



HERSTELBESLUIT

BESTEMMINGSPLAN 'Tiskesweij Fase 2' GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT

Raadsvergadering 6 oktober 2026

INHOUDSOPGAVE

	Paginanummer
1. Voorgeschiedenis	3
2. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan	6
3. Exploitatieplan	7
4. Besluit	8

1. Voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan 'Tiskesweij Fase 2' is op 19 november 2024 door de gemeenteraad van Nederweert vastgesteld. Vervolgens heeft het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de beroepstermijn. Gedurende deze periode konden belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar aanleiding hiervan is door Environ advocaten namens een directe omwonende, beroep ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar tussenuitspraak van 10 december 2025, zaaknummer 202407933/1/R1, ECLI:NL:RVS:2025:5993, geoordeeld dat het bestemmingsplan 'Tiskesweij Fase 2' op onderdelen gebreken bevat die door de raad moeten worden hersteld. De volledige tussenuitspraak is als bijlage bij dit herstelbesluit gevoegd. Samengevat heeft de Afdeling de volgende herstelpunten benoemd:

Overwegingen 5.3 en 5.4 – verbeelding en planregels woningtypologieën

De verbeelding en planregels sluiten niet juist op elkaar aan voor het meest zuidoostelijke bouwvlak. Daardoor is niet juridisch geborgd wat de raad heeft beoogd, namelijk de mogelijkheid van twee vrijstaande woningen dan wel twee twee-aaneengebouwde woningen.

Overweging 8.4 – parkeerbehoefte en borging openbare parkeerplaatsen

De parkeerbehoefte moet inzichtelijk worden gemaakt op basis van de maximale planologische mogelijkheden. Ook moet worden onderbouwd hoeveel parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn, of daarvoor voldoende ruimte beschikbaar is en moet de aanleg daarvan planologisch worden geborgd.

Overweging 8.5 – formulering artikel 9.2.1, sub a, planregels

Artikel 9.2.1, sub a, van de planregels sluit niet aan bij de bedoeling van de raad, omdat daarin wordt verwezen naar "aaneengebouwd" in plaats van "twee-aaneen".

Overweging 9.2 – borging waterhuishoudkundige voorzieningen

Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe de aanleg en instandhouding van de noodzakelijke waterhuishoudkundige voorzieningen is gewaarborgd. Voor zover deze voorzieningen noodzakelijk zijn voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan, moeten deze publiekrechtelijk worden geborgd.

Op grond van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht heeft de Afdeling de raad opgedragen deze gebreken binnen de gestelde termijn te herstellen. Met dit herstelbesluit en de daarbij behorende aangepaste planstukken wordt uitvoering gegeven aan deze opdracht.

Naar aanleiding hiervan zijn de volgende zaken als volgt aangepast:

Correcte vertaling beoogde aantal woningen in de regels en op de plankkaart (wijziging van artikel 5.2.1, sub c.)

De Afdeling heeft vastgesteld dat het op 19 november 2024 vastgestelde bestemmingsplan juridisch maximaal 44 woningen mogelijk maakt. Dit volgt uit artikel 5.1, onder a, van de planregels, in samenhang met de op de verbeelding opgenomen aanduidingen en maatvoering. Op het meest zuidoostelijke bouwvlak zijn de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'vrijstaand' en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 4' opgenomen. Daardoor kunnen op deze locatie vier aaneengebouwde woningen of vier vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Dit komt niet overeen met het stedenbouwkundige plan en het woningbouwprogramma dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt. Daarin is uitgegaan van maximaal 42 woningen. Ter plaatse van het meest zuidoostelijke bouwvlak zijn twee twee-aaneengebouwde woningen dan wel twee vrijstaande woningen beoogd.

De gemeenteraad kiest er daarom voor het maximumaantal woningen met dit herstelbesluit uitdrukkelijk terug te brengen van 44 naar 42 woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit:

- 16 aaneengebouwde woningen;
- 12 patio-woningen;
- afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling: 12 vrijstaande woningen en 2 twee-aaneengebouwde woningen, dan wel 10 vrijstaande woningen en 4 twee-aaneengebouwde woningen.

In beide verkavelingsvarianten bedraagt het totale aantal woningen maximaal 42.

Om dit juridisch te borgen worden de planregels en de verbeelding als volgt gewijzigd:

- in artikel 5.1, onder a, van de planregels wordt “maximaal 44 wooneenheden” vervangen door “maximaal 42 wooneenheden”;
- op de verbeelding wordt ter plaatse van het meest zuidoostelijke bouwvlak de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 4’ gewijzigd in ‘maximum aantal wooneenheden: 2’;
- op dat bouwvlak wordt de bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’ [aeg] vervangen door de bouwaanduiding ‘twee-aaneen’ [tae];
- de bouwaanduiding ‘vrijstaand’ [vrij] blijft op dit bouwvlak behouden.

Artikel 5.2.1, onder c, van de planregels bepaalt reeds dat ter plaatse van een bouwvlak waar zowel de bouwaanduiding ‘vrijstaand’ [vrij] als de bouwaanduiding ‘twee-aaneen’ [tae] is opgenomen, beide woningtypologieën zijn toegestaan. Door de verbeelding hiermee in overeenstemming te brengen, krijgt deze bepaling de door de raad beoogde juridische betekenis.

Met deze wijzigingen worden de planregels en de verbeelding in overeenstemming gebracht met het stedenbouwkundige plan en de onderzoeken die zijn gebaseerd op de realisatie van 42 woningen. De wijziging leidt niet tot een verruiming, maar tot een beperking van de planologische bouw mogelijkheden ten opzichte van het op 19 november 2024 vastgestelde bestemmingsplan.

