Deze reactie is per ambtshalve wijziging opgenomen als bijlage bij de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Waterschap Limburg
Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is het plan ter advisering voorgelegd aan het Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg heeft op 3 januari 2024 per e-mail een reactie ingediend. Deze reactie is per ambtshalve wijziging opgenomen als bijlage bij de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

1.2. Zienswijze ontwerp bestemmingsplan
Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Tiskeswej Fase 2' van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend.

2. Zienswijze

[redacted]

Samenvatting zienswijze
Door de heer [redacted] (hierna te noemen: reclamanten) is een zienswijze ingediend die uit een aantal verschillende onderdelen bestaat. In het navolgende wordt de zienswijze per onderdeel beknopt samengevat, waarna de zienswijze per onderdeel wordt beantwoord.

Ontwikkeling niet passend op onderhavige locatie
Reclamanten zijn van mening dat het type woningen, de situering van de woningen ten opzichte van de bestaande woningen en bijbehorende tuinen en het aantal te realiseren woningen niet passend zijn op deze locatie en geen recht doet aan het dorpse en wijds opgezette karakter van Nederweert-Eind.

Breuk met eerdere visie ontwikkeling plangebied
Reclamanten stellen dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de eerdere visie van de raad van de gemeente Nederweert op de ontwikkeling van het plangebied. Op basis van de vigerende bestemmingen die gelden ter plaatse van het plangebied zijn een uitwerkingsplicht voor de realisering van maximaal 19 woningen en een wijzigingsbevoegdheid voor de realisering van maximaal zeven woningen opgenomen. Hiermee kunnen in totaal 26 mogelijk worden gemaakt, terwijl voorliggend ontwerpbestemmingsplan de realisering van maximaal 44 woningen mogelijk maakt. Reclamanten geven tevens aan dat op basis van de vigerende bestemming op de gronden grenzend aan hun perceel twee-aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en vrijstaand geschakelde woningen mogen worden gebouwd, terwijl op basis van voorliggend ontwerpbestemmingsplan de bouw van acht rijwoningen in de sociale huursector mogelijk wordt gemaakt. Reclamanten zijn van mening dat deze woningtypologie niet past op deze locatie, omdat in de directe omgeving van het plangebied nagenoeg enkel vrijstaande en half vrijstaande woningen zijn gesitueerd.

Privacy
Reclamanten zijn van mening dat aan het ontwerpbestemmingsplan geen duidelijk en weldoordacht stedenbouwkundig plan ten grondslag heeft gelegen, waardoor de bebouwingsmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan niet aansluiten bij de bestaande bebouwing en woningtypologie in de omgeving van het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van vier rijwoningen direct achter het perceel van reclamanten. Deze rijwoningen bestrijken de gehele breedte van hun perceel, waardoor in de toekomstige situatie vier gezinnen direct uitzicht hebben op de tuin en de woning van reclamanten. Reclamanten zijn van mening dat dit leidt tot een onaanvaardbare inbreuk van hun privacy.

Toegang tuin
Door de beoogde nieuwe woningen die ten zuiden van het perceel van reclamanten zijn geprojecteerd kunnen reclamanten geen gebruik meer maken van de erftoegang die zij aan de zuidzijde van hun tuin hebben gerealiseerd.

Schaduwwerking zonnepanelen
Reclamanten hebben op het bijgebouw dat zich in de zuidwestelijke hoek van hun tuin bevindt zonnepanelen geplaatst. Op de stedenbouwkundige afbeeldingen die in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen zijn nieuwe bomen ingetekend die nagenoeg geheel het zonlicht zullen wegnemen van deze zonnepanelen, waardoor deze hun functie verliezen. Reclamanten verzoeken hier rekening mee te houden.

Strijdigheid met provinciaal beleid
Reclamanten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de provinciale Omgevingsvisie en de provinciale Omgevingsverordening, omdat de behoefte aan de te realiseren woningen niet is aangetoond. Tevens zijn reclamanten van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Wijzigingsverordening die op 16 december 2022 is vastgesteld, omdat niet is aangetoond op welke wijze rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie. Door het ontbreken van een infiltratieonderzoek zijn cliënten van mening dat het ontwerpbestemming voorbarig ter inzage is gelegd, omdat niet is onderzocht of hemelwaterinfiltratie mogelijk is binnen het plangebied.

Strijdigheid met regionaal beleid
Reclamanten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het regionale beleid, met name omdat niet is aangetoond dat het plan in overeenstemming is met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. Er is immers niet aangetoond dat het plan voldoet aan de uitgangspunten die in deze structuurvisie zijn vastgelegd voor de gemeente Nederweert, aldus reclamanten.

Strijdigheid met gemeentelijk beleid
In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen van de gemeente Nederweert. Reclamanten zijn van mening dat deze stelling vervolgens niet wordt onderbouwd. Daarnaast is in deze omgevingsvisie het verbeteren van de infrastructuur een belangrijk uitgangspunt. Reclamanten stellen dat de aspecten verkeer en verkeersveiligheid niet zijn onderzocht, waardoor het ontwerpbestemmingsplan op dit punt in strijd is met de omgevingsvisie. In de bestaande situatie is reeds sprake van een overbelast wegennetwerking in de omgeving van het plangebied. De realisering van de beoogde nieuwe woningen zal de verkeersveiligheid nog verder doen verslechteren, aldus reclamanten. Tot slot wordt de gemeentelijke structuurvisie ‘Nieuwe bebouwing in het buitengebied’ volgens reclamanten ten onrechte niet behandeld.

Waterhuishouding
Op basis van het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 dient ter voorbereiding op de beoogde ontwikkeling onderzoek te worden verricht naar de waterdoorlatendheid van de bodem om infiltratie van hemelwater mogelijk te maken. Reclamanten constateren dat een dergelijk onderzoek niet is uitgevoerd. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook voorbarig ter inzage gelegd, aldus reclamanten. Daarnaast wordt op pagina 35 van de toelichting aangegeven dat binnen het plangebied wadi’s worden aangelegd met een bergingscapaciteit van 412 m³ water. Door het ontbreken van een bestemming ‘Water’ zijn deze wadi’s echter niet realiseerbaar op basis van voorliggend ontwerpbestemmingsplan, aldus reclamanten. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat de capaciteit van een bestaande wadi wordt beperkt door de aanleg van een voetpad, waardoor de waterbergingscapaciteit binnen het plangebied wordt verlaagd. Bovendien hebben reclamanten grote bedenkingen bij nut en noodzaak van de aanleg van het voetpad. Ook vragen reclamanten zich af in hoeverre rekening is gehouden met de lagere ligging van het

plangebied ten opzichte van het noordelijk gebied, die als gevolg heeft dat bij hevige regenval het overtollige hemelwater van de noordelijk gelegen gronden richting het plangebied zal stromen.

Archeologie
Reclamanten stellen dat door het ontbreken van een archeologisch onderzoek niet bekend is of er vanuit cultuurhistorisch of archeologisch oogpunt belemmeringen zijn voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Volgens reclamanten is het bestemmingsplan dan ook voorbarig ter inzage gelegd, omdat door het ontbreken van een archeologisch onderzoek niet bekend is of in het onderhavige geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Flora en fauna
Uit de uitgevoerde ecologische quickscan blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van het primaire leefgebied van de steenuil. Het bebouwen van de locatie kan volgens de quickscan een negatief effect hebben op één of zelfs meerdere koppeltjes steenuil. Om een gedegen effectbeoordeling te maken en een gedegen toetsing te kunnen verrichten van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming is volgens de quickscan een nader soortgericht onderzoek nodig om vast te stellen welke functies het gebied heeft voor de steenuil. Omdat dit nader soortgericht onderzoek (nog) niet is uitgevoerd, is het ontwerpbestemmingsplan voorbarig ter inzage gelegd, aldus reclamanten.

Stikstofdepositie
Reclamanten zijn van mening dat bij de berekening van de stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van het plan van de verkeerde referentiesituatie is uitgegaan. Doordat van de verkeerde referentiesituatie is uitgegaan, zijn de conclusies van de berekening eveneens onjuist, aldus reclamanten. Hierdoor is volgens reclamanten niet aangetoond dat geen sprake zal zijn van een toename van de stikstofdepositie als gevolg van het plan.

