VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 19 november 2024

NR.: RI-24-00927

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Tiskeswej Fase 2	Agendapunt	**10.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2024-67**

Voorstel:

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 ‘Tiskeswej Fase 2, met planidentificatiekenmerk NL.IMRO.0946.BPTiskeswejFase2-VA01.
4. 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.

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 Meessen	Afdeling	: REO
		Auteur	: M. Hartjes
Datum	: 8 oktober 2024		
Bijlage(n)	: Bijlagen		

Rapportage bij: Vaststelling Bestemmingsplan Tiskeswej Fase 2
Raadsvoorstel nr: RI-24-00927
Raadsvergadering d.d. 19 november 2024

Voorstel

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. 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.

Inleiding

Het bestemmingplan voorziet op de hoek Steutenweg Vuursteen te Nederweert-Eind, in de ontwikkeling van een woningbouwlocatie van met name sociale huurwoningen en koopwoningen. Het project maakt de realisatie van 8 sociale huurwoningen, 8 starters koopwoningen, 12 levensloop bestendige koopwoningen en 14 vrije kavels mogelijk. Het gaat daarbij om 20% sociale huurwoningen, 20% betaalbare koopwoningen, 30% levensloop bestendige koopwoningen. De overige 30% zijn woningen op vrije sector kavels.

Op 19 december 2023 (BW-23-04750) heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Binnen de zienswijzeperiode is één zienswijze ingediend. De beantwoording van deze zienswijze is verwerkt in bijgevoegd vaststellingsbesluit. Er is geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen aan te brengen. Het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan worden vastgesteld.

Beoogd effect

In 2025/2026 is een nieuwe woonwijk gerealiseerd met 42 nieuwe woningen. De wijk biedt volop kansen aan een brede doelgroep die op dit moment niet of nauwelijks aan bod komen op de woningmarkt. Door de ruime en natuurlijke opzet van het plan creëren we tevens een voorbeeldwijk als het gaat om hoe om te gaan met actuele thema’s als klimaatadaptie, biodiversiteit en warmtestress.

Argumenten

1.1 Zorgvuldige verwerking de zienswijze
De zienswijze kent meerdere aspecten en is zorgvuldig afgewogen en beoordeeld. Het bestemmingsplan ‘Tiskeswej Fase 2’ sluit aan bij de stedenbouwkundige visie van de gemeente en voorziet in een gevarieerde woningbouwmix die zowel rijwoningen als vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen omvat. Dit draagt bij aan de huidige vraag naar betaalbare woningen en verbetert de doorstroming op de woningmarkt. De zorgen van de reclamanten over privacy en de situering van woningen worden niet ondersteund; de nieuwe woningen veroorzaken geen significante verslechtering ten opzichte van eerdere plannen. Ook is rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit door voldoende groen en zichtlijnen te integreren. Wat betreft infrastructuur en verkeersveiligheid voldoet het plan aan de gestelde normen, en de bezwaren over toegang tot de tuin kunnen niet worden gehonoreerd, omdat deze buiten het eigendom van de reclamanten valt. Daarnaast is de waterhuishouding adequaat geregeld op basis van het uitgevoerde infiltratieonderzoek, en zijn maatregelen voor klimaatadaptatie, zoals wadi’s, opgenomen. Tot slot is het plan consistent met het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid en de woningbehoefte is voldoende onderbouwd. Hiermee wordt voldaan aan de duurzame verstedelijkingsdoelstellingen en het plan ondersteunt de bredere gemeentelijke en regionale ambities voor woonontwikkeling.

2.1 Het bestemmingsplan is zorgvuldig en in samenspraak opgesteld
Het ontwerpbestemmingsplan is het resultaat van overleg en afstemming tussen de gemeente, Woonik en de omgeving.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Door middel van de plantoelichting en bijbehorende stukken is de goede ruimtelijke ordening voor de ontwikkeling van de locatie aangetoond.

2.3 Het plan voorziet in een grote behoefte op de woningmarkt
Het project maakt de bouw van 28 woningen en 14 vrije kavels mogelijk in Nederweert-Eind. Hiervan zijn 20% sociale huurwoningen, 20% betaalbare koopwoningen (waaronder starterswoningen), 30% levensloop

bestendige koopwoningen. De overige 30% zijn woningen op vrije sector kavels. Met dit plan maakt Nederweert een inhaalslag op het gebied van sociale en betaalbare woningbouw. Het realiseren van 42 woningen voor onder andere de doelgroepen sociale huur en betaalbare koop sluit aan bij de afspraken uit de Structuurvisie Wonen en deels op de afspraken in de Woondeal Limburg. De Woondeal Limburg gaat uit van de realisatie van 2/3 betaalbare woningbouw binnen een plan waarvan 30 procent sociale huur. Het realiseren van 30% op planniveau is echter niet altijd haalbaar/realistisch. We sturen hier daarom op gemeentelijk niveau op.

2.4 Het plan voorziet in een meerwaarde voor de omwonenden en de gemeente
Het afmaken van het ooit beoogde Tiskeswej heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit. De diversiteit aan doelgroepen draagt bij in het in standhouden dan wel vergroten van de leefbaarheid in Nederweert-Eind. Er worden 42 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

2.5 Voortgang van het project:
Het vaststellen van het bestemmingsplan met een voorlopige voorziening stelt het project niet nodeloos uit. Het geeft de mogelijkheid om vooruitgang te boeken terwijl het vervolgonderzoek naar ecologische en cultuurhistorische waarden nog gaande is en zorgt voor een meer adaptieve aanpak die rekening houdt met nieuwe informatie.

