VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 20 apr 2021

NR.: RI-21-00661

Onderwerp: Bestemmingsplan "Tiskeshook" (Kruisstraat 99 / Kruiszijweg) te Nederweert-Eind ongewijzigd vast te stellen	Agendapunt	**11.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2021-22**

Voorstel:

1. Vast te stellen het bestemmingsplan ‘Tiskeshook’, met bijbehorende regels, verbeelding en toelichting, zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0946.BPTiskeshook2021-VA01 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. J.C.T. (Johan) Bakens	B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Koolen Wethouder Voss	Afdeling Auteur	: DVL : C.W.A.J. Damoiseaux
Datum	: 7 maart 2021		
Bijlage(n)	: 1) vaststellingsbesluit 2) Situatietekening 3) De verbeelding, toelilchting en regels van het vast te stellen bestemmingsplan 4) Het volledige ontwerp bestemmingsplan is via de volgende link te raadplegen op ruimtelijkeplannen.nl: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0946.BPTiskeshook2021-ON01		

Rapportage bij Raadsvoorstel RI-21-00661 Raadsvergadering d.d. 20 apr 2021

Voorstel

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Tiskeshook', met bijbehorende regels, verbeelding en toelichting, zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0946.BPTiskeshook2021-VA01 vast te stellen.

Inleiding

In mei 2020 is een principeverzoek ingediend om op de locatie Kruisstraat 99 / Kruiszijweg 5 projectmatige levensloopbestendige woningen en 2 vrije sector kavels te mogen realiseren. In het huidige bestemmingsplan is dit niet toegestaan. In de collegevergadering van 2 juni 2020 heeft het college van B&W een positief besluit genomen over dit verzoek. Het ontwerp bestemmingsplan werd uitgewerkt en heeft van 15 januari 2021 tot en met 25 februari 2021 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend die, na overleg met de initiatiefnemers, weer is ingetrokken omdat er overeenstemming is bereikt. Dit betekent dat het bestemmingsplan nu vastgesteld kan worden door de gemeenteraad.

Beoogd effect

Het realiseren van 5 projectmatige levensloopbestendige woningen en 2 vrije sector bouwkavels voor de kern Nederweert-Eind

Argumenten

1.1 Dit plan leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Medewerking aan dit plan lost een potentiële rotte plek op, de voormalige langdurig leegstaande boerderij (Kruisstraat 99) in slechte toestand wordt immers gesloopt. Hiermee neemt ook het risico op ondermijning af. Daarnaast is het plan een afbouw van de Kruisstraat en een verbinding met de al bestaande RvR-woningen aan de Kruiszijweg. Zie bijlage 1 voor een situatieschets.

1.2 Dit plan voorziet in de woonbehoefte van Nederweert-Eind

Uit het woningmarktonderzoek (2018) blijkt dat er in Nederweert-Eind met name behoefte is aan levensloopbestendige woningen voor senioren. De bouw van 4 levensloopbestendige woningen aan de Ahrensburgerstraat en de principemedewerking aan de Klumpenstraat voor 5 levensloopbestendige woningen (en 2 starterswoningen) voorziet voor een deel in deze behoefte. Maar de behoefte in Nederweert-Eind aan seniorenwoningen is relatief groot en biedt voldoende ruimte voor dit project.
Ook kwantitatief is er nog ruimte om dit bouwplan te realiseren. Het richtcijfer voor Eind bedroeg op het moment dat het plan werd toegevoegd aan de planvoorraad 16 (2020). Dit bouwplan dat 3 woningen toevoegt aan de planvoorraad (er ligt al één bouwtitel en de RvR-kavels zitten al in de planvoorraad) past ruim binnen het richtcijfer.

1.3 De bouwopgave uit de Ruimte voor Ruimteafspraken wordt deels ingevuld

De rode contour (grens buitengebied) doorsnijdt het plangebied. 4 geplande woningen liggen binnen de kern en 3 (1 levensloopbestendige woning + 2 vrije sector kavels) in het buitengebied. In het buitengebied zijn we zeer terughoudend als het gaat om toevoegen van woningen. Eén voorwaarde voor nieuwbouw van reguliere woningbouw in het buitengebied is door gebruik te maken van Ruimte voor Ruimte contingent. De provincie heeft namelijk in het verleden sloop van oude stallen gefinancierd. In ruil voor deze kwaliteitsslag zijn met gemeenten afspraken gemaakt over het realiseren van bouwtitels verspreid over de provincie. Ook in Nederweert zijn bouwtitels geland en voor een groot deel al bebouwd. Voor een klein aantal (13 stuks) moet nog een locatie gevonden worden. Met dit bouwplan wordt dit getal omlaag gebracht naar 10. Op deze manier wordt invulling gegeven aan langlopende verplichtingen uit het verleden.

1.4. Gezien de aard van de ontwikkeling wordt in afwijking van de geurverordening de geurnorm verscherpt

De huidige voorgrondbelasting mag op dit moment ter plaatse voor een klein deel 1,5 Ou bedragen en voor het overgrote deel 9,0 Ou. 9,0 Ou is de norm die past bij het buitengebied. Echter, door deze herontwikkeling veranderd het karakter van dit stukje buitengebied dusdanig dat het logischer is om een strengere norm te hanteren, zoals destijds bij de ontwikkeling van b.v. Tiskeswej ook is gedaan. Tiskeswej kent een voorgrondnorm van 3,0 Ou. Het gedeelte van het plangebied dat op dit moment een norm van 1,5 Ou kent blijft 1,5 Ou behouden. Het overige deel dat op dit moment de norm van 9,0 Ou kent, wordt 3,0. Uit de berekeningen blijkt dat dit bouwplan past binnen beide normen.

2 *1. Een exploitatieplan is overbodig omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten*
Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan afsluiten voor bestemmingsplannen. Deze verplichting is niet van toepassing als kostenverhaal op een andere wijze verzekerd is. Aangezien alle kosten met die met de herziening samenhangen door de initiatiefnemer gedragen worden en er een overeenkomst met hem gesloten is, is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

3.1.Volgens de Wet ruimtelijke ordening is de digitale versie leidend
Indien er een verschil zou zitten tussen een papieren plan en een digitaal plan is het digitale plan, zoals dit op www.ruimtelijkeplannen.nl komt te staan, doorslaggevend. Om deze reden dient u expliciet te besluiten dat u ook het digitale plan vaststelt.

Kanttekeningen
1.1 Inbreiden gaat voor uitbreiden
Dit is een uitbreidingslocatie en de laatste jaren hebben we vooral ingezet op inbreidingslocaties. Echter, op deze plek kon een rotte plek worden opgelost, het straatbeeld worden afgebouwd én in de kern van Nederweert-Eind waren geen andere locaties beschikbaar om voor eigen behoefte te bouwen. Bovendien sluit de locatie nauw aan bij de kern van Nederweert-Eind.

Uitvoering / communicatie
Na vastelling zal het plan bekend gemaakt worden middels een publicatie op de gemeentewebsite en Staatscourant. Belanghebbenden, die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen, kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij gelijktijdig met het indienen van een beroep, om een voorlopige voorziening is gevraagd. De dorpsraad van Nederweert-Eind zal geïnformeerd worden over dit besluit.

Bijlagen
1) vaststellingsbesluit
2) Situatietekening
3) De verbeelding, toelichting en regels van het vast te stellen bestemmingsplan
4) Het volledige ontwerp bestemmingsplan is via de volgende link te raadplegen op ruimtelijkeplannen.nl:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0946.BPTiskeshook2021-ON01

Concept raadsbesluit

Zie bijlage 1