Economische uitvoerbaarheid
In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan, waardoor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van een exploitatieovereenkomst noodzakelijk is. In de toelichting wordt dan ook ten onrechte gesteld dat het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van een exploitatieovereenkomst voor dit bestemmingsplan niet aan de orde is, aldus reclamanten.

Omgevingsdialoog en wettelijk vooroverleg
In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan zijn de paragrafen die betrekking hebben op de omgevingsdialoog en het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening niet ingevuld. Reclamanten gaan er vanuit dat de omgevingsdialoog en het wettelijk vooroverleg alsnog zullen plaatsvinden. Het voeren van een omgevingsdialoog dient volgens het beleid van de gemeente Nederweert plaats te vinden voorafgaand aan de formele procedure. Reclamanten gaan er vanuit dat het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld voordat wettelijk vooroverleg heeft plaatsgevonden.

<u>Standpunt gemeente</u>
Ontwikkeling niet passend op onderhavige locatie
De gemeente Nederweert is het niet eens met de stelling dat het beoogde woningbouwplan niet passend is op de onderhavige locatie. Ter voorbereiding op de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is een stedenbouwkundig plan vervaardigd door een hiertoe gespecialiseerd bureau. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de woningen die in een eerder stadium zijn gerealiseerd in het kader van ‘Tiskeswej Fase 1’. Dit woningbouwplan – waarvan de woning van reclamanten onderdeel uitmaakt - bestond uit maximaal 46 woningen; zowel twee-onder-één-kapwoningen als (geschakelde) vrijstaande woningen evenals aaneengebouwde (rij-) woningen. De stelling dat het beoogde woningbouwplan mede vanwege de gekozen woningtypologie op deze locatie niet passend is, is dan ook onjuist. Ook is bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan en de stedenbouwkundige analyse die hieraan ten grondslag heeft gelegen aansluiting gezocht bij de bestaande omgeving voor wat betreft de situering van de woningen en de inrichting van de beoogde nieuwe woonwijk. Er is veel onbebouwde ruimte binnen het plangebied en veel ruimte voor groen, waarmee er ook zichtlijnen richting het ten zuiden en ten oosten gelegen landschap zijn. De gemeente Nederweert kan zich dan ook niet vinden in de stelling dat de stedenbouwkundige opzet geen recht doet aan het dorpse en wijds opgezette karakter van Nederweert-Eind.

Breuk met eerdere visie ontwikkeling plangebied
Het is correct dat in het vigerende bestemmingsplan 'Tiskeswej 1e herziening' de bouw van maximaal 7 woningen – via een wijzigingsbevoegdheid – mogelijk wordt gemaakt ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' en dat de bouw van maximaal 19 woningen – via een uitwerkingsplicht - mogelijk wordt gemaakt ter plaatse van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. Het is tevens correct dat voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 44 woningen, waarmee 18 woningen extra worden toegevoegd binnen het onderhavige plangebied. Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 19 juni 2012. Dit is inmiddels bijna 12 jaar geleden. Destijds was er sprake van een krimpscenario, waarbij een overschot aan woningen bestond. Op dit moment is er juist sprake van een alsmaar toenemende vraag naar nieuwe woningen en krapte op de woningmarkt. Bovendien biedt de ontwikkeling van een groter aantal woningen ook ruimte in de exploitatie voor het bouwen van betaalbare woningen. Reclamanten geven aan dat de behoefte aan deze woningen niet is gemotiveerd. Dit is echter een onjuiste bewering: de behoefte aan de te realiseren woningen is in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wel degelijk gemotiveerd *(zie informatie onder de kopjes 'Strijdigheid met provinciaal beleid', 'Strijdigheid met regionaal beleid' en 'Strijdigheid met gemeentelijk beleid')*.

Tot slot stellen reclamanten dat de gemeente Nederweert zonder overleg de typologie van de beoogde woningen binnen het plangebied heeft aangepast. Hierdoor kunnen op de gronden die aan de zuidzijde van het perceel van reclamanten grenzen aaneengebouwde (rij-)woningen worden gebouwd, terwijl reclamanten er vanuit gingen dat hier enkel twee-onder-één-kapwoningen en (geschakelde) vrijstaande woningen gebouwd zullen worden. Het is correct dat in artikel 7.2.1 (uitwerkingsregels behorende bij de bestemming 'Woongebied – Uit te werken) is bepaald dat binnen de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' twee-aaneen gebouwde woningen, vrijstaande woningen en vrijstaand geschakelde woningen mogen worden gebouwd. Het bouwen van meer dan twee aaneengebouwde woningen is op basis van deze bestemming niet toegestaan.

Mede door het grote woningtekort en de grote behoefte aan onder andere woningen in het sociale huursegment heeft de gemeente Nederweert er voor gekozen geen gebruik te maken van voornoemde uitwerkingsplicht, maar een geheel nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. In het voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt de bouw van een groter aantal woningen (maximaal 44 woningen in plaats van maximaal 26 woningen) mogelijk gemaakt, waaronder aaneengebouwde woningen in het sociale huursegment. Dat op het perceel nieuwe woningen worden gebouwd betreft echter een voorzienbare ontwikkeling. De gronden zijn immers reeds bestemd tot 'Woongebied – Uit te werken'. De uitwerkingsregels behorende bij deze bestemming voorzagen weliswaar niet in aaneengebouwde woningen, maar dit doet niets af aan het feit dat op de betreffende gronden nieuwe woningen waren voorzien. De exacte typologie, situering en goot- en bouwhoogte van de woningen zijn in het vigerende bestemmingsplan niet vastgelegd. Wellicht wordt door reclamanten gerefereerd aan afbeeldingen die in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Tiskeswej 1e herziening' zijn opgenomen. Deze afbeeldingen zijn echter opgenomen ter impressie, maar betreffen geen vastgesteld planologisch kader voor de toekomstige woningbouwontwikkeling. Bovendien is de toelichting behorende bij een bestemmingsplan niet juridisch bindend, in tegenstelling tot de verbeelding en de regels alsmede eventuele bijlagen bij de regels.

De stelling dat door de toevoeging van aaneengebouwde woningen sprake is van een stedenbouwkundige opzet die niet passend is in de omgeving wordt door de gemeente Nederweert bovendien niet onderkend. Integendeel: bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de woningbouwontwikkeling Tiskeswej Fase 1, waartoe in het aldaar vigerende bestemmingsplan 'Tiskeswej 1e herziening' eveneens zowel aaneengebouwde woningen, twee-aaneen gebouwde woningen als vrijstaande woningen zijn toegestaan.

Privacy
Het standpunt van de gemeente Nederweert ten aanzien van de zienswijze met betrekking tot het stedenbouwkundig plan is in het bovenstaande reeds uiteengezet. Voor zover de zienswijze daarnaast betrekking heeft op de privacy van reclamanten wordt hieraan toegevoegd dat de realisering van aaneengeschakelde woningen op de gronden ten zuiden van de tuin van reclamanten uit oogpunt van privacy geen significante verslechtering behelst ten opzichte van de realisering van twee-aaneen gebouwde of (geschakelde) vrijstaande woningen, hetgeen op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Tiskeswej 1e herziening' reeds was toegestaan. Ook bij de realisering van twee-aaneen gebouwde of (geschakelde) vrijstaande woningen zullen toekomstige bewoners immers zicht hebben op de woning en tuin van reclamanten.

Toegang tuin
De door reclamanten gerealiseerde erftoegang aan de zuidzijde van hun woonperceel verschaft reclamanten in de huidige situatie vanuit hun tuin toegang tot gronden die buiten de eigendomsgrenzen van reclamanten valt. Hieraan kunnen door reclamanten geen rechten worden ontleend. Bovendien betreft de beoogde woningbouwontwikkeling een voorzienbare ontwikkeling, omdat de gronden in het vigerende bestemmingsplan 'Tiskeswej 1e herziening' zijn bestemd tot 'Woongebied – Uit te werken'. Met andere woorden: reclamanten hadden kunnen weten dat op de betreffende gronden woningbouw werd beoogd en dat deze erftoegang op den duur zou komen te vervallen.

Schaduwwerking zonnepanelen
De betreffende afbeeldingen die in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen geven slechts een impressie van het mogelijk toekomstige eindbeeld ter plaatse van het plangebied. De situering van het ingetekende groen is indicatief. De gemeente Nederweert is bereid om in overleg met reclamanten zoveel mogelijk rekening te houden met de situering van bomen, voor zover deze worden geprojecteerd op gronden die in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan zijn bestemd tot 'Groen', om schaduwwerking voor de zonnepanelen van reclamanten zoveel mogelijk te voorkomen.

Strijdigheid met provinciaal beleid
De gemeente Nederweert bestrijdt de stelling dat voorliggend ontwerpbestemmingsplan in strijd is met provinciaal beleid. Het plan is wel degelijk getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals voorgeschreven in de provinciale Omgevingsverordening. In paragraaf 3.2 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is aangegeven dat de behoefte aan de te realiseren woningen in de toelichting wordt aangetoond aan de hand van het provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid. Dit is vervolgens in de paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4 van de toelichting uiteengezet. Het is correct dat de mogelijkheid van herbestemming van leegstaande monumentale en beeldbepalende panden niet is beschreven in de toelichting. Uit het provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid volgt immers dat er met name behoefte is aan betaalbare en grondgebonden woningen, waardoor herbestemming van leegstaande monumentale en beeldbepalende panden geen mogelijkheden biedt voor de realisering van het type en het aantal woningen dat in voorliggend ontwerpbestemmingsplan is beoogd. Bovendien wordt de locatie reeds geruime tijd beoogd voor woningbouwontwikkeling, hetgeen onder andere blijkt uit het vigerende bestemmingsplan 'Tiskeswej 1e herziening' alsmede uit de Plancapaciteitsmonitor Limburg.

Onder andere uit de Woonmonitor 2023 blijkt dat er enerzijds behoefte is aan betaalbare woningen en anderzijds er behoefte is aan woningen die bevorderlijk zijn voor de doorstroming op de woningmarkt. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet in beiden. De gemeente Nederweert is van mening dat de Woonmonitor, in tegenstelling tot hetgeen door reclamanten wordt gesteld, wel degelijk een regionale woningbehoeftenonderzoek betreft. Er is in het kader van de Woonmonitor immers onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg.

Het feit dat voor deze locatie 48 wooneenheden zijn opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor Limburg geeft wel degelijk aan dat in het verleden met de provincie Limburg en met de woonregio afstemming heeft plaatsgevonden over woningbouwontwikkeling op deze locatie. Bovendien heeft de provincie Limburg middels een ambtelijke reactie d.d. 27 februari 2024 per e-mailbericht aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan is getoetst op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en dat er vanuit de provincie Limburg geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen *(zie informatie onder het kopje 'Omgevingsdialoog en wettelijk vooroverleg)*. Hiermee heeft provinciale afstemming wel degelijk plaatsgevonden.

De stelling dat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (nog) geen infiltratieonderzoek was uitgevoerd en hiermee de onderbouwing dat voldoende rekening is gehouden met klimaatadaptatie niet compleet is, is correct. Inmiddels is een infiltratieonderzoek uitgevoerd en is gebleken dat infiltratie van hemelwater binnen het plangebied mogelijk is. De rapportage van het infiltratieonderzoek is als separate bijlage bij de toelichting opgenomen. De toelichting is per ambtshalve wijziging aangepast op dit punt.

Strijdigheid met regionaal beleid
De gemeente Nederweert bestrijdt dat het plan strijdig is met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. Zoals door reclamanten is aangegeven, zijn in Bijlage 4 behorende bij voornoemde structuurvisie de lokale uitgangspunten voor de gemeente Nederweert beschreven. Het eerste van de tien opgenomen uitgangspunten luidt als volgt:

“Voortzetting regulier woonbeleid, realisatie van woningbouwplannen uit planvoorraadlijst en nieuwe initiatieven passend bij de behoefte en ambitie”.

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met dit uitgangspunt. Het plan is immers opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor Limburg *(zie informatie onder het voorgaande kopje ‘Strijdigheid met provinciaal beleid’)*. Ook is in de toelichting in voldoende mate onderbouwd dat het plan invulling geeft aan de bestaande woningbehoefte, hetgeen in deze zienswijzenbeantwoording reeds uiteen is gezet. Hiermee levert het plan een bijdrage aan de ambitie van de gemeente Nederweert om de planvoorraadlijst zoveel mogelijk te vertalen in concrete woningbouwplannen, waarmee aan de grote woningbehoefte tegemoet kan worden gekomen.

De stelling van reclamanten dat het plan niet in overeenstemming is met de Regiovisie 2008-2028 wordt in de zienswijze op geen enkele wijze onderbouwd, waardoor hier in deze zienswijzenbeantwoording eveneens niet verder op wordt ingegaan.

Strijdigheid met gemeentelijk beleid
De gemeente Nederweert onderkent dat in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan onvoldoende is gemotiveerd dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerrein. De toelichting zal op dit punt middels een ambtshalve wijziging worden aangepast. Hierbij zal tevens nader worden ingegaan op de aspecten verkeer en verkeersveiligheid.

Waterhuishouding
De gemeente Nederweert onderkent dat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan nog geen infiltratieonderzoek was uitgevoerd. Dit infiltratieonderzoek is inmiddels uitgevoerd en de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is op dit punt ambtshalve aangepast: de conclusies van het infiltratieonderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.2 van de toelichting en de rapportage van het infiltratieonderzoek is als separate bijlage bij de toelichting opgenomen.

De wadi’s die in de toelichting bij het bestemmingsplan worden genoemd zijn opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp dat ten grondslag heeft gelegen aan het ontwerpbestemmingsplan. De genoemde wadi’s worden aangelegd in het openbaar gebied. De openbare gronden binnen het plangebied zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd tot ‘Groen’ dan wel ‘Verkeer’. In beide bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, zie artikel 3,1, sub g. respectievelijk artikel 4.1, sub d. van de regels van het bestemmingsplan. De wadi’s zijn hiermee uitvoerbaar op basis van de regels van het bestemmingsplan. De exacte uitvoering en situering van de wadi’s hoeven in het bestemmingsplan niet te worden vastgelegd. De exacte inrichting van de waterhuishouding wordt na vaststelling van het bestemmingsplan bij de vergunningverlening nader vastgelegd.

Geconstateerd is dat in de regels behorende bij de bestemming ‘Wonen’ geen water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Dit wordt per ambtshalve wijziging hersteld, door aan artikel 5.1 van de regels een sub g. toe te voegen, waarin ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’ worden opgenomen.

Het (voet)pad waar reclamanten op doelen is afgebeeld op de stedenbouwkundige tekening die in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen. Zoals in het voorgaande reeds aangegeven, is deze tekening slechts in de toelichting opgenomen ter illustratie van het mogelijke toekomstige eindbeeld. De aanleg van eventuele voetpaden, wadi’s en andere voorzieningen binnen het plangebied zal bij de uiteindelijke vergunningaanvraag worden getoetst. Uiteraard wordt er hierbij voor gezorgd dat in en rond het plangebied sprake is van een zorgvuldige ingerichte en goed functionerende waterhuishouding.

Archeologie
De gemeente Nederweert onderkend dat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan nog geen archeologisch onderzoek was uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd en de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is op dit punt ambtshalve aangepast: de conclusies van het archeologisch onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.3 van de toelichting en de rapportage van het archeologisch onderzoek is als separate bijlage bij de toelichting opgenomen.

Flora en fauna
De gemeente Nederweert onderkent dat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan het soortgericht nader onderzoek naar aanwezigheid van de Steenuil nog niet was afgerond. Inmiddels is dit onderzoek wel afgerond. De toelichting behorende bij het bestemmingsplan is op dit punt aangepast middels een ambtshalve wijziging en de rapportage van het nader soortgericht onderzoek is als separate bijlage bij de toelichting opgenomen.

Stikstofdepositie
De gemeente Nederweert bestrijdt de stelling van reclamanten dat bij de berekening van de stikstofdepositie is uitgegaan van de onjuiste referentiesituatie. Deze stelling wordt bovendien op geen enkele wijze onderbouwd door reclamanten, waardoor hier in de zienswijzenbeantwoording eveneens niet verder op kan worden ingegaan.