2.6 Economische uitvoerbaarheid
Door het vestigen van een voorlopige voorziening waarborgt de gemeente de economische uitvoerbaarheid van het project en beschermd haar investering in de grondpositie. Potentiële economische schade aan de waarde van de grond wordt voorkomen door gedegen onderzoek.

2.7 Zorg voor ecologische en cultuurhistorische waarden
Door een voorlopige voorziening op te nemen die werkzaamheden alleen toestaat nadat het vervolgonderzoek uitsluitsel heeft gegeven over conflicterende belangen of na het treffen van passende mitigatiemaatregelen, wordt gezorgd voor bescherming en het voorkomen van schade aan het milieu en potentieel aanwezige cultuurhistorische artefacten.

2.8 Verantwoordelijkheid en transparantie
Door de voorlopige voorziening op te nemen, toont het College en de Raad verantwoordelijkheid en transparantie naar zowel de gemeenschap als naar belanghebbenden. Het laat zien dat besluitvorming plaatsvindt op basis van volledige informatie en dat er rekening wordt gehouden met mogelijke risico's.

3.1. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als kostenverhaal op een ander wijze gegarandeerd is.
Bij ieder bestemmingsplan dient duidelijk te zijn hoe het kostenverhaal is geregeld. Hiervoor is een exploitatieplan nodig, tenzij het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd. In dit geval is er sprake van een gemeentelijke grondexploitatie waarin kostenverhaal plaatsvindt via gronduitgifte. Daarnaast is er met een/enkele particuliere grondeigenaren in het exploitatiegebied een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd.

4.1. 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 https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ komt te staan, doorslaggevend. Om deze reden dient u expliciet te besluiten dat u ook de digitale plannen vast stelt.

Kanttekeningen
2.1 Mogelijke vertraging
Hoewel de voorlopige voorziening bedoeld is om de voortgang van het project te waarborgen, bestaat het risico dat het proces vertraagd wordt als het vervolgonderzoek meer tijd vergt dan verwacht.

2.2 Kosten en administratieve lasten
Het beheren van een voorlopige voorziening kan extra kosten en administratieve lasten met zich meebrengen, met name als er wijzigingen in het bestemmingsplan moeten worden doorgevoerd op basis van de bevindingen van het vervolgonderzoek.

2.3 Het plan sluit slechts deels aan bij de afspraken in de woondeal Limburg
Het plan haalt niet het uitgangspunt van 30 % sociale huur zoals opgenomen in de Woondeal Limburg. De Regio Midden Limburg heeft bij het aangaan van de Woondeal echter het voorbehoud gemaakt dat we dit als een inspanningsplicht zien. Op het moment van de totstandkoming van de Woondeal Limburg was dit plan al vol in ontwikkeling en lag het woonprogramma al in grote lijnen vast. Met name in kleinere plannen zal het niet altijd haalbaar/rendabel zijn om dit percentage te halen. Gemeente breed proberen we binnen het totaal van de planontwikkelingen wel te sturen op dit percentage. Daarnaast is de woningbouwprogrammering een directe

afgeleide van de resultaten uit de omgeving enquête. We hebben als Regio bij het sluiten van de Woondeal ook nadrukkelijk aangegeven dat de lokale behoefte en situatie leidend is.

Uitvoering
Het bestemmingsplan wordt elektronisch vastgesteld en er wordt tevens een papieren versie gemaakt. Na vaststelling van het bestemmingsplan moet het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Vanaf de dag na terinzagelegging kan er gedurende zes weken beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Geen beroep kan worden ingesteld door een niet-belanghebbende.

De welstandsnota zal worden geactualiseerd conform de omgevingswet en zoals bedoelt in artikel 4.19 in de omgevingswet. In de nog op te stellen actualisatie zal het beeldkwaliteitsplan Tiskeswej fase 2 worden opgenomen. Verdere beoordeling zal plaatsvinden conform de door de raad vastgestelde verordening op de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Nederweert 2024.

Planning
- vaststelling bestemmingsplan: 19 november
- Publicatie en beroepstermijn: 27 november t/m 8 januari
- Start werkzaamheden: Q1 2025

Communicatie en participatie
De omgeving zijn in het voortraject betrokken bij het proces via bijeenkomsten, een enquête en open inloopbijeenkomsten. De betrokkenheid van de buurt en het minimale aantal aan zienswijzen getuigen van een inclusief proces. Naar aanleiding van de opgehaalde reacties zijn de plannen diverse keren aangepast.

De omgeving wordt regelmatig geïnformeerd over de voortgang van het project via website, het Gemeente Contact en persberichten.

Het plan heeft voor eenieder ter inzage gelegen.

Financiële gevolgen
De onmiddellijke financiële consequenties van dit besluit zijn dat leges in overeenstemming met de legesverordening worden geïnd. Bovendien vallen de afhandeling van verzoeken voor planschade en eventuele vergoedingen voor planschade onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De kosten die gerelateerd zijn aan dit bestemmingsplan zijn afgedekt in de gemeentelijke grondexploitatie ‘Tiskeswej’ zoals op 18 juni 2008 door de raad vastgesteld. De grondexploitatie wordt jaarlijks bij het vaststellen van de jaarrekening geactualiseerd.

Bijlagen
1. Concept vaststellingsbesluit
2. Concept publicatie
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan “Tiskeswej Fase 2”
4. Regels ontwerpbestemmingsplan “Tiskeswej Fase 2”
5. Toelichting ontwerpbestemmingsplan “Tiskeswej Fase 2”

6 e.v. Bijlagen bij ontwerpbestemmingsplan “Tiskeswej Fase 2”