

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
076 - 5225262
076 - 5213812
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

telefoon
fax
email
internet
kvk Breda

Gemeente Nederweert

Bestemmingsplan “Tiskesweij, 1^e herziening”



Gemeente Nederweert

Bestemmingsplan

“Tiskesweij, 1^e herziening”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id. nr. : NL.IMRO.0946.BPTiskesweij2012-VA01

d.d. : 15 - 02 - 2012

gew. : 25 - 06 - 2012

Projectleider : dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker

Collegiale toets : dhr. drs. M.C.M. Reijnaars

Status : vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting

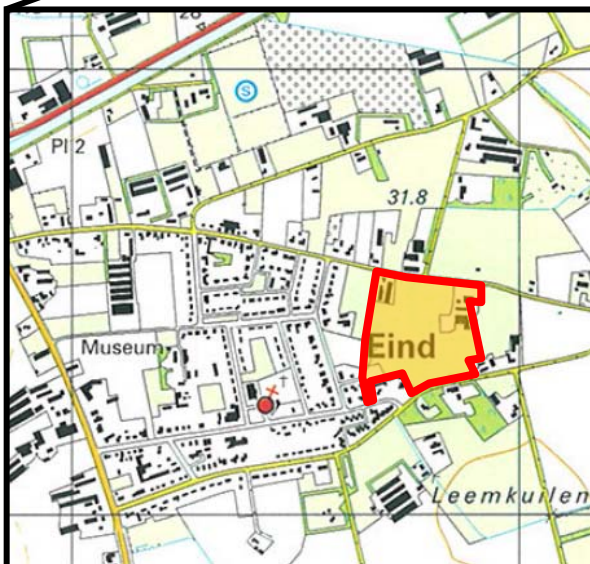
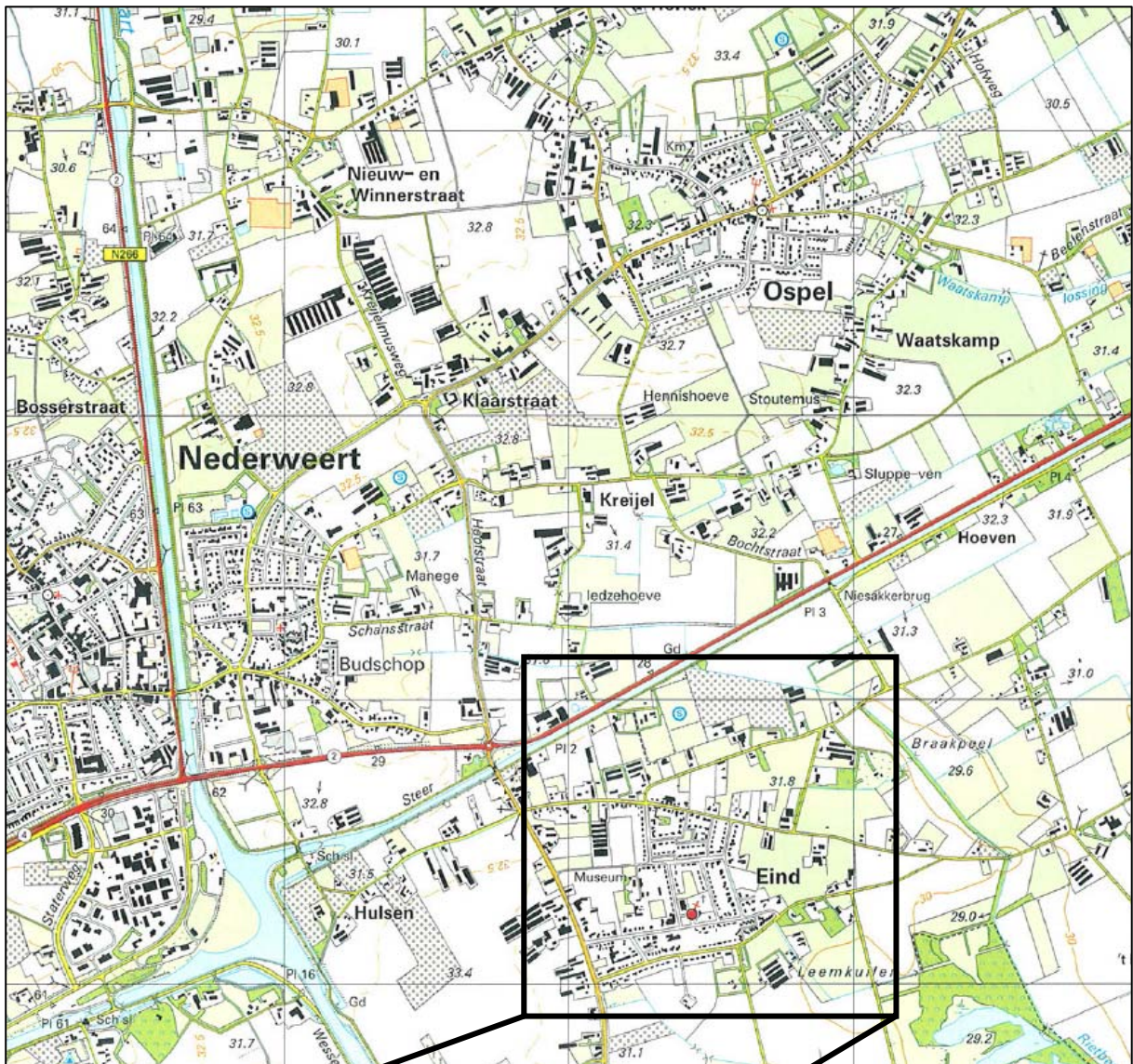
INHOUD

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer.....	5
2	Beleidskader.....	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Nationaal beleid.....	7
2.3	Provinciaal beleid.....	8
2.4	Gemeentelijk beleid.....	8
3	Milieu- en omgevingsaspecten.....	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	11
4	Planuitgangspunten.....	15
4.1	Inleiding.....	15
4.2	Flexibilisering woningtypologieën.....	15
4.3	Correctie bestemmingsgrens.....	16
4.4	Reparatie planregels ex besluit 201107676/1/r1 ABRvS.....	16
5	Planbeschrijving.....	19
5.1	Algemene opzet.....	19
5.2	Opbouw van het bestemmingsplan.....	19
6	Uitvoerbaarheid.....	21
6.1	Inleiding.....	21
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	21
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	22

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting vastgesteld bestemmingsplan "Tiskesweij" d.d. 31 mei 2011

Bijlage 2: Vaststellingsbesluit



Weergave plangebied op een topografische kaart. Bron: Topografische atlas Limburg, 2005

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Binnen het vigerende bestemmingsplan “Tiskesweij”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Nederweert op 31 mei 2011, is aan een gedeelte van de uitgeefbare bouwgrond op de gelijknamige woningbouwlocatie, gelegen ten zuiden van de groene wig, de bestemming ‘Wonen’ gegeven met de aanduiding ‘patiowoningen/ vrijstaand geschakeld’ en ‘twee-aaneen’. Deze woningtypologie is ingegeven door de aanvankelijke plannen voor de bouw van seniorenkoopwoningen op deze locatie door of in opdracht van de stichting SIR/SIR 55. Inmiddels is duidelijk dat deze woningen - als gevolg van de huidige marktomstandigheden waarin de kandidaat-kopers hun eigen woning moeilijk verkocht krijgen - niet haalbaar zijn. Andersom lijkt er wel vraag te zijn naar starterswoningen en vrijstaande woningen op de locatie. Om het vraaggestuurd bouwen zoveel mogelijk te kunnen faciliteren, bestaat er behoefte aan wijziging van de woningtypologie op deze locatie in ‘vrijstaand’ en ‘twee-aaneen’ over de gehele bouwstrook.

Daarnaast beoogd de gemeente Nederweert een kleine aanpassing te doen aan het bestemmingvlak van de voorgenoemde bouwgronden. In het westen grenst de bestemming ‘Wonen’, welke op de bouwgrond is gelegen, aan de bestemming ‘Groen’. De grens tussen beide bestemmingsvlakken verloopt in een flauwe noord-zuid gerichte gebogen lijn. De gemeente Nederweert wenst graag dat deze flauw gebogen lijn wordt ‘rechtgetrokken’ en wel zodanig dat deze tussen de noordelijke en zuidelijke hoekpunt van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ recht komt te lopen.

Tenslotte wordt met de onderhavige eerste herziening een reparatie beoogd van het bestemmingsplan “Tiskesweij”. Tegen het bestemmingsplan “Tiskesweij” is beroep bij de Raad van State aangetekend. Uit de uitspraak van Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) blijkt dat het beroep op één punt gegrond wordt verklaard. Bij besluit van de Raad van State (nr. 201107676/1/r1, d.d. 8 februari 2012) is het besluit van de gemeente Nederweert tot vaststelling van het bestemmingsplan “Tiskesweij” deels vernietigd. In de planregels is niet een maximumaantal van 26 toegestane woningen voor de gronden met de bestemming ‘Woongebied – Uit te werken’ en de gronden ‘Wro-zone – wijzigingsgebied’ tezamen opgenomen. De Raad van State draagt de raad van de gemeente Nederweert op om binnen zes maanden na de verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen. Ten aanzien van het vernietigde onderdeel van het bestemmingsplan is een voorlopige voorziening getroffen, totdat het onderhavige plan in werking is getreden.

De bovengeschetste gewenste ontwikkelingen en de reparatie zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan “Tiskesweij”. Om de gewenste situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken is een eerste herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggende rapportage vormt het bestemmingsplan waarin de nieuwe situatie juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

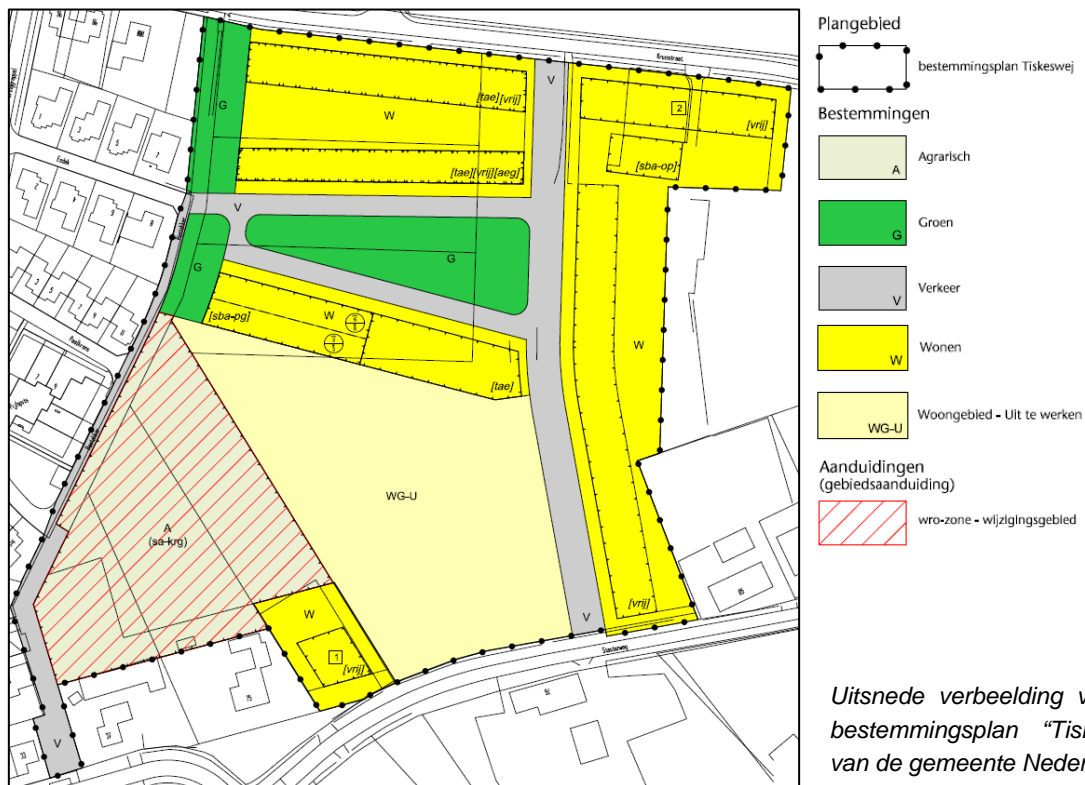
De uitbreidingslocatie "Tiskesweij" is gelegen in de kern Nederweert-Eind in de gemeente Nederweert. Het plangebied beslaat de gehele uitbreidingslocatie en is gelegen aan de oostzijde van de dorpskern. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de zijdelingse perceelgrenzen van woningen die zijn gelegen aan de Kruisstraat, Esdek, Paalkrans, Kringgreppel, Ahrensburgerstraat en de Sint Gerardusstraat. In het oosten wordt de grens van het plangebied gevormd door de Kruisstraat. In het zuiden bestaat de plangrens uit de Steutenweg en de Sint Gerardusstraat met enkele perceelsgrenzen van de aangelegen bebouwing. Tenslotte wordt het plangebied in het oosten begrensd door enkele percelen die in agrarisch gebruik zijn.



Satellietfoto van het plangebied en omgeving. Het plangebied is globaal met een rode contour weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Tiskesweij" van de gemeente Nederweert. Het plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 mei 2011. Het plangebied kent in dit plan de bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Woongebied – Uit te werken'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn tevens aangewezen als 'Wro-zone – wijzigingsgebied'. In de bestemming 'Wonen' zijn bouwvlakken opgenomen, zodat aldaar een directe bouwtitel voor woningen ontstaat. Tegen dit bestemmingsplan is, zoals eerder vermeld, beroep aangetekend bij de Raad van State. Bij besluit van de Raad van State (nr. 201107676/1/r1, d.d. 8 februari 2012) is het besluit van de gemeente Nederweert tot vaststelling van het bestemmingsplan "Tiskesweij" vernietigd, voor zover niet in de planregels een maximaal aantal van 26 toegestane woningen voor de gronden met de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' en de gronden 'Wro-zone – wijzigingsgebied' tezamen is opgenomen. Ten aanzien van dit specifieke aspect en deze specifieke gronden is een voorlopige voorziening getroffen. Met andere woorden: dit houdt in dat de bestemmingen van het bestemmingsplan "Tiskesweij" vigerend zijn, met uitzondering van het maximum aantal toegestane woningen.



1.4 Leeswijzer

Het eerstvolgende hoofdstuk, hoofdstuk 2, biedt een beschrijving van de vigerende beleidskaders op zowel rijksniveau als provinciaal als gemeentelijk niveau. Het betreft hier een weergave van het gewijzigde beleid sinds het bestemmingsplan "Tiskesweg" is vastgesteld. In hoofdstuk 3 wordt kort stil gestaan bij een aantal milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving gegeven van de te wijzigen onderwerpen ten opzichte van het bestemmingsplan "Tiskesweg". Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische opzet van dit bestemmingsplan en in het laatste hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid uiteengezet.

2 BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Om te kunnen verantwoorden dat de ontwikkelingen die binnen deze herziening mogelijk worden gemaakt ter plaatse niet alleen ruimtelijk inpasbaar zijn maar ook binnen het vigerende ruimtelijke beleid inpasbaar zijn, is een toetsing aan diverse beleidsdocumenten vereist. In het oorspronkelijke bestemmingsplan “Tiskesweij” heeft deze toetsing reeds plaatsgevonden. Het grootste gedeelte van deze toetsing is nog steeds actueel. Echter, sinds de vaststelling zijn nieuwe beleidsdocumenten vastgesteld of liggen als ontwerp ter inzage. Dit hoofdstuk betreft een toetsing aan de nieuwe relevant geachte beleidsdocumenten van zowel de rijksoverheid als de provincie Limburg als de gemeente Nederweert. De onderstaande beleidsdocumenten / visies etc. zijn opgenomen in dit hoofdstuk:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ontwerp);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (vastgesteld);
- Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (vastgesteld);
- Woonvisie Weerterkwartier 2010 – 2014 (vastgesteld);
- Aanvullende structuurvisie ‘Nieuwe bebouwing in het buitengebied’.

2.2 Nationaal beleid

Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2011

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, welke thans in de ontwerpfase verkeerd, is de opvolger van de Nota Ruimte. In de nieuwe structuurvisie, welke diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De onderhavige ontwikkeling behoort niet tot één van deze onderwerpen.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), 2006 en Actualisatie 2010

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006), is een plan op hoofdlijnen en is later door Gedeputeerde Staten vastgesteld als zijnde een structuurvisie conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid. Provinciale Staten hebben het plan op 22 september 2006 vastgesteld. Het plan is sindsdien waar nodig geactualiseerd. De laatste versie is van januari 2010. Het beleid uit het POL is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan "Tiskesweij" ongewijzigd, voor de toetsing wordt verwezen naar bijlage 1.

2.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Weerterkwartier, 2010 – 2014

In de nieuwe regionale woonvisie van de gemeenten Weert, Leudal en Nederweert, welke door de gemeenteraad van Nederweert is vastgesteld op 15 maart 2011, wordt voortgeborduurd op de beleidsuitgangspunten uit voorgaande woonvisies.

Inhoudelijk gaat de woonvisie er van uit zo veel mogelijk levensloopbestendige woningen te bouwen op inbreidings- en uitbreidingslocaties. Vraaggestuurd bouwen is het algemene uitgangspunt. Dit betekent onder andere ook dat, indien en voor zover op inbreidingslocaties niet (voldoende) kan worden voorzien in de behoefte aan grondgebonden woningen, deze gerealiseerd worden in uitbreidingsgebieden. Op herontwikkelingslocaties wordt zo veel mogelijk voorzien in de behoefte van doelgroepen (zorgbehoevende) senioren, begeleid wonen en (alleenstaande) starters.

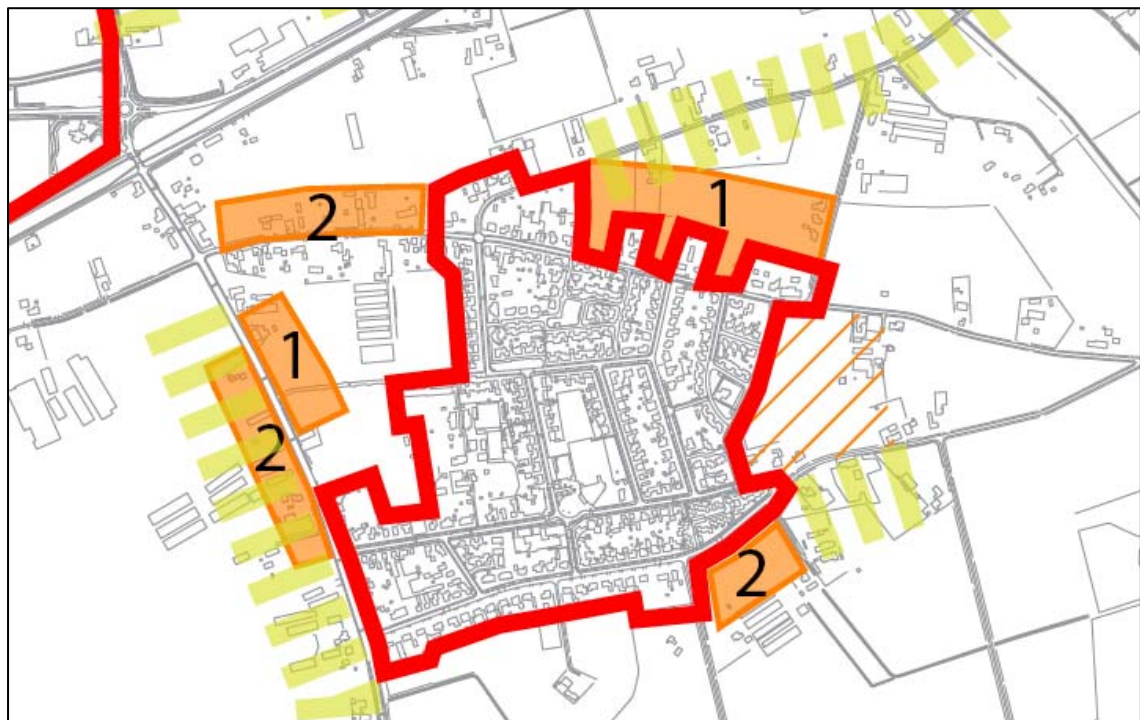
Hierbij wordt ingezet op globale en flexibele bestemmingsplannen, waarbij plannen gefaseerd kunnen worden gerealiseerd of eventueel worden afgebouwd en meerdere woningtypen binnen een bestemming kunnen worden gerealiseerd.

Voor diverse kernen zijn dorpsontwikkelingsplannen ontwikkeld die als basis fungeren voor het per kern te leveren maatwerk om waar nodig maatregelen te treffen op het brede vlak van de leefbaarheid. Uiteraard speelt hierbij het wonen en de te realiseren (vervangende) woningbouw een rol.

Aanvullende structuurvisie 'Nieuwe bebouwing in het buitengebied'

De gemeenteraad heeft op 9 november 2010 de 'Structuurvisie Gemeente Nederweert. *Ruimtelijke ontwikkelingen in een plattelandsgemeente 2010-2020*' vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid voor het hele grondgebied van Nederweert. In deze structuurvisie wordt verwezen naar het provinciale kwaliteitsmenu, dat vertaald moet worden in een gemeentelijk kwaliteitsmenu. De 'Aanvullende Structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied' is een aanvulling op de 'Structuurvisie Gemeente Nederweert'.

De 'Aanvullende structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied' (vastgesteld op 8 november 2011) is een structuurvisie die zowel over een bepaald gebied gaat (het buitengebied) als over een bepaald thema (nieuwe bebouwing) gaat. De aanvullende structuurvisie is een vertaling van het provinciale beleid (Limburgs Kwaliteitsmenu) in een gemeentelijke structuurvisie. De structuurvisie heeft betrekking op ontwikkelingen in het buitengebied buiten het stedelijk gebied Nederweert en Budschop en buiten de rode contouren rondom Ospel, Ospeldijk, Nederweert-Eind, Leveroy en het bedrijventerrein Aan Veertien. Het doel van de aanvullende structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied is een overzicht te geven van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de relatie aan te geven met de compenserende maatregelen die bij nieuwe bebouwing in het buitengebied gevraagd worden.



LEGENDA

-  Rode Contouren
-  2 Nieuwbouw op niet-slooplocatie (maximum aantal bouwen woningen)
-  Nieuwbouw op slooplocatie
-  Nieuwe woongebieden buiten de rode contouren

Uitsnede kaart 'Ontwikkelingen' uit de aanvullende structuurvisie van de gemeente Nederweert. Weergegeven is de kern Nederweert-Eind. Oranje gearceerd is aangegeven de ligging van het onderhavige plangebied.

Algemeen geldt voor alle ontwikkelingen in het buitengebied dat er een samenhang is tussen de rode ontwikkelingen (nieuwe bebouwing in het buitengebied) en de kwaliteitsbijdrages. Bij rode ontwikkelingen is er aantasting van het buitengebied. De mate van aantasting is per gebied verschillend en afhankelijk van de waarden in het gebied. In het agrarisch gebied zijn minder landschappelijke waarden aanwezig dan in het agrarisch gebied met de waarden openheid/essen/ontwikkelingszone groen. De aantasting van de waarden dient te worden gecompenseerd. De mate van compensatie is afhankelijk van de rode ontwikkeling en het gebied waar de rode ontwikkeling plaatsvindt. Rode ontwikkelingen die thuis horen in het buitengebied zoals uitbreiding van agrarische bedrijven en gebiedseigen toerisme en recreatie dienen met name te compenseren in het buitengebied. De compensatie is lager bij rode ontwikkelingen die thuis horen in het buitengebied, zoals uitbreiding van agrarische bedrijven en gebiedseigen toerisme en recreatie. Rode ontwikkelingen die ook in de kern of op bedrijventerreinen kunnen plaatsvinden, zoals de bouw van solitaire woningen of de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven, dienen een hogere compensatie te leveren. Daarnaast geldt dat naarmate het landschap meer waarden heeft die aangetast worden, de compensatie hoger is.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied wordt geconcludeerd dat voor de uitbreidingslocatie 'Tiskesweij' een VORm-bijdrage is afgesproken. Voor een verantwoording van deze bijdrage wordt verwezen naar bijlage 1. De uitgangspunten van de aanvullende structuurvisie worden door deze VORm-bijdrage voor Tiskesweij niet van toepassing verklaard.

3 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Inleiding

Bij een bestemmingsplan of, zoals in dit geval, de herziening daarvan (formeel gezien een nieuw bestemmingsplan) dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening aangetoond te worden dat de diverse sectorale aspecten als archeologie, ecologie, milieu, verkeer en water de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan. In dit geval gaat het om een herziening van (enkele onderdelen van) de regels van het vigerende bestemmingsplan "Tiskesweij" en de bijbehorende verbeelding. Binnen de vigerende bestemming 'Wonen' worden ter plaatse van de betreffende bestemmingsvlakken direct bouwmogelijkheden geboden. Op de overige potentiële bouwgronden worden enkel in beperkte mate, zij het indirect via een uitwerkingsverplichting en een wijzigingsbevoegdheid, ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gelet op het karakter en de beperkte strekking van de herziening is het dan ook niet nodig om specifiek aandacht te besteden aan de verschillende sectorale aspecten. Louter de aspecten cultuurhistorie en archeologie worden opnieuw opgenomen, omdat hiervoor na vaststelling van het bestemmingsplan "Tiskesweij" een nieuw toetsingskader is vastgesteld.

3.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

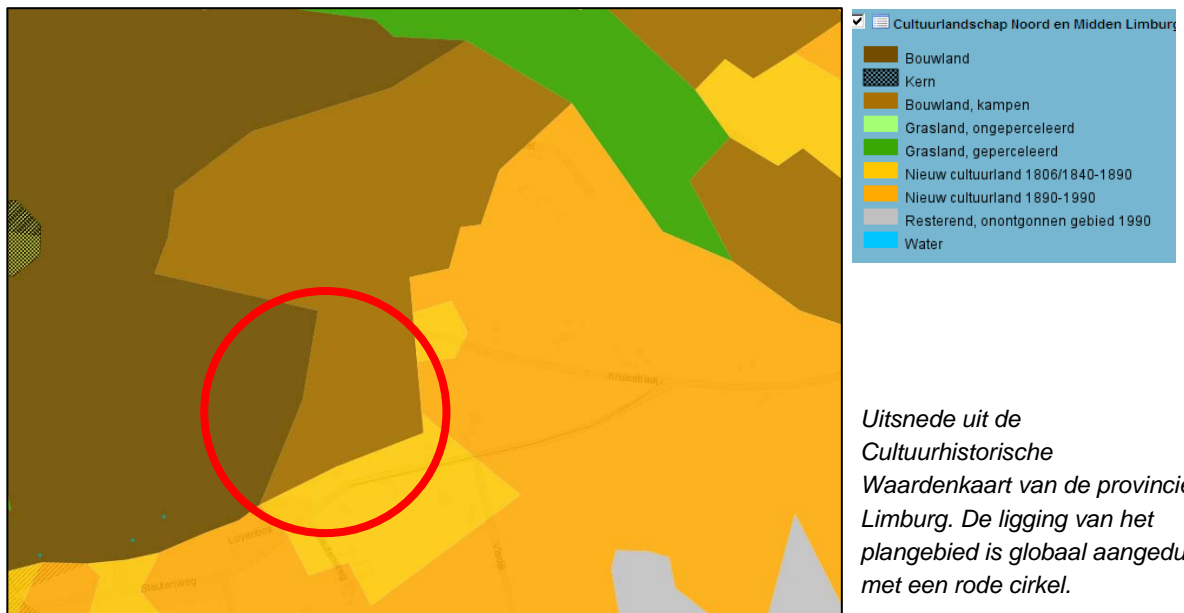
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg blijkt dat het plangebied is gelegen op bouwland en bouwlanden met kampen. Ter plaatse van het plangebied zijn geen cultuurhistorische objecten en structuren aanwezig die beschermd dienen te worden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.



Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hiertoe wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Beoordeling

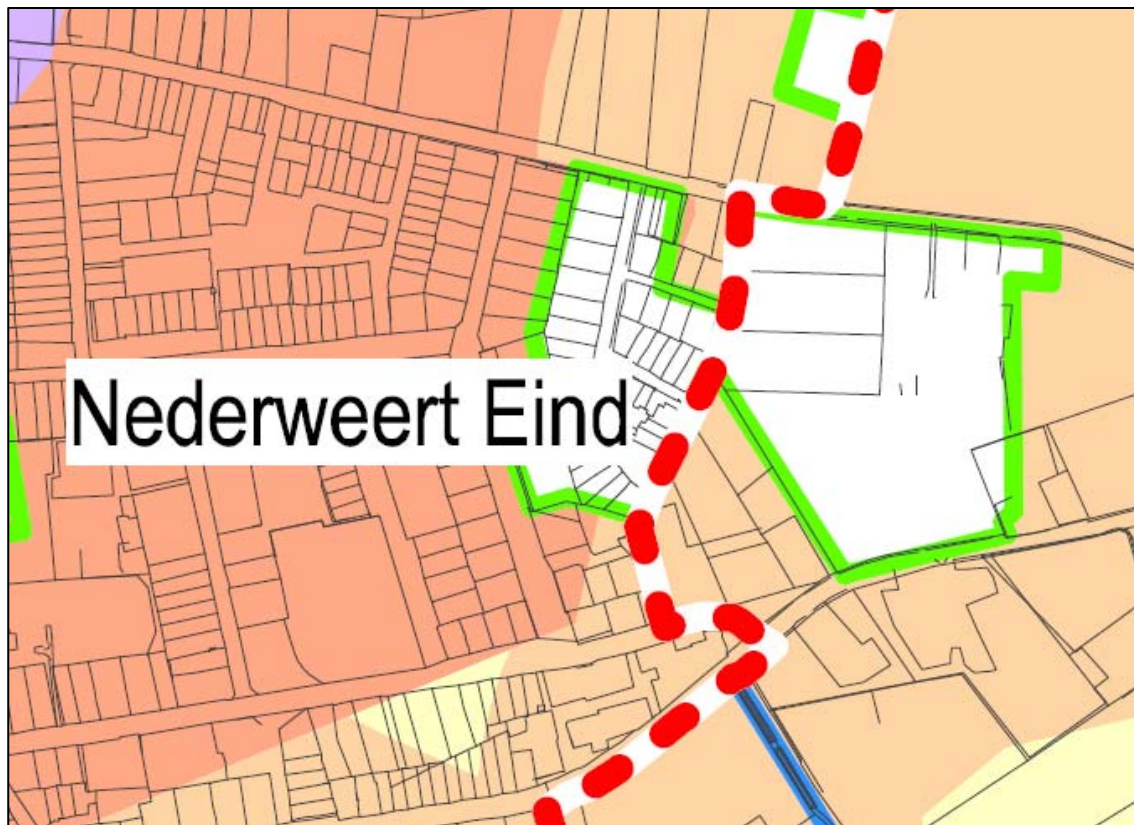
Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Nederweert een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Nederweert ligt het plangebied in een zone waar reeds archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Dit onderzoek betreft het in maart 2007 door Grontmij Nederland bv uitgevoerde archeologische onderzoek. Doel van dit onderzoek was het opsporen van eventueel aanwezige archeologische resten en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepte ligging ervan.

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat zich in het plangebied gooreerdgronden en podzolgronden bevinden. In ARCHIS zijn geen waarnemingen bekend uit het plangebied. Op de IKAW heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden. Op basis van het bureauonderzoek is een lage tot middelhoge specifieke archeologische verwachtingswaarde vastgesteld voor de op landbouw gebaseerde samenlevingen (Neolithicum toto en met de Nieuwe Tijd).

Uit het booronderzoek is gebleken dat zich in het plangebied goed ontwaterde (gwt VI) gooreerdgronden met resten van podzolgronden bevinden, ontwikkeld in eolische afzettingen

(leemhoudend fijn zand), behorend tot de Formatie van Boxtel welke dateert uit de laatste fase van het Pleistoceen (het Weichselien).

Tijdens het inventariserend veldonderzoek, karterende fase zijn in het plangebied geen (eenduidige) archeologische resten aangetroffen. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden dan ook geen verstering van archeologische waarden optreden. Derhalve worden géén aanbevelingen ten aanzien van behoud van archeologische waarden of vervolgonderzoek gedaan.



Cat.	omschrijving van het gebied archeologische gebieden	versteringsgraad?	versteringsoppervlakte?
4	wedrijg beschermde monumenten (RIP-AIK) - gemeentelijke archeologische monumenten	nee	nee
2	gebieden van (zeer hoge) archeologische waarde (RIP-AIK) - historische kern (kerk) - Noorder, Luchter, Kerk, Kosterkerken, schansen, - weder (historische), AIK, kerken (zeer hoge waarde)	> 40 cm ² nee ja ja	> 50m ² - - ja
1	gebieden van archeologische waarde (RIP-AIK) - historische kern (kerk, oever en gebouwen) - AIK-kerken van (hoge) archeologische waarde	> 40 cm ² nee ja ja	> 250m ² - - ja
3	gebieden met versteringswaarde hoog (RIP-AIK)	> 40 cm ² nee ja ja	> 250m ² - - ja
1	gebieden met versteringswaarde middelhoog (RIP-AIK)	> 40 cm ² nee ja ja	> 250m ² - - ja
4	gebieden met versteringswaarde laag	geen	geen
7	gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebieden	geen	geen

- overig
- provinciaal aandachtsgebied
 - uitsnede
 - water
 - gebied waar archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.
 - gemeentegrens Weert - Nederweert

Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Nederweert. Het plangebied is weergegeven met een rode contour. Bron: gemeente Nederweert, 2010

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4 PLANUITGANGSPUNTEN

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de drie onderwerpen waarbij deze eerste herziening andere regels stelt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Tiskesweij". Per onderwerp wordt kort toegelicht wat de redenen zijn voor wijziging van de regels en op welke manier de wijziging van de regels wordt vormgegeven. Ten opzichte van de overige onderwerpen wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Tiskesweij", welke is bijgevoegd in de bijlagen. De drie onderwerpen die zijn gewijzigd ten opzichte van het vigerende plan zijn:

- Flexibilisering woningtypologieën;
- Correctie bestemmingsgrens;
- Reparatie planregels ex besluit 201107676/1/r1 ABRvS.

4.2 Flexibilisering woningtypologieën

Binnen het vigerende bestemmingsplan "Tiskesweij", zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Nederweert op 31 mei 2011, is aan een gedeelte van de uitgeefbare bouwgrond, gelegen ten zuiden van de groene wig, de bestemming wonen gegeven met de aanduiding 'patiwoningen/ vrijstaand geschakeld' en 'twee- aaneen'. Deze woningtypologie is ingegeven door de aanvankelijke plannen voor de bouw van seniorenkoopwoningen op deze locatie door of in opdracht van de stichting SIR/SIR 55. Inmiddels is duidelijk dat deze woningen - als gevolg van de huidige marktomstandigheden waarin de kandidaat-kopers hun eigen woning moeilijk verkocht krijgen - niet haalbaar zijn. Andersom lijkt er wel vraag te zijn naar starterswoningen en vrijstaande woningen op de locatie. Om het vraaggestuurd bouwen zoveel mogelijk te kunnen faciliteren, bestaat er behoefte aan wijziging van de woningtypologie op deze locatie in 'vrijstaand' en 'twee-aan' een over de gehele bouwstrook.

De gemeente Nederweert wil, om het onderhavige initiatief mogelijk te maken, meewerken aan wijziging van het bestemmingsplan. De gronden zijn gelegen in een op de verbeelding van het bestemmingsplan "Tiskesweij" aangegeven bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen', zuidelijk gelegen van de bestemming 'Groen' die aan de groene wig centraal in het stedenbouwkundig plan is gegeven. Aan de westzijde grenst het bestemmingsvlak tevens aan een bestemming 'Groen'. Ten zuiden van de bedoelde gronden is op de verbeelding de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' aangegeven. Het bestemmingsvlak kent thans twee bouwaanduidingen, namelijk 'specifieke bouwaanduiding – patio / vrijstaand geschakeld' (op het westelijke deel van het bestemmingsvlak) en 'twee-aaneen' (op het oostelijke deel van het bestemmingsvlak).

Middels de onderhavige herziening worden alle gronden die thans de bovenaangegeven bouwaanduidingen kennen voorzien van twee nieuwe bouwaanduidingen. De gehele strook grond krijgt, ter grootte van de huidige aanduidingsvlakken, de bouwaanduidingen 'vrijstaand' én 'twee-aaneen'. De bestemming blijft ongewijzigd 'Wonen'. De onderhavige wijziging betreft een aanpassing van de verbeelding en van de bestemmingsplanregels. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio / vrijstaand geschakeld' met bijbehorende hoogtematen wordt verwijderd.

4.3 Correctie bestemmingsgrens

Ten behoeve van een optimale verkaveling en het optimaal benutten van de bouwmogelijkheden in het plan wordt een relatief geringe aanpassing gedaan aan de westelijke bestemmingsgrens van het in paragraaf 4.2 bedoelde bestemmingsvlak 'Wonen'. De grens tussen het bedoelde bestemmingsvlak 'Wonen' en de bestemming 'Groen' verloopt in een flauwe noord-zuid gerichte gebogen lijn. De gemeente Nederweert wenst graag dat deze flauw gebogen lijn wordt 'rechtgetrokken' en wel zodanig dat deze tussen de noordelijke en zuidelijke hoekpunt van het bestemmingsvlak recht komt te lopen. De onderhavige wijziging betreft louter aanpassing van de verbeelding, de bestemmingsplanregels blijven in dezen ongewijzigd.

4.4 Reparatie planregels ex besluit 201107676/1/r1 ABRvS

De onderhavige herziening betreft tevens een reparatie van het bestemmingsplan "Tiskesweij". Tegen het bestemmingsplan "Tiskesweij" is beroep bij de Raad van State aangetekend. Uit de uitspraak van Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) blijkt dat het beroep op één punt gegrond wordt verklaard. Bij besluit van de Raad van State (nr. 201107676/1/r1, d.d. 8 februari 2012) is het besluit van de gemeente Nederweert tot vaststelling van het bestemmingsplan "Tiskesweij" vernietigd, voor zover niet in de planregels een maximumaantal van 26 toegestane woningen voor de gronden met de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' en de gronden 'Wro-zone – wijzigingsgebied' tezamen is opgenomen.

De essentie voor het gegrond verklaarde beroep bij de Raad van State is gelegen in de gedeeltelijke strijdigheid van de toelichting van het bestemmingsplan "Tiskesweij" met de planregels van datzelfde plan. Het plan maakt bij recht en met de uitwerkingsplicht en de wijzigingsbevoegdheid niet maximaal 72 (zoals door de raad in de toelichting aanvaardbaar wordt geacht), maar maximaal 90 woningen planologisch mogelijk. De Raad van State acht de discrepantie van 72 woningen welke in de toelichting worden genoemd en de 90 woningen die in de planregels mogelijk worden gemaakt in strijd met de rechtszekerheid en het vertrouwensbeginsel.

De Raad van State draagt de raad van de gemeente Nederweert op om binnen zes maanden na de verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen. Ten aanzien van het vernietigde onderdeel van het bestemmingsplan is juncto artikel 8:72, vierde lid, onder a en vijfde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een voorlopige voorziening getroffen, totdat het onderhavige plan in werking is getreden. Conform de uitspraak dient de onderhavige herziening betrekking te hebben op de artikelen 3, lid 3.4 en 7 van de planregels.

In de onderhavige herziening worden de bovengenoemde artikelen in de planregels als volgt herzien. Uit het oogpunt van economische uitvoerbaarheid worden de oorspronkelijke flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan "Tiskesweij" losgelaten. Binnen de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' worden in het onderhavige plan in artikel 7.2.1 maximaal 19 woningen mogelijk gemaakt. Binnen de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' worden in het onderhavige plan in artikel 3.4 maximaal 7 woningen mogelijk gemaakt. Bij de keuze voor de op te nemen woningaantallen per bestemming is rekening gehouden met het stedenbouwkundig plan. De overige bepalingen

blijven ongewijzigd. Het aantal planologisch mogelijk gemaakte woningen wordt door deze wijziging in overeenstemming gebracht met het door de raad aanvaardbaar geachte maximaal te bouwen woningen, zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan "Tiskesvej".

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Op basis van de in het eerste en vierde hoofdstuk genoemde afwegingen is deze eerste herziening opgesteld, waarbij wordt voldaan aan de digitaliseringsverplichting. Deze herziening bestaat daarom uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting op de te regelen onderwerpen (weergegeven in hoofdstuk 4). De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Ter wille van het overzicht en de samenhang zijn alle regels uit het bestemmingsplan “Tiskesweij” overgenomen; in dit uittreksel zijn de wijzigingen ten behoeve van de voorliggende onderwerpen aangebracht. Zodoende is duidelijk dat bij toetsing van een ruimtelijke ontwikkeling aan het bestemmingsplan enkel aan het onderhavige plan hoeft te worden getoetst. Voor de volledigheid is daarom ook de toelichting van het bestemmingsplan “Tiskesweij” integraal opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Voor de exacte opzet van de bestemmingsregeling wordt verwezen naar deze toelichting van het bestemmingsplan “Tiskesweij”, met dien verstande dat hierin de onderwerpen die in hoofdstuk 4 van deze toelichting zijn genoemd zijn gewijzigd. De toelichting van bestemmingsplan “Tiskesweij” is integraal opgenomen in bijlage 1.

In deze *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Ten aanzien van het eerste aspect geldt dat indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken, de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan moet worden aangetoond. Ten aanzien van het tweede aspect wordt in paragraaf 6.3 beschreven wat de resultaten uit de planologische procedure zijn.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Beoordeling en conclusie

De gemeente is gedeeltelijk zelf exploitant van het uitbreidingsgebied en ontwikkelt dit voor eigen rekening en risico via actieve grondpolitiek. De gemeente heeft hier agrarische gronden voor aangekocht. Voor de uitbreiding heeft de gemeenteraad een exploitatieopzet vastgesteld. Alle exploitatiekosten, waaronder ook de kosten van eventuele planschade, maar ook de kosten van verwerving en sloop zijn in de exploitatieopzet meegenomen en worden zoveel mogelijk verdisconteerd in de uitgifteprijs van de kavels. Het kostenverhaal van de gemeente Nederweert is verzekerd. Het zuidwestelijk deel van de gronden in het plangebied (met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Woongebied – Uit te werken') is eigendom van een particuliere grondeigenaar. Op basis van het onderhavige plan wordt hier geen directe bouwtitel verleend voor een ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening. Bouwmogelijkheden zijn hier alleen toegestaan middels het gebruiken van de wijzigingsbevoegdheid danwel de uitwerkingsplicht. In het wijzigingsplan danwel het uitwerkingsplan wordt de economische uitvoerbaarheid aangetoond. Het sluiten van een anterieure overeenkomst is hier derhalve niet aan de orde. Wanneer derden gebruik maken van de mogelijkheden uit de herziening, zullen bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning legeskosten in rekening worden gebracht. De gronden aan de oostzijde van het plangebied zijn tevens particulier eigendom. Op deze gronden rust de bestemming 'Wonen' en is een direct bouwtitel van toepassing. Met deze grondeigenaar is een anterieure overeenkomst afgesloten.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven (afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening). Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Beoordeling en conclusie

Het ontwerp bestemmingsplan Tiskesweij, 1^e herziening heeft van 16 maart 2012 tot 26 april 2012 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.