Economische uitvoerbaarheid
De gemeente Nederweert ontwikkelt het woningbouwplan zelf en zal zelf de bouwkavels in de verkoop brengen. Omdat de gemeente Nederweert zelf de ontwikkelende partij is, is het niet nodig om een exploitatieovereenkomst te stellen. De gemeente heeft in 2008 een grondexploitatieplan vastgesteld, dat jaarlijks wordt geüpdatet. De tekst die in paragraaf 7.1 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen is derhalve (gedeeltelijk) onjuist. Die betreft een redactionele omissie, die middels een ambtshalve wijziging wordt hersteld.

Omgevingsdialoog en wettelijk vooroverleg
De gemeente Nederweert onderkent dat de verslaglegging van de gevoerde omgevingsdialoog evenals het gevoerde vooroverleg niet zijn opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Dit betreft een redactionele omissie. Zowel een omgevingsdialoog als wettelijk vooroverleg hebben wel degelijk plaatsgevonden voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Middels een ambtshalve wijziging is de verslaglegging hiervan alsnog opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan

3. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan en in de regels behorende bij het bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Onderstaand zijn deze ambtshalve wijzigingen opgesomd.

Toelichting

- Paragraaf 3.2 (Provinciaal beleid):
  In deze paragraaf is de geconsolideerde versie van de provinciale Omgevingsverordening die op 1 januari 2024 in werking is getreden opgenomen. Hiermee zijn de teksten met betrekking tot de 'Wijzigingsverordening Omgevingsverordening 2014' en de 'Wijzigingsverordening provincie Limburg (16.12.2022)' komen te vervallen.

- Paragraaf 3.4 (Gemeentelijk beleid):
  In deze paragraaf is de tekst met betrekking tot de 'Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen' aangevuld.

- Paragraaf 4.2 (Waterhuishouding):
  In deze paragraaf zijn de resultaten van het infiltratieonderzoek toegevoegd. De rapportage van het infiltratieonderzoek en de memo met betrekking tot de leeglooptijd van de infiltratievoorzieningen zijn als separate bijlage 5 respectievelijk separate bijlage 10 bij de toelichting opgenomen.

- Paragraaf 4.3 (Archeologie):
  In deze paragraaf zijn de resultaten van het archeologisch onderzoek toegevoegd. De rapportage van het archeologisch onderzoek is als separate bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

- Paragraaf 4.4 (Flora en fauna):
  In deze paragraaf zijn de resultaten van het nader soortgericht onderzoek naar de aanwezigheid van de steenuil toegevoegd. De rapportage van het nader soortgericht onderzoek is als separate bijlage 11 bij de toelichting opgenomen.

- Paragraaf 7.1 (Economische uitvoerbaarheid):
  Deze paragraaf is aangevuld met informatie over de grondexploitatie.

- Paragraaf 7.2 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid):
  Deze paragraaf is aangevuld met informatie over de gevoerde omgevingsdialoog en het overleg dat heeft plaatsgevonden met andere overheidsinstanties. De door andere overheidsinstanties ingediende reacties zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Regels

- Artikel 5.1 (bestemming 'Wonen')
  Aan dit artikel is onder een nieuw sub g. 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd.

4. Exploitatieplan

De gemeenteraad is verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplannen, tenzij het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd. In onderhavige geval is de gemeente Nederweert zelf de ontwikkelende partij en zal de gemeente Nederweert zelf de bouwkavels verkopen.

Vanwege de onderstaande overwegingen is het vaststellen van een exploitatieplan in het onderhavige geval niet noodzakelijk.

1. Eigen grondpositie van de gemeente Nederweert
De gemeente Nederweert is de grootste grondeigenaar binnen het plangebied en voert zelf de grondexploitatie uit. Dit betekent dat het grootste gedeelte van de gronden reeds in eigendom zijn van de gemeente Nederweert.. Hierdoor wordt het grootste gedeelte van de kosten en baten van de ontwikkeling door de gemeente gedragen. Volgens artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het opstellen van een grondexploitatieplan niet verplicht indien het kostenverhaal op een andere wijze is geborgd.