Juridische borging van de parkeerbehoefte inclusief een duidelijke motivering van de parkeerbehoefte

In de toelichting bij het bestemmingsplan (versie VA03) is de parkeerbehoefte van het plan inzichtelijk gemaakt. Daarbij is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan en is onderbouwd dat er binnen het plangebied 83 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd, waarvan er 55 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 28 parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. In paragraaf 5.4.2 (Parkeren) van de toelichting is de berekening van de parkeerbehoefte opgenomen. Tevens is een inrichtingstekening opgesteld waarop de situering van de benodigde parkeerplaatsen uitgaande van de verwezenlijking van de maximale planologische mogelijkheden binnen het plangebied is weergegeven. Deze inrichtingstekening is als bijlage 2 bij de planregels opgenomen. Bijlage 2 toont aan dat er in het plangebied voldoende ruimte is om in de parkeeropgave te voorzien die hoort bij de maximale planologische mogelijkheden. Omdat het plangebied op dit moment onbebouwd is en er in het plangebied geen parkeerplaatsen zijn, Van de afwenteling van bestaande parkeerdruk op het plangebied kan daarom geen sprake zijn. Omdat in het plangebied in de benodigde parkeerplaatsen kan worden voorzien, heeft het bestemmingsplan geen effecten op de bestaande parkeerdruk buiten het plangebied.

Artikel 9.2.1 van de planregels wordt gewijzigd. Artikel 9.2.1 van de planregels luidt als volgt:

9.2.1 Parkeernormen

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ voor het bouwen van een bouwwerk en/of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik is verzekerd dat in of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden, met dien verstande dat de vrijstaande en tweeaaneen gebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ en **‘twee-aaneen’** hierin op eigen terrein voorzien;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. indien wordt voldaan aan de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 381: ‘Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen (december 2018).

Het betreffende artikel wordt als volgt gewijzigd:

9.2.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als er 55 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 28 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, een en ander conform de inrichtingstekening die als bijlage 2 bij deze regels is

opgenomen. De woningen mogen alleen worden gebruikt zolang de parkeerplaatsen die zijn aangeduid op bijlage 2 in stand worden gehouden.

Door middel van deze planregel wordt verzekerd dat er daadwerkelijk 83 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd op de wijze zoals is vastgelegd op de inrichtingstekening. De gemeente gaat er dus vanuit dat gebruik zal worden gemaakt van de maximale planologische mogelijkheden.

Juridische borging van de aanleg, instandhouding en capaciteit van de waterbergende voorzieningen

In artikel 5.5.4 van de regels van het vast te stellen bestemmingsplan (VA03) wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting de aanleg en instandhouding van de noodzakelijke waterbergende voorzieningen geborgd. Daarbij wordt de realisatie van deze voorzieningen gekoppeld aan de ingebruikname van de woningen. Deze voorwaardelijke verplichting luidt als volgt:

“Een woning mag uitsluitend in gebruik worden genomen en gebruikt indien de particuliere en openbare waterbergende voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de verwerking en berging van het hemelwater afkomstig van de betreffende woning en het bijbehorende perceel, zijn gerealiseerd en functioneren overeenkomstig het waterhuishoudkundig plan dat als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen. Deze waterbergende voorzieningen moeten vervolgens in stand worden gehouden.”

De capaciteit en de technische uitgangspunten van de waterbergende voorzieningen worden geborgd doordat in de voorwaardelijke verplichting rechtstreeks wordt verwezen naar het waterhuishoudkundig plan. Het ‘Waterhuishoudkundig plan Tiskesweij Fase 2’ van Kragten, rapportnummer NDW123-002, d.d. 3 september 2026, bestaande uit de rapportage en de bijbehorende tekeningen, wordt als bijlage 1 bij de planregels opgenomen en maakt daarvan integraal deel uit.

In het waterhuishoudkundig plan is vastgelegd welke particuliere en openbare waterbergende voorzieningen binnen het plangebied moeten worden gerealiseerd en aan welke technische uitgangspunten deze voorzieningen moeten voldoen. Daarbij is onder meer ingegaan op de situering en uitvoering van de voorzieningen, de benodigde bergingscapaciteit en de maximale leeglooptijd. Door de koppeling met de ingebruikname van de woningen wordt tevens geborgd dat de voor een woning noodzakelijke waterbergende voorzieningen tijdig worden gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden.

Met de voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat de benodigde waterhoudkundige voorzieningen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden.

2. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van vastgestelde bestemmingsplan

Niet van toepassing

3. 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.

4. Besluit

De raad der gemeente Nederweert

gelezen het voorstel nr. RI-26-01192 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 september 2026 ;

gelet op de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 augustus 2025 (zaaknummer 202500743/1/R1) en artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

1. het bestemmingsplan 'Tiskesweij Fase 2' (vastgesteld op 19 november 2024) gewijzigd vast te stellen conform het herstelbesluit en de bijbehorende planstukken, naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
2. het college op te dragen het herstelbesluit en de bijbehorende stukken toe te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak en aan de betrokken partijen conform de tussenuitspraak.
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de digitale versie van het gewijzigde bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0946.BPTiskesweijFase2-VA03 vast te stellen;

Nederweert, 6 oktober 2026

De gemeenteraad van Nederweert.

De raadsgriffier,

De voorzitter,

L. (Loes) Janssen

B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak