



HERSTELBESLUIT

BESTEMMINGSPLAN 'Tiskesweij Fase 2' GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT

Raadsvergadering 10 maart 2026

INHOUDSOPGAVE

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

1. Procedure

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 waren belanghebbende in de gelegenheid om beroep in te stellen 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 (de Afdeling) heeft op 10 december een tussenuitspraak gedaan over het ingestelde beroep tegen het bestemmingsplan 'Tiskesweij Fase 2'. Op grond van dit beroep heeft de Afdeling gebreken gezien in het vaststellingsbesluit die moeten worden hersteld. Hieronder volgen de relevante overwegingen op basis waarvan een nieuwe besluit door de raad moet worden genomen. De volledige tussenuitspraak is als bijlage bij dit herstelbesluit toegevoegd.

5.3. Wat betreft het betoog van [appellanten] dat het beoogde plan niet correct is verwerkt op de verbeelding en in de planregels, overweegt de Afdeling als volgt.

De Afdeling stelt vast dat op de verbeelding geen bouwvlak is opgenomen met de bouwaanduidingen "vrijstaand" en "twee-aaneen", terwijl deze twee aanduidingen wel in artikel 5.2.1, aanhef en onder c, laatste gedachtestreep, van de planregels worden genoemd.

Deze aanduidingen hebben daarom geen juridische betekenis. Verder is op de verbeelding een bouwvlak aanwezig met de bouwaanduidingen "vrijstaand" en "aaneengebouwd", maar deze combinatie komt niet voor in de planregels. Ook deze aanduidingen hebben daarom geen juridische betekenis. Het plan is in zoverre dan ook in strijd met de rechtszekerheid vastgesteld.

5.4. De raad heeft ter zitting toegelicht dat het de bedoeling is geweest om twaalf vrijstaande woningen mogelijk te maken. Verder heeft de raad ter plaatse van het meest zuidoostelijke bouwvlak twee "twee-aaneen" woningen of twee vrijstaande woningen willen voorzien. De Afdeling stelt vast dat op de verbeelding aan tien bouwvlakken de bouwaanduiding "vrijstaand" is toegekend waarbij een maatvoering ontbreekt. Dit betekent dat op grond van artikel 5.2.1, aanhef en onder a, van de planregels ter plaatse maximaal één wooneenheid is toegestaan, zodat het plan in ieder geval tien vrijstaande woningen mogelijk maakt. Daarnaast is aan het meest zuidoostelijke bouwvlak de bouwaanduidingen "aaneengebouwd" en "vrijstaand" en de maatvoering "maximum aantal wooneenheden: 4" toegekend. Gelet hierop en artikel 5.2.1, aanhef en onder a en c maakt het plan op die plek nog eens vier vrijstaande woningen mogelijk of vier aaneengebouwde woningen. Het plan maakt aldus, anders dan de raad heeft beoogd, veertien in plaats van twaalf vrijstaande woningen mogelijk. Verder maakt het plan, eveneens anders dan de raad heeft beoogd, ter plaatse van het meest zuidoostelijke bouwvlak vier aaneengebouwde woningen of vier vrijstaande woningen in plaats van twee "twee-aaneen" of twee vrijstaande woningen mogelijk. Het plan is in zoverre in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het betoog slaagt.

8.4. De Afdeling stelt vast dat in artikel 9.2.1 van de planregels geen dynamische verwijzing is opgenomen naar gemeentelijke beleidsregels over parkeren. De raad heeft in dit geval ervoor gekozen om in artikel 9.2.1 van de planregels een concrete parkeernorm op te nemen die uitgaat van de CROW-publicatie 381. De raad heeft ter zitting toegelicht dat gebruik is gemaakt van deze publicatie om vooruit te lopen op de actualiteit. De Afdeling begrijpt de raad zo dat in dit geval gebruik is gemaakt van de CROW-publicatie 381 (2018) - in plaats van de CROW-publicatie 182 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' (2008) - omdat dit de meest recente publicatie van de CROW was ten tijde van belang. Dit acht de Afdeling geen onredelijke afweging. De Afdeling ziet in wat is aangevoerd geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad voor de vraag of voorzien kan worden in voldoende parkeerplaatsen in artikel 9.2.1, onder b, van de planregels geen gebruik heeft mogen maken van de CROW-publicatie 381.

Verder overweegt de Afdeling dat de raad niet gehouden is de maximumparkeernorm in de CROW-publicatie te hanteren. In dit geval is de raad uitgegaan van de ondergrens van de bandbreedtes uit de CROW-publicatie 381. De raad heeft toegelicht dat de gehanteerde parkeernorm is afgestemd op de verwachte parkeerdruk binnen het plangebied en op basis van verkeerskundige inzichten als passend is beoordeeld. De Afdeling ziet in wat [appellanten] hebben aangevoerd geen aanknopingspunten om dit standpunt van de raad onredelijk te achten. Voor zover [appellanten] hebben aangevoerd dat het plangebied niet ligt in een niet stedelijk gebied, maar in een weinig stedelijk gebied, overweegt de Afdeling dat de

parkeernormen voor beide categorieën, uitgaande van het gebiedstype rest bebouwde kom, wat tussen partijen niet in geschil is, volgens de CROW-publicatie 381 hetzelfde zijn. Hoewel de raad de CROW-publicatie 381 heeft kunnen hanteren, is de Afdeling van oordeel dat de parkeerbehoefte evenwel niet juist is berekend. Zoals hiervoor overwogen moet de raad bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen uitgaan van een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden die het plan biedt. Dat betekent in dit geval dat de raad, zoals de Afdeling al onder 5.2 heeft overwogen, moet uitgaan van 44 woningen. Dat is niet gebeurd, aangezien de raad is uitgegaan van 42 woningen. De Afdeling overweegt verder dat de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt hoeveel parkeerplaatsen in het openbaar gebied binnen het plangebied moeten worden aangelegd uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het plan en of daar, met inachtneming van de bestaande parkeerdruk, voldoende ruimte voor is. Ook heeft de raad de aanleg van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied ten onrechte niet in de planregels geborgd. Dat, zoals de raad stelt, de realisatie van deze parkeerplekken onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt, is in dit geval niet voldoende om van het opnemen van een planologische borging af te zien. Daarvoor verwijst de Afdeling naar haar uitspraak van 9 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3076, r.o. 27.4.

Gelet op het vorenstaande is de parkeerbehoefte niet goed berekend, heeft de raad onvoldoende onderbouwd waarom is verzekerd dat het plan niet zal leiden tot parkeeroverlast en is ten onrechte de aanleg van de parkeerplaatsen niet planologisch geborgd. Het besluit wordt daarom in zoverre niet gedragen door een deugdelijke motivering en is in strijd met de rechtszekerheid.

Het betoog slaagt in zoverre.

8.5. Wat betreft het betoog over artikel 9.2.1, sub a, van de planregels, overweegt de Afdeling als volgt.

Artikel 9.2.1, sub a, van de planregels luidt:

"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 'aaneengebouwd' hierin op eigen terrein voorzien;"

De raad heeft ter zitting desgevraagd toegelicht dat deze planregel bedoeld is voor het meest zuidoostelijke bouwvlak waar de raad heeft beoogd te voorzien in twee 'twee-aaneen' woningen of twee vrijstaande woningen. Dit is echter niet geregeld in artikel 9.2.1, sub a, van de planregels, omdat daarin is opgenomen "aaneengebouwd" en niet "twee-aaneen" woningen. Gelet hierop heeft de raad niet geregeld wat hij heeft beoogd te regelen. Het plan is in zoverre in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel vastgesteld.

Het betoog slaagt.

9.2. Over de borging van de waterhuishoudkundige voorzieningen, overweegt de Afdeling als volgt. De Afdeling begrijpt de raad zo dat hij het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk acht dat de waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd om te voldoen aan de maximale doorlooptijd van 24 uur. De rechtszekerheid vereist dat bij een maatregel die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk wordt geacht voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan, in de planregels wordt voorzien in een publiekrechtelijke borging van de realisatie en instandhouding van die maatregel, tenzij dit anderszins publiekrechtelijk is verzekerd (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 9 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3076, r.o. 27.4). Niet inzichtelijk is echter in hoeverre het daadwerkelijk treffen en in stand houden van de waterhuishoudkundige voorzieningen volgens de raad gewaarborgd is. Dit klemmt te meer, nu de raad ter zitting heeft aangegeven dat de wateroverlast een algemene uitdaging is binnen de gemeente en dat de gemeente de langdurige waterstand in de bestaande wadi's bij de woningen in de straat van [appellanten] onderzoekt.

Het betoog slaagt in zoverre.

Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad op grond van artikel 8:51 d van de Awb opdragen om het onder 5.3, 5.4, 8.4, 8.5 en 9.2 geconstateerde gebreken te herstellen binnen 18 weken na de verzending van deze uitspraak.

De raad dient daartoe:

- met inachtneming van wat is overwogen onder 5.3 en 5.4, de verbeelding ten aanzien van het meest zuidoostelijke bouwvlak wijzigen, overeenkomstig de bedoeling van de raad,
- met inachtneming van wat is overwogen onder 8.4, inzichtelijk maken wat de parkeerbehoefte is uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden, te weten 44 woningen. Verder moet de raad inzichtelijk maken hoeveel parkeerplaatsen in het openbaar gebied binnen het plangebied moeten worden aangelegd en of daar, met inachtneming van de bestaande parkeerdruk, voldoende ruimte voor is, en in de planregels de aanleg van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied borgen,
- met inachtneming van wat is overwogen onder 8.5, artikel 9.2.1, sub a, van de planregels aanpassen, in die zin dat "aaneengebouwd" wordt gewijzigd in "twee-aaneen", overeenkomstig de bedoeling van de raad, en
- met inachtneming van wat is overwogen onder 9.2, inzichtelijk maken in hoeverre het daadwerkelijk treffen en in stand houden van de waterhuishoudkundige voorzieningen gewaarborgd is en/of moet worden.

Naar aanleiding hiervan zijn de volgende zaken als volgt aangepast:

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

Op de verbeelding behorende bij het vastgestelde bestemmingsplan zijn in het meest zuidoostelijk geprojecteerde bouwvlak de aanduidingen 'aaneengebouwd' [aeg] en 'vrijstaand' [vrij] opgenomen. Deze aanduidingen komen niet overeen met hetgeen is bepaald in artikel 5.2.1, sub c., vierde opsommingsteken. Onder dit vierde opsommingsteken is opgenomen: "daar waar zowel de bouwaanduiding 'vrijstaand' [vrij] als de aanduiding 'twee-aan-een' [tae] is opgenomen, zijn beide typologieën toegestaan".

Deze bepaling is als volgt gewijzigd:

"daar waar zowel de bouwaanduiding 'vrijstaand' [vrij] als de aanduiding 'aaneengebouwd' [aeg] is opgenomen, zijn beide typologieën toegestaan".

Duidelijke motivering van de parkeerbehoefte

Middels het memo 'Parkeerberekening Tiskesweij Fase 2, d.d. 16 september 2025', die als separate bijlage 12 bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan (versie VA02) is aangetoond dat aan de parkeernormen wordt voldaan, zowel met een berekening op basis van CROW-richtlijn 182, als met een berekening op basis van CROW-richtlijn 381. Dit is beschreven in paragraaf 5.4.2 (Parkeren) van de toelichting, waarbij tevens een situatietekening is opgenomen die aantoont dat voldoende ruimte beschikbaar is om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren, zowel ter plaatse van de woonpercelen als in de openbare ruimte.

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 (VA02) is middels een voorwaardelijke verplichting de aanleg, instandhouding en capaciteit (gezamenlijke capaciteit van minimaal 1.083 m³, met een maximale leeglooptijd van 24 uur) vastgelegd. Het gebruik van de tot 'Wonen' bestemde gronden, meer specifiek de toegestane doeleinden zoals vastgelegd in artikel 5.1 van het bestemmingsplan, zijn gekoppeld aan deze voorwaardelijke verplichting. De situering van de waterbergende voorzieningen zijn op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'waterberging' (wb).

De voorwaardelijke verplichting in artikel 5.5.4 van de regels luidt als volgt:

"De tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor de doeleinden zoals genoemd in artikel 5, lid 1 mits ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' waterbergende voorzieningen worden aangelegd en in stand gehouden. Deze waterbergende voorzieningen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. *de gezamenlijke bergingscapaciteit van de waterbergende voorzieningen bedraagt minimaal 1.083 m³;*
- b. *de leeglooptijd van de waterbergende voorzieningen bedraagt maximaal 24 uur.*

In paragraaf 4.2 (*Waterhuishouding*) van de toelichting is een verwijzing opgenomen naar separate bijlage 13 bij de toelichting, waarin de memo '*Waterhuishoudkundig plan Tiskesweij Fase 2, Kragten, rapportnummer NDW123-002, d.d. 22.01.2026*' is opgenomen, waarin het ontwerp van de toekomstige waterhuishouding is beschreven.

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

Overwegende dat: de Afdeling bestuursrechtspraak in haar tussenuitspraak van 10 december 2025 heeft geoordeeld dat het plan een gebrek bevat en de raad dit binnen 18 weken dient te herstellen;

Gezien het voorstel nr. BW-2026-05946 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 februari 2026;

Gelet op: artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening en artikel 8:51d Awb

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan Tiskesweij Fase 2 gewijzigd vast te stellen conform de aanwijzingen uit de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 10 december 2025.
2. Het college op te dragen dit herstelbesluit en de aangepaste stukken binnen de gestelde termijn aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en aan de appellanten te zenden.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan met de IDN-nummer NL.IMRO.0946.BPTiskesweijFase2-VA02 vast te stellen.

Nederweert, 10 maart 2026

De gemeenteraad van Nederweert.

De raadsgriffier,

De voorzitter,

L. (Loes) Janssen

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