2. Aankoop en ruil particuliere gronden
De gronden die door particulieren in het verleden zijn ingebracht, zijn door verkoop overgegaan naar de gemeente. Hierdoor zijn de kostenverhaalsaspecten voor deze percelen al verrekend in de verkooptransacties. Dit betekent dat er geen verdere kostenverhaalsmaatregelen nodig zijn voor deze gronden.

3. Anterieure overeenkomsten met grondeigenaren
Voor de percelen die niet zijn verkocht aan de gemeente zijn anterieure overeenkomsten gesloten met de betreffende particuliere grondeigenaren. In deze overeenkomsten zijn de afspraken vastgelegd omtrent het vooraf bijdragen aan de exploitatiekosten. Anterieure overeenkomsten hebben in juridische zin dezelfde status als een exploitatieplan, omdat zij het kostenverhaal privaatrechtelijk regelen. Dit maakt het opstellen van een exploitatieplan overbodig, aangezien de financiële bijdrage door deze overeenkomsten is gegarandeerd.

4. Voorkomen van dubbele regulering
Door het sluiten van anterieure overeenkomsten is er geen noodzaak om een exploitatieplan op te stellen, omdat dit zou leiden tot dubbele regulering van dezelfde financiële verplichtingen. De wetgever heeft juist de mogelijkheid van anterieure overeenkomsten ingevoerd om te voorkomen dat gemeenten zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke kostenverhaalsmechanismen toepassen.

Conclusie
Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist, omdat alle kostenverhaalsafspraken gedekt zijn via directe grondverwerving of anterieure overeenkomsten. De gemeente Nederweert heeft hiermee voldaan aan de wettelijke verplichtingen en de financiële dekking van de ontwikkeling is volledig gewaarborgd.

5. Publicatie vaststelling

Voor de locatie Tiskeswej Fase 2 te Nederweert-Eind is een bestemmingsplan vastgesteld (NL.IMRO.0946.BPTiskeswejFase2-ON01).

Dit bestemmingsplan voorziet in een woningbouwplan bestaande uit maximaal 44 grondgebonden woningen. Er zullen 16 rijwoningen (waarvan 8 sociale huurwoningen en 8 koopwoningen voor starters), 12 patiowoningen (levensloop bestendige koopwoningen), max 12 vrijstaande woningen in de vrije sector en maximaal vier geschakelde woningen in de koopsector worden gerealiseerd..

De stukken liggen ter inzage van 27 november 2024 tot en met 8 januari 2025. U kunt de stukken op afspraak inzien op bij de centrale klantenbalie. Daarnaast is het bestemmingsplan met de bijbehorende stukken te raadplegen via https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart (zoeken op identificatienummer NL.IMRO.0946.BPTiskeswejFase2-ON01).

Het indienen van schriftelijk beroep is mogelijk vanaf de dag na terinzagelegging tot en met 8 januari 2025 bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, adres Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

U kunt gelijktijdig vragen om een voorlopige herziening bij de voorzitter van bovengenoemde Afdeling. Het bestemmingsplan treedt daags na de beroepstermijn in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het vaststellingsbesluit treedt dan niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met een medewerkers van het team Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling.

De raad der gemeente Nederweert

gelezen het voorstel nr. **RI-24-00927** d.d. **19 november 2024** van het college van burgemeester en wethouders;

1. BESLUIT

1. Het bestemmingsplan ‘Tiskeswej Fase 2’ met bijbehorende regels, verbeelding en toelichting als gevolg van de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in dit voorstel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.
2. In te stemmen met het bestemmingsplan ‘Tiskeswej Fase 2’, met planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPTiskeswejFase2-VA01 en dit gewijzigd vast te stellen.
3. In te stemmen met het niet vaststellen van een exploitatieplan voor het bestemmingsplan ‘Gutjesweg’, met planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPTiskeswejFase2-VA01.
4. In te stemmen met het aanwijzen van het plangebied als welstandsgebied.
5. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan met het IDN-nummer NL.IMRO.0946.BPTiskeswejFase2-VA01 vast te stellen.

Nederweert, 19 november 2024

De gemeenteraad van Nederweert.

De raadsgriffier, De voorzitter,

W. (Wil) Voorter B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak