

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"



datum: 20 juni 2011
projectnummer: 01157.029.02

Gemeente Nederweert

Bestemmingsplan "Tiskesweij"

Inhoud

1. toelichting
 2. bestemmingsplanregels
 3. verbeelding
- id. nr. : NL.IMRO.0946.BPtiskesweij-VG01
d.d. : 26-07-2010
gewijzigd : 15-06-2011

Projectverantwoordelijke : dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Collegiale toets : dhr. ir. J.H.M. Stoelinga
Status : vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2	GEBIEDSPROFIEL	5
2.1	Gemeente Nederweert	5
2.2	Nederweert-Eind	5
3	PROJECTPROFIEL	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Functies en bebouwing van en nabij het plangebied Tiskesweij	7
3.3	Uitgangspunten ruimtelijke analyse en quickscan	8
3.4	Visie en ontwerp plangebied Tiskesweij	8
3.5	Stedenbouwkundig plan	9
3.6	Structuurplan	10
3.7	Beeldkwaliteitseisen	13
3.8	Tegenprestatie Tiskesweij (VORm)	19
4	BELEIDSANALYSE	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Nationaal beleid	21
4.3	Provinciaal beleid	23
4.4	Gemeentelijk beleid	24
5	RELEVANTE PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN	31
5.1	Bodem	31
5.2	Akoestiek	34
5.3	Flora en Fauna	36
5.4	Bedrijven en milieuzonering	40
5.5	Luchtkwaliteit	41
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	42
5.7	Waterparagraaf	42
5.8	Externe veiligheid	48
5.9	Kabels en leidingen	48
6	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPANREGELS	49
6.1	Plansystematiek	49
6.2	Beschrijving van de bestemmingsplanregels	49
6.3	Bestemmingsregels van de afzonderlijke bestemmingen	51
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
7.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	55
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
8.1	Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro	57
8.2	Inspraakreacties	58
8.3	Zienswijzen	58

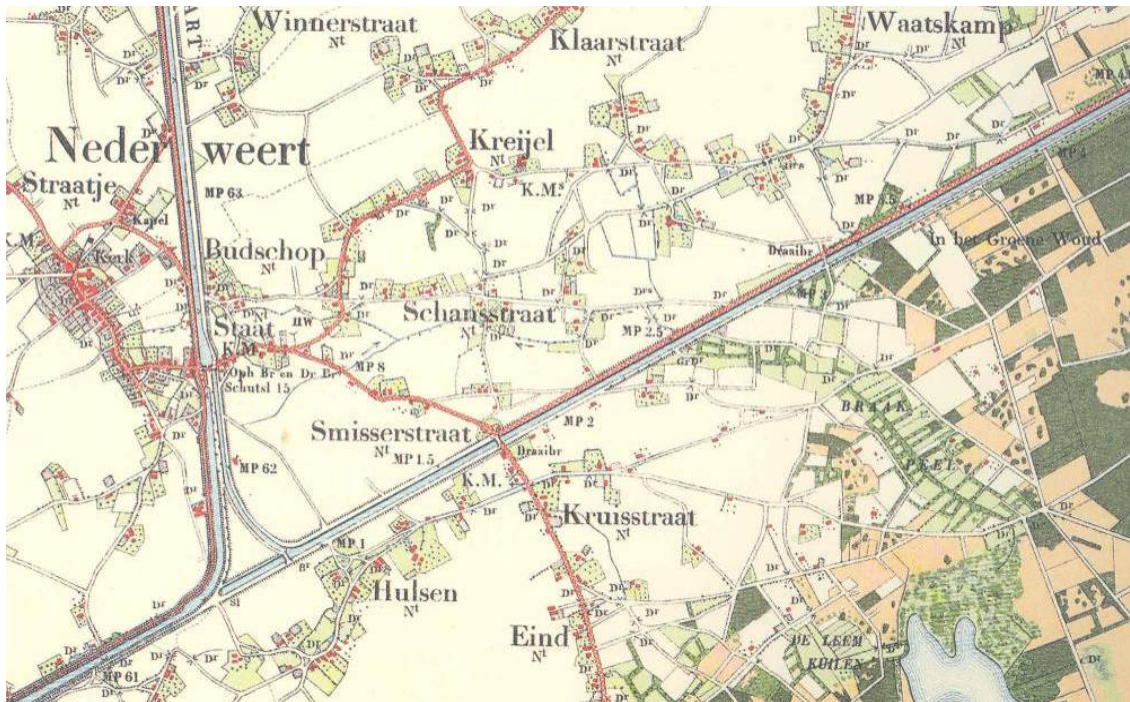
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Nederweert staat voor een grote ruimtelijke opgave, waarbij de komende jaren zes uitbreidingslocaties worden gerealiseerd. Voor iedere kern binnen de gemeente heeft de gemeenteraad een uitbreidingslocatie aangewezen. Bij de kern Eind is de uitbreiding voorzien aan de oostzijde van het dorp tussen de Kruisstraat en de Steutenweg: Tiskesweij. De locatie sluit aan op de laatste uitbreiding aan de Ahrensburgerstraat. Het betreft een uitbreiding van circa 70 woningen die de afronding zal vormen van het dorp. Voor dit plangebied heeft de gemeente op 27 mei 2008 een structuurplan vastgesteld. Vervolgens is een projectbesluitprocedure gevolgd voor de 1^e fase van het plan (vastgesteld d.d. 27 april 2010). De volgende stap binnen het planproces is voort te borduren op het structuurplan en het projectbesluit door het opstellen van een bestemmingsplan om zodoende het plangebied planologisch juridisch van bestemmingen te voorzien.

1.2 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van het gebied waar het uitbreidingsplan onderdeel van uit maakt;
- In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling van het uitbreidingsplan "Tiskesweij" beschreven;
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het relevante beleid van het Rijk, de provincie Limburg en de gemeente Nederweert;
- In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante uitvoeringsaspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische aspecten;
- In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid toegelicht;
- In hoofdstuk 8 volgt een verslag van de inspraak en het gevoerde vooroverleg en wordt het verslag van de planologische procedure ex artikel 3.8 Wro toegelicht.



Uitsnede historische kaart (1892) met Nederweert-Eind.

2 Gebiedsprofiel

2.1 Gemeente Nederweert

Nederweert is een plaats en gemeente in de provincie Limburg. De gemeente telde op 1 januari 2010 16.619 inwoners (bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 101,78 km². De gemeente heeft van oudsher een agrarisch karakter. Tegenwoordig is de agrarische sector nog steeds erg belangrijk, alhoewel meer en meer mensen zijn gaan werken in de industrie, de handel of in de dienstverlenende of toeristische industrie.

De kern Nederweert ligt aan een driesprong van kanalen: de Zuid-Willemsvaart, de Noordervaart en het kanaal Wessem-Nederweert komen elkaar vlak bij Nederweert tegen. De kanalen zorgden in vroegere tijden voor de afvoer van de turf uit de Peel. Van oudsher (1826) vormden deze kanalen de verbinding tussen Maastricht en 's-Hertogenbosch. Verder ligt Nederweert aan de rijksweg A2. Aan deze rijksweg zijn bedrijventerrein aangelegd, met name bij Weert aan de overzijde van de rijksweg. Op dit moment is bedrijventerrein Pannenweg bij Nederweert in ontwikkeling.

Nederweert heette oorspronkelijk Merefelt, hetgeen betekent 'te midden van meren', of wellicht 'paardenwisselplaats'. Dit laatste kan betekenen dat de kern zelfs stamt uit de Romeinse tijd. Pas later raakte de naam "Weert van den nedersten eynde" in zwang. Deze naam is verbasterd tot Nederweert.

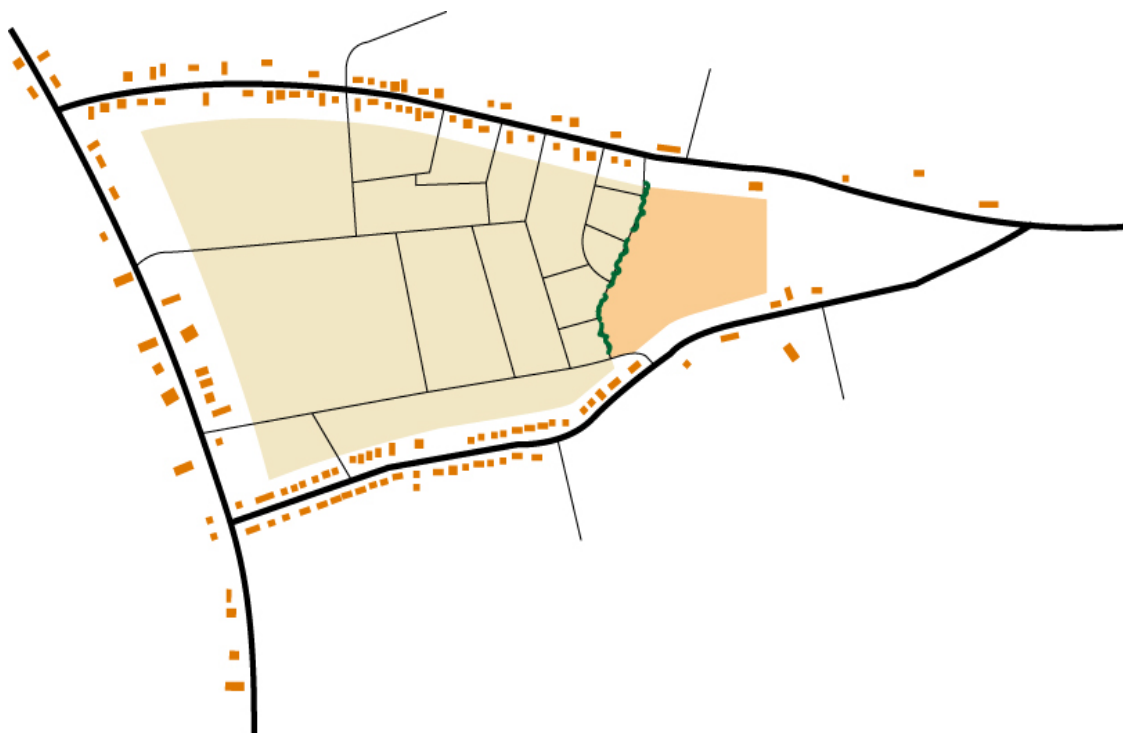


2.2 Nederweert-Eind

De kern Nederweert-Eind ligt ten zuidoosten van Nederweert. Het is een kleine kern met ca. 1.600 inwoners. Woningen zijn vooral gesitueerd tussen de oude linten van de Kruisstraat aan de noordzijde, de Steutenweg aan de zuidzijde en de straat Eind aan de westzijde. De kern betreft veelal planmatige woonbuurten tussen deze linten die in de jaren '50 van de vorige eeuw in verschillende fasen zijn gerealiseerd.

Het centrum van het dorp bevindt zich aan het Pastoor Maesplein. Het betreft hier geen historische dorpskern maar een naoorlogs centrum. Onder andere is hier de St. Gerarduskerk gesitueerd, een moderne kerk uit 1956.

Op de historische kaart van 1892 is de driehoek van Eind - Kruisstraat - Steutenweg goed herkenbaar. Eind ligt op de overgang van een overwegend agrarisch gebied in het noordoosten naar een heide en bosgebied met leemkuilen en vennen in het zuidwesten. In 1892 is het plangebied in gebruik als bouwland tevens staan er enkele gebouwen, een stukje bos en heide. De bebouwing is slechts beperkt tot enkele verspreid liggende boerderijen. Er is nog geen sprake van een dorpskern ter plaatse van het huidige centrum van Eind.



Ruimtelijke structuur Eind.

Kenmerkend voor Eind is de stedenbouwkundig opzet. Binnen de ruit van de oude linten liggen de woonbuurten met een sterk orthogonale structuur en lange rechte wegen. De openbare ruimte betreft veelal ruime straatprofielen waarbij de rijweg een verharding van asfalt heeft. Aan één zijde hebben de wegen veelal een groenstrook met bomen. Binnen de orthogonale structuur en de ruime profielen zorgen deze groenzones voor een aangenaam straatbeeld.

3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden eerst de huidige kenmerken van het plangebied beschreven. Vervolgens komt de beoogde ontwikkeling aan bod. Daarbij worden het ontwerp en de beeldkwaliteit van het plangebied toegelicht.

3.2 Functies en bebouwing van en nabij het plangebied Tiskesweij

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Eind. Het gebied wordt begrensd door het woongebied 'Ahrensburgerstraat-Oost' aan de westzijde, de Kruisstraat in het noorden, het agrarisch buitengebied in het oosten en de Steutenweg in het zuiden. Het gebied heeft momenteel een overwegend agrarisch gebruik. In het gebied zijn weinig bijzondere cultuurhistorische of landschappelijke waarden aanwezig. Het betreft enkel de bestaande groenzone op de grens met het woongebied 'Ahrensburgerstraat-Oost'. De groenzone bestaat uit inheemse boomsoorten met een wisselende dichtheid en onderbeplanting. Het vormt een passende landschappelijke begrenzing van het woongebied.

De lintbebouwing aan de Kruisstraat en de Steutenweg bestaat overwegend uit 1,5 bouwlaag met een flinke kap. Er is veel variatie in bouwvorm, kapvorm, architectuurstijl en materiaal- en kleurgebruik. Deze variatie zorgt voor de kenmerkende afwisseling in oude bebouwingslinten.

De Kruisstraat 108 betrof tot voor kort een agrarisch bedrijf met bijbehorende stallen en een woning. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd, enkele opstallen zijn gesloopt en de bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning aan de Kruisstraat.

Aan de Steutenweg 77 is een vrijstaande woning gerealiseerd in het kader van de ruimte-voorruimte regeling. Hiervoor is een bestemmingsplan vastgesteld op 31 mei 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde staten op 9 augustus 2005. Deze woning wordt opgenomen in het plangebied.

De woonbuurt 'Ahrensburgerstraat-Oost' is de meest recente uitbreiding van Eind. De woonbuurt heeft een duidelijke structuur die opgebouwd is vanuit de Kringgreppel. Deze woonstraat loopt centraal door het gebied en eindigt in een groene ruimte met een kwart cirkel. Het is een heldere vorm die door de architectuur van de woningen in een moderne tuindorpstijl wordt benadrukt. Het betreft overwegend vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen met een duidelijke wandvorming en een beeldbepalende dakarchitectuur met sprekende dakranden en dakoverstekken.

3.3 Uitgangspunten ruimtelijke analyse en quickscan¹

Uit de ruimtelijke analyse en de quickscan naar de (milieu-)planologische belemmeringen komen de volgende uitgangspunten naar voren:

- bestaande groenzone langs de Raatakker inpassen;
- langs de Kruisstraat en de Steutenweg aansluiten bij de kenmerkende afwisseling in het lint;
- inpassen ruimte-voor-ruimte woning aan de Steutenweg 77;
- als 2^e fase aansluiten op het karakter en structuur van 'Ahrensburgerstraat-Oost';
- regenwater afkoppelen en in het gebied infiltreren of bergen;
- wegen inrichten als verblijfsgebied met een maximum snelheid van 30 km/uur;
- benodigde planologisch relevante milieuonderzoeken laten uitvoeren.



Stedenbouwkundig plan Tiskesweij. Het plangebied en fase 1 met directe bouwtitel zijn aangegeven.

3.4 Visie en ontwerp plangebied Tiskesweij

Uit het structuurplan komen de hoofdlijnen voor ontwikkeling van het gebied naar voren. De leidende principes worden aangegeven ten aanzien van de hoofdopzet en relaties met de omgeving, de ontsluitingsstructuur, de groen en waterstructuur en het woningbouwprogramma. Deze hoofdlijnen zijn gebaseerd op een voorlopig stedenbouwkundig plan.

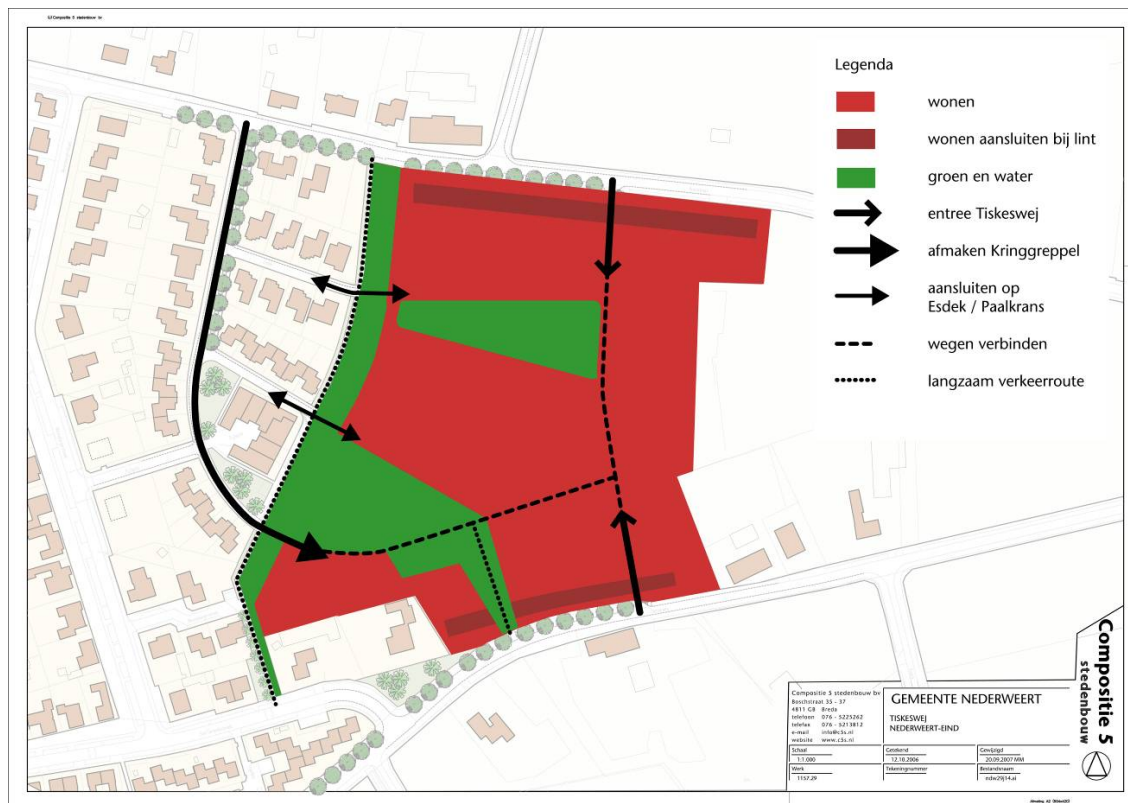
¹ Voor de resultaten van de quickscan wordt verwezen naar het structuurplan Tiskesweij.

3.5 Stedenbouwkundig plan

Het plan voor Tiskesweij kent een heldere opzet waarbij aangesloten wordt op omliggende structuren. Het is een ontwikkeling met verschillende woningtypes in een ruime en groene opzet. Het vormt een passende afronding van de kern waarbij het woongebied zowel verankerd is aan de Kruisstraat en de Steutenweg als een samenhang vormt met de woonbuurt 'Ahrensburgerstraat-Oost'. Door de opzet vormen 'Ahrensburgerstraat-Oost' en 'Tiskesweij' niet twee afzonderlijke buurten maar is sprake van een sterke en herkenbare eenheid.

De lintbebouwing aan de Kruisstraat en de Steutenweg wordt doorgezet met vrijstaande woningen. Tussen de twee wegen komt een verbindingsweg te liggen aan de oostzijde van het plangebied. Vanuit de woonbuurt 'Ahrensburgerstraat-Oost' worden de wegen doorgezet in het plangebied. De Kringgreppel vormt hierin de hoofdweg waarbij de boogvorm wordt doorgezet naar de verbindingsweg. Het is een sterke en heldere vorm die door de bebouwing wordt benadrukt. In de ronding van de Kringgreppel wordt een groene ruimte gerealiseerd waarin de patiowoningen aan de Pijlspits een bijzonder cluster vormen.

Het Esdek wordt doorgetrokken in het plangebied en verbreed tot een groen hof. De bestaande groenzone aan de Raatakker wordt behouden en verbreed tot een groenzone die door het woongebied heen loopt. In de groenzone wordt een fiets- en wandelpad aangelegd zodat er een informele route ontstaat tussen de Kruisstraat en de Steutenweg. Een tweede langzaamverkeersverbinding vanaf de Steutenweg wordt aangelegd ten oosten van de ruimte-voor-ruimte woning aan de Steutenweg 77. Het fietspad sluit aan op de boog van de Kringgreppel en zorgt samen met een dicht beplante groenzone voor de afscherming van de achtertuin van de woning.



Structuurplankaart plangebied Tiskewej.

3.6 Structuurplan

Op de plankaart van het structuurplan zijn de belangrijkste hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan aangegeven. Het structuurplan is gebaseerd op het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en laat de leidende principes zien voor de ontwikkeling van het gebied. De plankaart geeft met name de basis aan voor de ruimtelijke structuur. Op de plankaart is te zien welke vlakken bestemd zijn voor wonen, groen en water en laat de hoofdprincipes voor de ontsluiting zien. De locaties waar aangesloten dient te worden bij de lintbebouwing zijn specifiek aangegeven.

Bebouwing en programma

In het plangebied worden circa 70 woningen gerealiseerd. Het betreft verschillende woningtypen waarbij aangesloten wordt op de vraag naar woningen binnen de gemeente Nederweert en specifiek binnen de kern Eind.

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is:

- 1/3 vrijstaande woningen op vrije sector kavels;
- 1/3 woningen bereikbaar voor starters;
- 1/3 projectmatig bouw.

De vrijstaande woningen worden gerealiseerd langs de randen (linten en oostrand) van het plangebied. De woningen sluiten hiermee aan bij de lintbebouwing van de Kruisstraat en de Steutenweg en zorgen voor een passende afronding van de het dorp. De woningen voor starters en de projectmatige bouw worden in het binnengebied gerealiseerd. De woningen sluiten aan op de woningen van het aangrenzende gebied Ahrensburgerstraat-Oost. Voor de ontwikkeling moet uitgegaan worden van een fasering via twee fasen. Belangrijk is dat iedere fase een enigszins logische eenheid vormt met een mix van woningen. Dit is van belang om gefaseerd de vraag naar woningen in Eind te kunnen bedienen.

Fasering

De uitbreidingslocatie wordt ontwikkeld in twee fasen, hetgeen met dit bestemmingsplan juridisch planologisch wordt vastgelegd. Fase 1 krijgt een directe bouwtitel en fase 2 kan worden ontwikkeld middels een wijzigingsbevoegdheid en een uitwerkingsbevoegdheid. De eerste fase (zie kaart indicatief stedenbouwkundig plan) bestaat uit de noordelijkste van drie woningblokken, de vrijstaande woningen aan de meest oostelijke weg (max. 10 woningen) plus de bestaande ruimte-voor-ruimte woning in het zuiden aan de Steutenweg 77. Tenslotte wordt in fase 1 ook een loods actief bestemd en mag daarbij enkel worden gebruikt voor opslag behorende bij de woonbestemming. Fase 2 bestaat uit de overige woningen, groenvoorzieningen met water en bijbehorende verkeersbestemming. Deze ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid en een uitwerkingsbevoegdheid. Voor de wijzigingsbevoegdheid is gekozen omdat deze gronden van de tweede fase niet in eigendom zijn van de gemeente en de onzekerheid of binnen de planperiode het gebied ontwikkeld gaat worden. Binnen de wijzigingsbevoegdheid blijft dan ook de vigerende agrarische bestemming gehandhaafd. De keuze voor het opnemen van de uitwerkingsbevoegdheid voor de overige gronden binnen fase 2 is genomen om de ontwikkeling binnen de planperiode wel tot stand te brengen en een flexibele woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, afgestemd op de vraag. Voor zowel de ontwikkeling op de gronden van de wijzigingsbevoegdheid als de uitwerkingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden opgesteld waaraan de woningbouwontwikkeling moet voldoen.



Groen en waterstructuur Tiskesweij.

Groen en water

Het plangebied kent een ruime en groene opzet. Het groen is aanwezig in drie grotere groen elementen en in groenzones met bomenlanen langs de hoofdwegen. De groen elementen betreffen de groene ruimte in de cirkel van de Kringgreppel, het groene hof aan het Esdek en een verbreding van de bestaande groenzone aan de Raatakker. Het zijn drie elementen met ruime mogelijkheden voor een verschillende inrichting en verschillend gebruik.

Het plangebied ligt in een verdrogingsgevoelig gebied. In het plan moet rekening gehouden worden met het afkoppelen van het regenwater van dakvlakken en van de verharding in de openbare ruimte. Uitgangspunt is om het regenwater in het gebied te infiltreren of te bergen. Bij de ontwikkeling van het plangebied moet de waterhuishouding ongewijzigd blijven zodat er geen negatieve effecten zijn voor het natuurgebied Sarsven en De Banen. Momenteel is een plan in ontwikkeling voor Sarsven en De Banen. Mogelijkheden voor infiltreren of bergen zijn ruimschoots aanwezig binnen het gebied. Het kan hierbij gaan om berging- en/of infiltratievijvers in de drie genoemde groenelementen en om wadi's langs de hoofdwegen.

De woningen aan de Steutenweg en de Kruisstraat dienen hun hemelwater te lozen op een centrale voorziening. Wanneer geen ruimte is voor een centrale voorziening dienen de woningen het hemelwater te infiltreren op eigen terrein.

In paragraaf 5.7 van onderhavig plan wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.



Verkeersstructuur Tiskeweg.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Kruisstraat en de Steutenweg, twee hoofdwegen in de kern Eind die in verbinding staan met provinciale wegen naar omliggende dorpen. Aan de oostzijde van het plangebied zorgt een nieuwe verbindingsweg tussen deze twee wegen voor de ontsluiting van het plangebied. Uitgangspunt vormt het doorzetten van de straten in de

woonbuurt 'Ahrensburgerstraat-Oost' naar het plangebied. Het draagt bij aan de gewenste samenhang tussen de twee woonbuurten. De Kringgreppel vormt hierin de hoofdweg waarbij de boogvorm wordt doorgezet naar de nieuwe verbindingsweg.

Er zijn nog een tweetal fiets- en wandelroutes door het plangebied voorzien. Het betreft een pad door de groenzone aan de westzijde van het plangebied (deels ook bestemd voor autoverkeer) en een pad vanaf de Steutenweg naar de Kringgreppel. Hiermee krijgt Tiskesweg voor langzaam verkeer een fijnmazige structuur die aantakt op de omgeving.

Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden de standaard voorwaarden van de gemeente Nederweert. Voor het plan gelden de volgende parkeernormen:

- elke woning moet de beschikking hebben over één parkeerplaats in de openbare ruimte;
- starterswoningen: 1 parkeerplaats op eigen terrein;
- projectmatige bouw: minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein;
- vrijstaande woningen: 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

3.7 Beeldkwaliteitseisen

Binnen het verkavelingsplan zijn 3 deelgebieden te onderscheiden waarvoor verschillende eisen gelden ten aanzien van de beeldkwaliteit. De deelgebieden versterken de ruimtelijke structuur en sluiten aan op de omliggende gebieden. Het betreft de volgende deelgebieden:

1. Kruisstraat en Steutenweg (deelgebied 1)

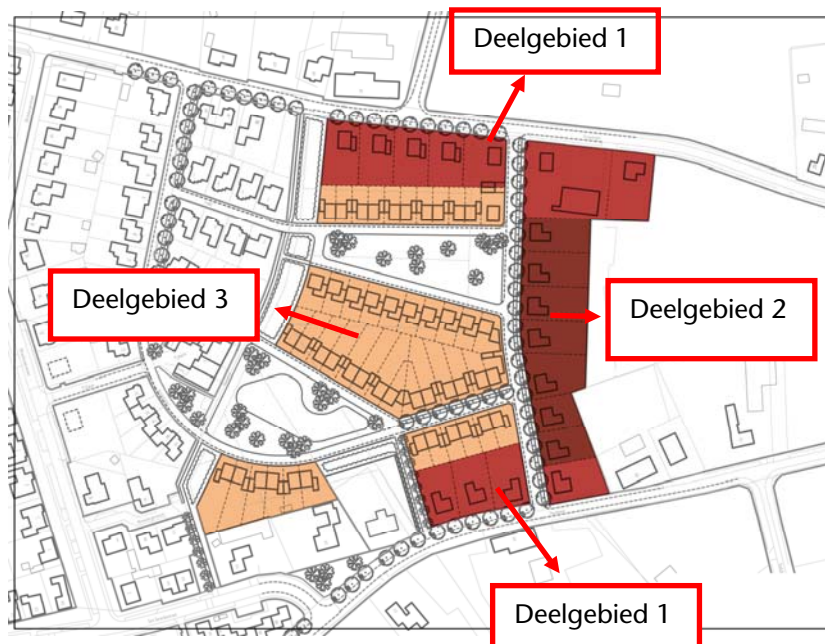
Het betreft vrijstaande woningen en twee-aaneen geschakelde woningen (met een verschijningsvorm van een vrijstaande woning) die gesitueerd zijn aan de oude wegen met lintbebouwing. De nieuwe woningen vormen een continuering van het bestaande lint en moeten in de stedenbouwkundige inpassing en de architectonische uitstraling aansluiting bij de bestaande lintbebouwing. De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen afgedekt met een kap. De woningen kunnen worden ontwikkeld door middel van particulier opdrachtgeverschap.

2. Oostrand (deelgebied 2)

De oostelijke bebouwingsrand betreft de afronding van de kern Eind met vrijstaande woningen. Deze woningen hebben maximaal twee bouwlagen met een kap. Door de situering aan de rand van de buurt en het woningtype is het gebied geschikt voor een welstandsvrij beleid. Voor het gebied gelden alleen de stedenbouwkundig eisen ten aanzien van de situering van de bebouwing. Ten aanzien van de beeldkwaliteit van het architectonisch ontwerp is de initiatiefnemer vrij voor het woningontwerp.

3. Binnengebied (deelgebied 3)

Het deelgebied betreft het binnengebied van de buurt waarbij de structuur volledig aansluit op de 'Ahrensburgerstraat-Oost'. Voor de samenhang binnen de gehele wijk moet de beeldkwaliteit van het binnengebied afgestemd worden op de woningen in de 'Ahrensburgerstraat-Oost'. Het gaat daarbij om helder stevige bouwmassa's met een sprekende dakarchitectuur in een tuindorpsstijl. Met name de continuering van de sterke wandvorming in de ronding van de Kringgreppel is essentieel voor de samenhang tussen de twee deelgebieden. De woningen bestaan uit tenminste één bouwlaag met een kap.



Deelgebieden beeldkwaliteit.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit worden eisen gesteld op hoofdlijnen. De hoofdlijnen hebben betrekking op de plaatsing van de bebouwing op de kavel, opbouw van de hoofdmassa, bouwhoogte en kapvorm, materiaal- en kleurgebruik. Per deelgebied worden specifieke eisen gesteld waarmee gestreefd wordt naar een afstemming en samenhang op hoofdlijnen. De hoofdlijnen geven de kaders aan waarbinnen vrijheid voor de bewoners is voor een eigen woningontwerp en gevelexpressie. Voor ieder deelgebied zijn referentiebeelden opgenomen. De beelden zijn slechts als referentie bedoeld en geven een mogelijke invulling aan voor de bebouwing.



Referentiebeelden deelgebied Kruisstraat – Steutenweg (deelgebied 1).

Kruisstraat – Steutenweg (deelgebied 1)

Het betreft vrijstaande woningen en twee-aaneen geschakelde woningen die gesitueerd zijn aan de oude wegen met lintbebouwing. De nieuwe woningen vormen een continuering van het bestaande lint en moeten in de stedenbouwkundige inpassing en de architectonische uitstraling aansluiting bij de bestaande lintbebouwing. Voor het deelgebied gelden de volgende eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit:

- gevarieerde lintbebouwing aansluitend op bestaand lint;
- vrijstaande woningen en twee-aaneen geschakelde woningen in een traditionele baksteenarchitectuur;
- verspringende rooilijn: voortuin minimaal 5,00 meter diep;
- hoofdgebouwen minimaal 3,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;

- hoofdgebouwen maximaal twee bouwlagen met kap (goothoogte maximaal 7,00 meter);
- diverse kapvormen mogelijk;
- bijgebouwen mogen vanaf 2 meter achter de voorgevel van hoofdgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een carport die 0,50 meter voor de voorgevel dan wel 0,50 meter achter de voorgevel mag worden opgericht;
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Oostrand (deelgebied 2)

De oostelijke bebouwingsrand betreft de afronding van de kern Eind met vrijstaande woningen. Door de situering aan de rand van de buurt en het woningtype is het gebied geschikt voor een welstandsvrij beleid. Voor het gebied gelden alleen de stedenbouwkundig eisen ten aanzien van de situering van de bebouwing. Ten aanzien van de beeldkwaliteit van het architectonisch ontwerp is de initiatiefnemer vrij voor het woningontwerp. Voor het deelgebied gelden de volgende eisen:

- vrijstaande woningen;
- voortuin minimaal 5,00 meter;
- hoofdgebouwen minimaal 3,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;
- bebouwing maximaal twee bouwlagen met kap (goothoogte maximaal 7,00 meter);
- bijgebouwen mogen vanaf 2 meter achter de voorgevel van hoofdgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een carport die 0,50 meter voor de voorgevel dan wel 0,50 meter achter de voorgevel mag worden opgericht;
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Omdat het hier een welstandsvrij gebied betreft, zijn er geen referentiebeelden opgenomen.

Binnengebied (deelgebied 3)

Het deelgebied betreft het binnengebied van de buurt bestaande uit de straten Kringgreppel, Paalkrans en Esdek. De structuur van het gebied sluit volledig aan op de 'Ahrensburgerstraat-Oost'. Voor de samenhang binnen de gehele wijk wordt de beeldkwaliteit van het binnengebied afgestemd op de woningen in de 'Ahrensburgerstraat-Oost'. Het gaat daarbij om helder stevige bouwmassa's met een sprekende dakarchitectuur in een tuindorpsstijl. Met name de continuering van het bebouwingsbeeld met een sterke wandvorming in de ronding van de Kringgreppel is essentieel voor de samenhang tussen de twee deelgebieden. Voor het plangebied gelden de volgende eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit:

- heldere en stevige bouwmassa's met piramide-, schild- of zadeldak;
- maximaal vier-aan-een gebouwde woningen in tenminste één bouwlaag met kap;
- woningen aan de zuidzijde van de Kringgreppel in de rooilijn (voortuin 5,00 meter, voor starterswoningen eveneens 5,00 meter);
- overige woningen een variërende rooilijn (voortuin minimaal 5,00 meter);
- twee-aaneen geschakelde woningen in twee bouwlagen met kap (goothoogte 7,00 meter);
- indien gekozen wordt voor patiowoningen dan geldt een maximale goothoogte van 6,00 meter, zoals aangegeven op de verbeelding. De mogelijkheid wordt geboden om de patio's initieel een tweede laag/dakopbouw te bieden;
- geschakelde woningen in één bouwlaag met dakopbouw;
- sprekende dakranden en dakoverstekken;
- toepassen van erkers, verbijzonderde entreepartijen en dakkapellen;

- bijgebouwen minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn, met uitzondering van een carport die 0,50 meter voor de voorgevelrooilijn dan wel 0,50 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
- starterswoningen: 1 parkeerplaats op eigen terrein;
- overige woningen: minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein.



Referentiebeelden Binnengebied (deelgebied 3).

Overige beeldkwaliteitseisen

- woningen op hoekpercelen hebben een tweezijdige oriëntatie, beide gevels als voorkant benaderen;
- hoge gebouwde afscheiding achter de voorgevelrooilijn situeren (max. 2,00 meter hoog);
- erfafscheidingen bij hoekpercelen meeontwerpen bij het woningontwerp.



Profielschetsen openbare ruimte. Links profiel 1 en rechts profiel 2.

Inrichting openbare ruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten op de maatvoering en materialisering van profielen in de kern Eind en specifiek op de bestaande aangrenzende profielen van de Kruisstraat, Steutenweg, Kringgreppel, Paalkrans en Esdek. De wegen in de kern Eind worden gekenmerkt door een ruime maatvoering met brede wegen en bomenlanen. Het betreft veelal asfalt verharding waarbij geen specifieke parkeervakken zijn opgenomen, maar de wegen hebben voldoende maat om op de straat te parkeren. De kleinere woonstraten, zoals de Paalkrans en het Esdek hebben een eenvoudig profiel met klinkerbestrating waarbij een molgoot de rijweg scheidt van een parkeer-/ loopstrook.

In Tiskesweij worden vergelijkbare profielen gerealiseerd. Ze geven de buurt een kenmerkend Eind's karakter en zorgen voor een vloeiende overgang tussen bestaande wegen in Eind en nieuwe wegen in Tiskesweij. Er wordt onderscheid gemaakt in twee typen profielen:

1. een eenvoudig profiel in klinkerbestrating waarbij aan één zijde op de weg geparkeerd kan worden met apart een trottoir;
2. een breed profiel met rijweg in asfalt en aan beide zijden een trottoir, aan één zijde tussen de rijweg en het trottoir een groenberm met bomen. Aan één zijde kan op de weg worden geparkeerd.

Deze twee profielen worden beide toegepast in Tiskesweij. Het brede profiel met groenberm zal op de hoofdwegen worden toegepast. Het betreft de Kruisstraat, Steutenweg, de nieuwe oostelijke verbindingsweg en het rechte deel van de Kringgreppel. Het eenvoudige profiel wordt toegepast in de meer rustige woonstraten. Het betreft het Esdek, de Paalkrans en het ronde deel van de Kringgreppel. Door in de Kringgreppel beide profielen toe te passen, wordt aangesloten op het reeds bestaande deel van de straat. De aanzet tot ronding wordt op deze wijze vanuit beide richtingen begeleid met bomen. In de ronding opent de ruimte zich en wordt het beeld bepaald door de groene open ruimte.

3.8 Tegenprestatie Tiskesweij (VORM)

Als tegenprestatie voor het bouwen buiten de rode contour met onderhavig plan wordt een duurzame kwaliteitsverbetering in het landelijke gebied gerealiseerd. Deze tegenprestatie is vastgelegd in de overeenkomst, tussen de provincie en de gemeente Nederweert, "kwaliteitsverbetering Landelijk gebied Limburg Tiskesweij". In deze overeenkomst is opgenomen dat de gemeente verplicht is om een ecologische verbindingzone te realiseren van 5 ha groot. Deze verbindingzone dient gelegen te zijn tussen de natuurgebieden Vlakwater en de Zoom en dient te passen binnen het nog vast te stellen Inrichtingsplan Sarsven en de Banen.

Het Concept Inrichtingsplan Sarsven en de Banen zal volgens planning eind 2010 worden aangeboden aan GS van Limburg. De aan te leggen verbindingzone zal deel uit moeten maken van dit plan.

Aan de basis voor ontwikkeling van deze ecologische verbindingzone staat het Kwaliteitsplan Natuur & Landschap van de gemeente Nederweert (2008). Hierin staan de gewenste ecologische verbindingzones in de gehele gemeente Nederweert beschreven. De ecologische verbindingzone uit de overeenkomst staat hier expliciet genoemd. Qua inrichting wordt verwezen naar het Actieplan bedreigde soorten Reconstructiegebied Noord- en Midden-Limburg.

De eigendom en het beheer van dit natuurgebied komt in handen van de Stichting Limburgs Landschap. De gemeente is in overleg met de stichting over de voorwaarden waaronder de eigendom en het beheer van het perceel aan deze organisatie wordt overgedragen. Daarbij wordt zowel het aangewezen perceel als de aansluitend gelegen motorcrossbaan in eigendom en beheer overgedragen, zodat op termijn een ononderbroken stuk natuur tot ontwikkeling kan komen.

4 Beleidsanalyse

4.1 Inleiding

Onderhavig hoofdstuk analyseert de relevante beleidsdocumenten voor de uitbreidingslocatie Tiskesweij.

4.2 Nationaal beleid

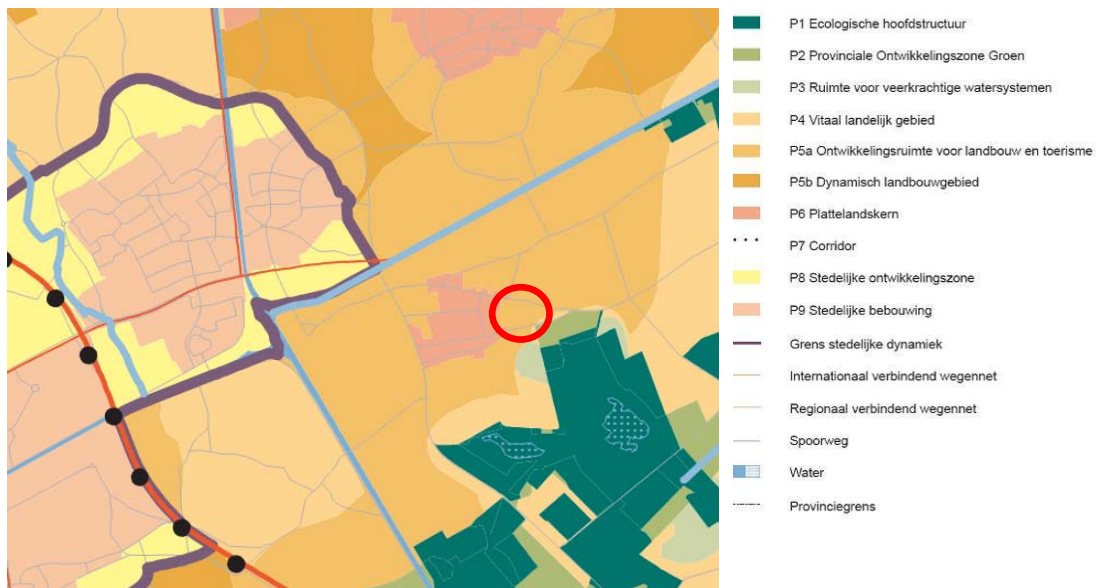
Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte is een Rijksnota, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020. De nota geeft verder een doorkijk naar 2030 en worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal gaan spelen.

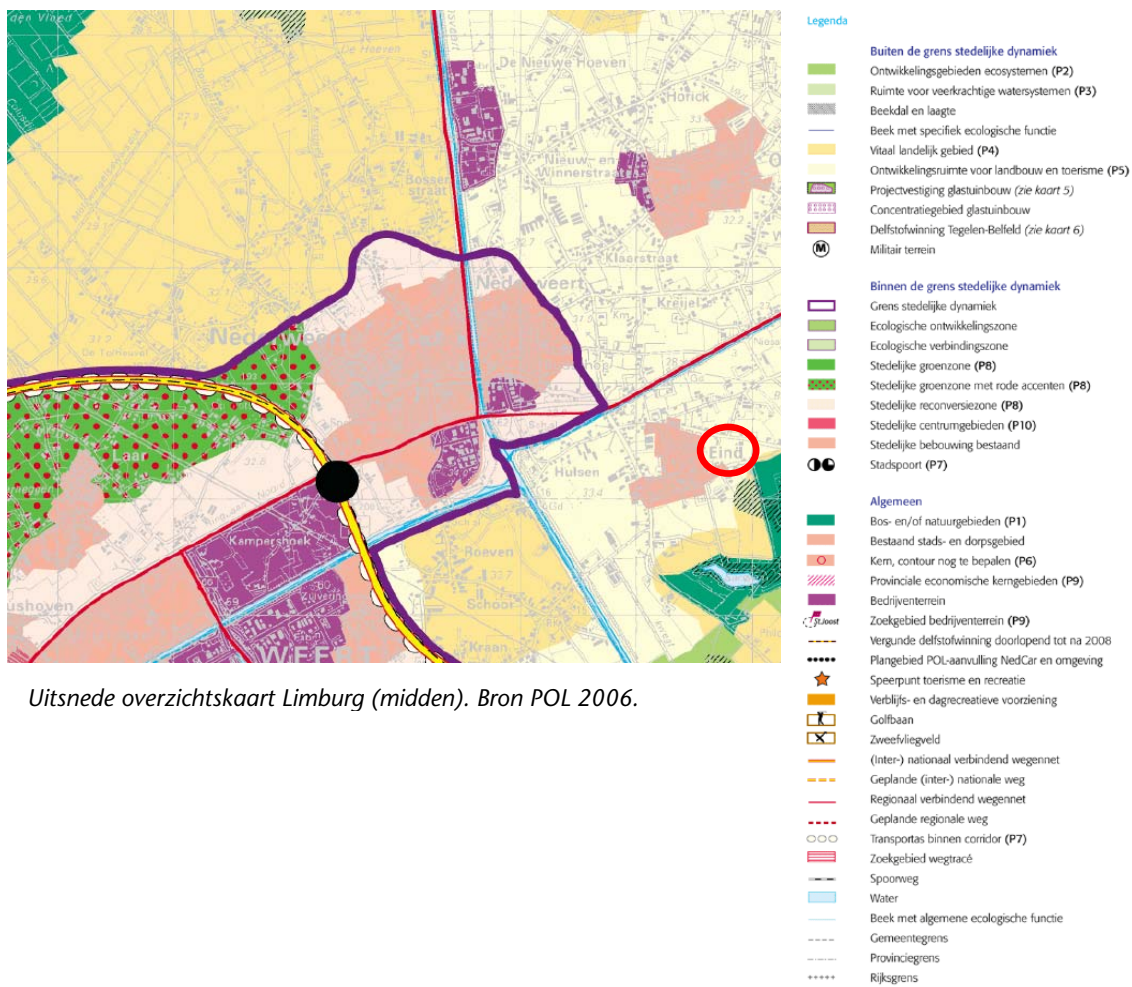
De nota heeft vier algemene doelen: versterking van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkomen van rampen). In de nota is 'ruimte voor ontwikkeling' een belangrijk begrip. Daarbij wordt uitgegaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift daarbij van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De vier algemene doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven voor de kortere en langere termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'. Dit zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur, vormen hierop een uitzondering.



Uitsnede perspectievenkaart van het POL 2006, regio Weert. Bron: Actualisatie POL 2010.



Uitsnede overzichtskaart Limburg (midden). Bron POL 2006.

Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat de Nota Ruimte de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Dit wordt gerealiseerd door het intensiveren van ruimtegebruik, het combineren van ruimtefuncties en het transformeren van ruimte.

Voor het onderhavige plan is met name het volgende van belang. Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Bundeling staat daarbij voorop.

Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Uit de bevolkingsprognose voor de kern Eind blijkt dat het aantal huishoudens in de leeftijd 20-29 in de periode tot 2030 met 7 huishoudens zal toenemen. In deze periode zal in Eind het aantal seniorenhuishoudens in de leeftijd van 65 tot 89 toenemen met 175 huishoudens. De totale toename van het aantal huishoudens (inclusief de overige leeftijdsgroepen) in de kern Eind in de periode 2007 – 2030 is 104. Vooral de vraag naar woningen voor senioren zal in Eind toenemen.

4.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), 2006 en Actualisatie 2010

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006)², is een plan op hoofdlijnen. 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.

Wat betreft plattelandskernen wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Rondom elke plattelandskern is sprake van een (verbale) contour. Bij initiatieven voor rode functies (zoals bijvoorbeeld woningbouw of bedrijventerreinen) buiten deze contour wordt de realisatie van extra natuur en landschapontwikkeling binnen de POL vereist. De grotere kernen vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor het omliggende gebied.

² Vigerend als structuurvisie conform de Wet ruimtelijke ordening, zoals besloten door Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten van de provincie Limburg.

Om de positie van de stadsregio te versterken is het noodzakelijk te voldoen aan de regionale taakstelling voor wonen en werken. Uitgangspunt hierbij is het principe van de compacte stad. Weert-Nederweert maakt deel uit van het nog in ontwikkeling zijnde stedelijke netwerk Noord- en Midden- Limburg.

De locatie Tiskesweij staat op de perspectievenkaart van het POL2006, actualisatie 2010 aangegeven als ontwikkelingsgebied voor landbouw en toerisme. De woningbouwbehoefte van de kern Eind dient in eerste aanleg te worden opgevangen binnen de daarvoor aangewezen gronden. Vanwege de ligging in het ontwikkelingsgebied voor landbouw en toerisme dient er compensatie plaats te vinden. In het kader van de provinciale beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (januari 2010) vindt er compensatie plaats. Zie ook paragraaf 3.8 van deze toelichting.

4.4 **Gemeentelijk beleid**

Strategische visie, 2007

Op 18 december 2007 is door de gemeenteraad de strategische visie "Nederweert in 2020" vastgesteld. Dit document beschrijft het toekomstbeeld van de gemeente voor de thema's fysieke leefomgeving, levensvatbare bedrijvigheid en zorgzame leefbaarheid. De visie is voornamelijk gebaseerd op een ontwikkelscenario waarbij uitgegaan wordt van groei van de gemeente.

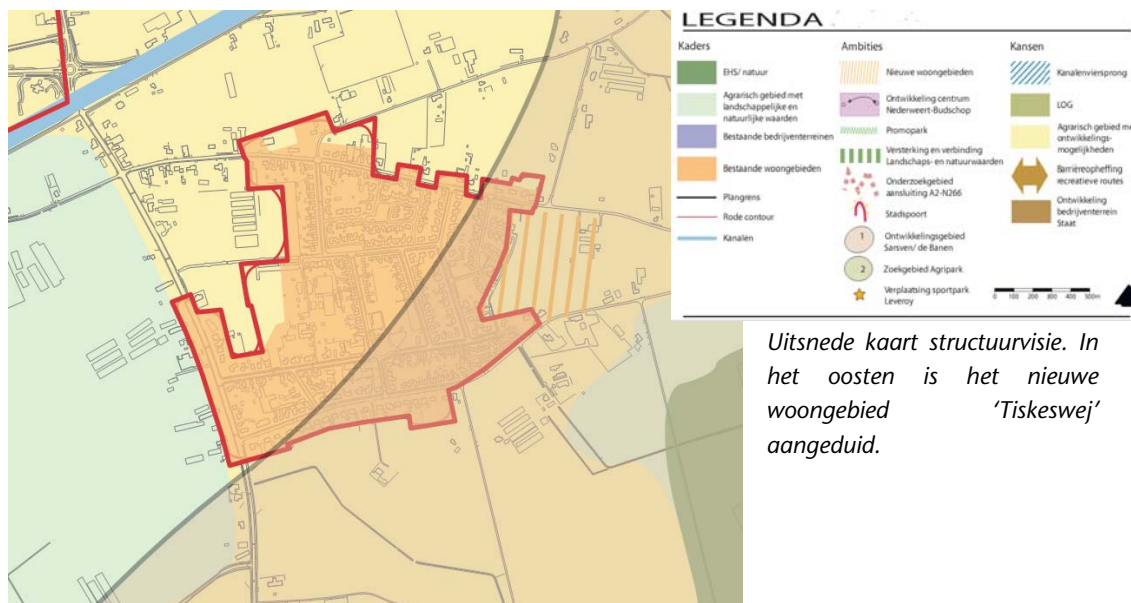
Nederweert wil zich profileren als een aantrekkelijke woongemeente voor de regio Zuidoost-Brabant. Behalve de senioren en de jongeren is ook het middensegment, met specifieke woonwensen, een belangrijke doelgroep. Het wonen in Nederweert moet zich voor deze doelgroep onderscheiden van andere omliggende gemeenten. Er is behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woonwijken in het groen in een bovengemiddeld aantrekkelijke woonomgeving.

Woningbouw in de kerkdorpen is sterk gericht op het bedienen van doelgroepen. Extra accenten zijn gegeven aan de senioren, de zorgbehoevende ouderen en met het oog op de leefbaarheid ook aan jongeren. Er is voldoende opvang in de kernen in de vorm van woonzorgcomplexen. Dit is noodzakelijk om de vitaliteit en diversiteit in de kernen te kunnen waarborgen.

De conclusie voor Nederweert is dat de ambitie uit de Strategische Visie, groei naar 18.500 inwoners, met hard werken wordt gerealiseerd. De gemeente wenst zich te profileren als aantrekkelijke woongemeente voor eigen inwoners en vooral ook voor mensen die ergens anders werken (bijvoorbeeld in Zuidoost Brabant).

Structuurvisie Nederweert, 2010

Door de gemeente Nederweert is de ontwerp structuurvisie 'Ruimtelijke ontwikkelingen in een plattelandsgemeente 2010 - 2020' opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld op 9 november 2010. In de structuurvisie wordt uitgegaan van een ontwikkelingsgerichte toekomst. De ambitie is daarbij ingezet op een groei van de gemeente naar 17.500 inwoners in 2020. Hiertoe heeft zij diverse woningbouwplannen in ontwikkeling, die zowel inspelen op de behoefte van de eigen bevolking en de doelgroepen, alsook forenzen kunnen aantrekken. Eén van de locaties voor woningbouw is gelegen in de kern Eind, locatie Tiskesweij.



Uitbreidingslocaties Nederweert, 2005

Om de toekomstige woningbehoefte op te kunnen vangen binnen de regio en specifiek binnen de gemeente Nederweert, zijn – naast inbreidingslocaties in de kernen – ook nieuwe uitleggebieden noodzakelijk. De gemeente heeft hiertoe uit elf zoeklocaties een selectie gemaakt van de meest haalbare locaties. Om tot een afgewogen selectie te kunnen komen is voor iedere locatie een *locatietoets* gedaan in de vorm van een quick-scan die inzicht geeft in de mogelijke belemmeringen (Toetsing woningbouwlocaties Nederweert, gemeente Nederweert, september 2005). Hiertoe zijn de volgende thema's in beeld gebracht: water, ecologie, hinder, archeologie, cultuurhistorie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, MER/SMB-plicht, eigendomssituatie, ruimtelijke inpasbaarheid en de financiële haalbaarheid.

Op basis van locatietoets heeft de gemeenteraad op 15 mei 2006 ingestemd met zes uitbreidingslocaties in Nederweert; in iedere kern één. Voor de kern Nederweert-Eind zijn drie locaties onderzocht waarbij uiteindelijk de keuze is gemaakt voor ontwikkeling van het gebied Ahrensburgerstraat-Oost II (Tiskesweij). Als belangrijkste belemmering voor ontwikkeling van het gebied komt uit de quick scan naar voren dat de locatie in een verdrogingsgevoelig gebied ligt en er stankcirkels over het gebied liggen.

Ontwerp Woonvisie Weerterkwartier, 2010 – 2014

In de nieuwe regionale woonvisie van de gemeenten Weert, Leudal en Nederweert wordt voortgeborduurd op de bestaande beleidsuitgangspunten.

Inhoudelijk gaat de nieuwe woonvisie uit van de nieuwbouw van zo veel mogelijk als levensloopbestendige woningen te bouwen woningen 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 in deze gerealiseerd worden in uitbreidingsgebieden.

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.

Begin 2011 zal de nieuwe gezamenlijke woonvisie voor de periode 2010 t/m 2014 worden vastgesteld. Hierin zijn de voorziene woongebieden in Nederweert verwerkt.

Waterplan, 2002

Het Gemeentelijk WaterPlan Nederweert (december 2002) geeft aan welke situatie de gemeente op de middellange termijn, tussen 2002 en 2010, wil bereiken.

Omdat de kernen in Nederweert op zgn. hoger gelegen dekzandruggen liggen, stroomt het water naar alle kanten af. Dit gebeurt via zeven beken/kanalen. Hierdoor is de gemeente Nederweert onderverdeeld in de deelgebieden: Aa, Einderbeek, Kievitsbeek, Leveroysebeek, Oude Graaf, Vissensteert/Neerpeelbeek en het kanalenstelsel.

In het plan zijn drie ambitieniveaus aangegeven: kernachtig, veerkrachtig en prachtig. Het eerste niveau betekend alleen het uitvoeren van de wettelijke verplichtingen en 'veerkrachtig' betekent iets meer uitvoeren dan verplicht. Het niveau 'prachtig' houdt in dat de invloed van het water uit het stedelijk gebied op het buitengebied zoveel mogelijk wordt beperkt. De ambities gaan soms dus minder ver en soms verder dan de landelijke of provinciale streefdoelen en normen.

Tiskesweij valt in het deelgebied Neerpeelbeek/Vissensteert. Voor Neerpeelbeek/Vissensteert is gekozen voor het hoogste ambitieniveau 'prachtig'. Ruimte voor het afkoppelen van schoon verhard oppervlak is in dit deelgebied voldoende aanwezig en op plekken waar infiltratie niet mogelijk is kan het water vertraagd afgevoerd worden door aan te leggen buffers.

Afkoppelplan

De gemeente Nederweert heeft voor de hele gemeente een afkoppelplan opgesteld. Met afkoppelen en infiltreren van hemelwater streeft de gemeente de volgende doelen na:

- rioolwateroverstorten op oppervlaktewater terugbrengen;
- het rioolstelsel minder belasten waardoor meer capaciteit en berging ontstaat;
- de rioolwaterzuivering minder belasten met hemelwater met als gevolg een hoger zuiveringsrendement;
- een bijdrage leveren aan het herstel van het watersysteem (piekafvoeren bergen en droogtebestrijding).

Duurzaamheid en klimaat

De gemeente Nederweert hecht een groot belang aan duurzaam bouwen. Duurzame stedenbouw is meer dan bouwen om een lage energierekening te bereiken of letten op de

gebruikte materialen. Gezondheid, Afval en afvalpreventie, alsmede kwaliteit zijn wezenlijke dingen die bij duurzame stedenbouw horen. De gemeente Nederweert heeft daarom de "Gemeentelijke Praktijkrichtlijn gebouwmethode" aangeschaft. De GPR methode is een methode waarbij een rapportcijfer wordt gehangen aan een woning. De woning krijgt voor de thema's: energie, water, afval, kwaliteit, materiaal en gezondheid een afzonderlijk cijfer. De gemeenteraad van Nederweert heeft afgesproken dat projectbouw minimaal een 7 scoort op alle thema's. Kortom: elk thema zal tenminste moeten voldoen aan deze ambitie.

Los van deze GPR ambitie zijn specifieke ambities en uitgangspunten voor de thema's natuur, water, energie en bouw hieronder uitgewerkt:

Natuur

De ontwikkeling van het plangebied biedt de mogelijkheid om de aanwezige natuurwaarden te verhogen en een gedetailleerde aansluiting te krijgen tussen buitengebied en dorpskern. Daar waar het bestaande landschap er aanleiding toe geeft worden kenmerkende natuur en cultuurhistorische elementen behouden danwel opnieuw toegepast.

- Aansluiting bestaande wandelroutes;
- Behouden bestaande natuurwaarden.

Water

- Afkoppelen in principe altijd toepassen;
- Volledig gescheiden watersysteem: Voor het opvangen van regenwater wordt uitgegaan van een volledig gescheiden watersysteem;
- Toepassen van grijs-waternet: Omdat water een prioriteit heeft in het plangebied wordt ook in de woningen aandacht geschonken aan dit thema. Uitgangspunt is het toepassen van een grijs waternet voor spoeling van toiletten. Voor het overige wordt het hemelwater afgekoppeld van het riool om te infiltreren in het gebied.

Energie

Een toekomstgerichte, verantwoorde nieuwe woonomgeving dient optimaal rekening te houden met mogelijkheden om energie te besparen. Uitgangspunt in Nederweert is dan ook dat er duurzaam en energiezuinige woningen worden gebouwd. De mogelijkheden hiertoe moeten al in een zeer vroeg stadium beschreven worden. Immers zongericht verkavelen (minimaal 70%) om het gebruik van passieve en actieve zonne-energie ten volle te benutten alsmede het ontwerp aanpassen aan een zo hoog mogelijke energieprestatie kan uitsluitend in een vroeg stadium plaatsvinden. In dit structuurplan worden daarom deze uitgangspunten gegeven, om in een verder stedenbouwkundig plan te worden uitgewerkt.

De energieprestatie van een woning wordt opgegeven via de Energie Prestatie Coëfficiënt: EPC. Deze loopt van 2 tot 0, waarbij geldt: hoe lager hoe beter. De EPC is bij Bouwbesluit vastgesteld op 0,6. Een EPC van 0 betekent dat een woning in principe energieneutraal is en geen externe energieaansluiting nodig heeft. In Nederweert heeft de gemeenteraad het beleid vastgesteld dat projectmatige bouw minimaal 5 tot 10% scherper bouwt dan het bouwbesluit. Het niveau van 0,72-0,76 moet dus minimaal gehaald worden. Dit met als doel dat de bewoners een toekomstgerichte woning krijgen die een lage energierekening met zich meebrengt.

Bouw

Bij de bouw is uitgangspunt de GPR ambitie van 7. De stedenbouwkundige uitwerking van het plan zal om dit te bereiken in moeten gaan op materiaalgebruik en eventueel uitsluitingen, maar ook bouwproces en afvalgebruik. Nog maar weinig woningen worden gebouwd met het oog op de uiteindelijke sloop. Dit is evenwel bij alle woningen een feit, vaak zelfs binnen een periode van 60 jaar. Nederweert wil bouwen aan duurzame woningen met een lange levensduur. Levensloopbestendige woningen zijn daarmee uitgangspunt. Hiermee wordt een lange levensduur van de woningen bereikt. Daarnaast is het gebruik van materialen die als grondstoffen kunnen worden hergebruikt een uitgangspunt. Uitgangspunt is een hergebruik van 90% van het sloopafval. Bij voorkeur als primaire grondstof (dus zonder bewerking voor hergebruik).

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is een keurmerk dat afgegeven wordt voor woningen, complexen en wijken die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen rond sociale veiligheid, leefbaarheid, inbraak- en brandpreventie. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaat eigenlijk uit twee keurmerken: het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw en het Politiekeurmerk Veilig Wonen Bestaande Bouw.

Voor de ontwikkeling van Tiskesweij is het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw van toepassing. Het keurmerk Nieuwbouw is één geheel. Het keurmerk stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavels, complex en aan de woning zelf. Denk aan eisen rond verlichting in een wijk of eisen aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen rond een flatgebouw. Maar ook goede sloten op de deuren en ramen vallen onder dit keurmerk. Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige buurt, een veilig complex en goed beveiligde individuele woningen. Daarbij zijn organisatorische maatregelen erg belangrijk, zoals het onderhoud van en het juist omgaan met de aangebrachte voorzieningen.

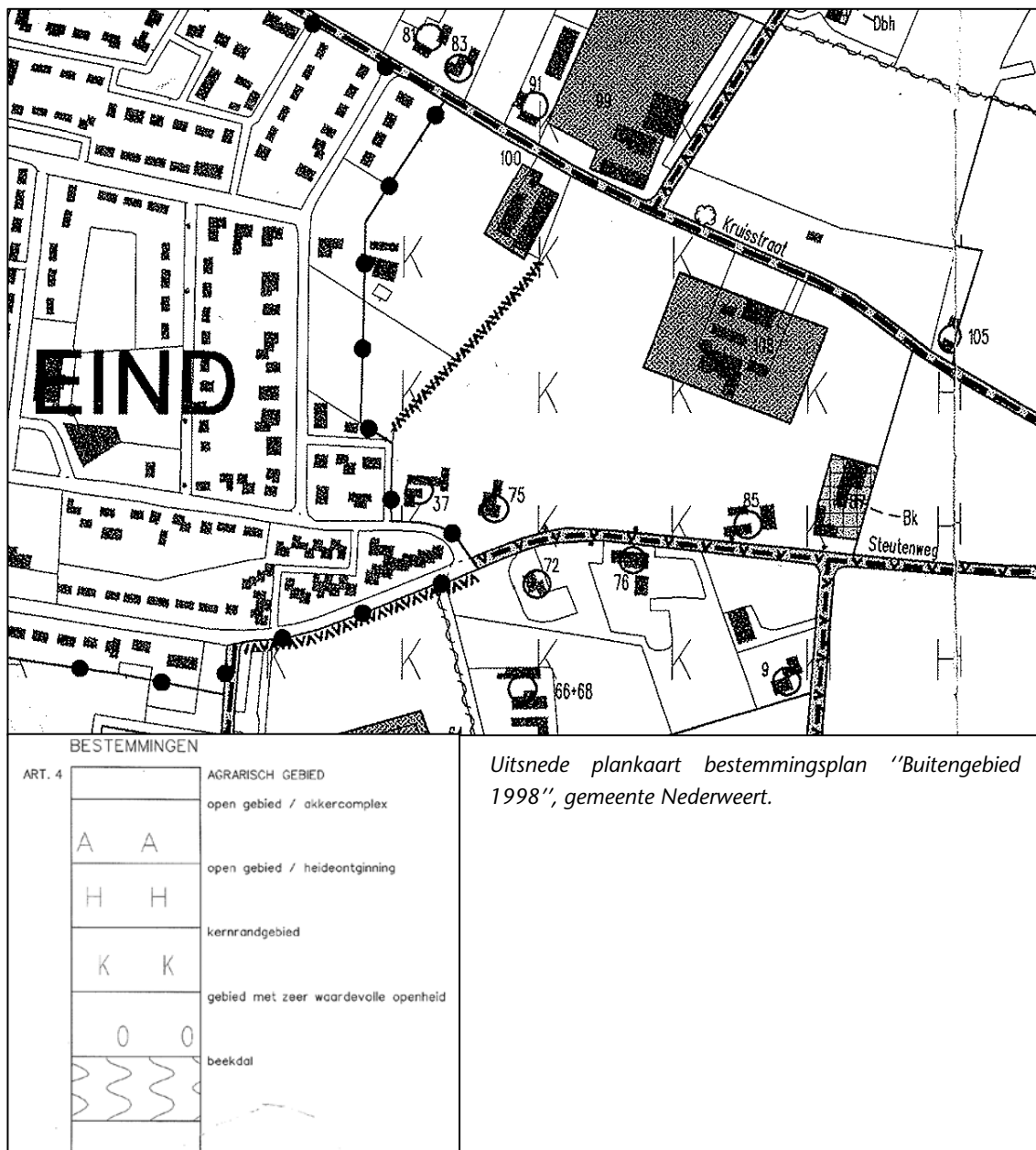
Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan "Buitengebied 1998"

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 april 1999 en grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg bij besluit van 23 november 1999) van de gemeente Nederweert. In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch gebied' met de nadere detaillering kernrandgebied. Hierbinnen worden de volgende doeleinden nagestreefd:

- Behoud van het woonmilieu in de kernen;
- Behoud van contrast tussen bebouwde kom en onbebouwd buitengebied;
- Binnen deze gebieden is uitsluitend een geringe toename van bebouwing aansluitend aan de bouwmassa's toegestaan.

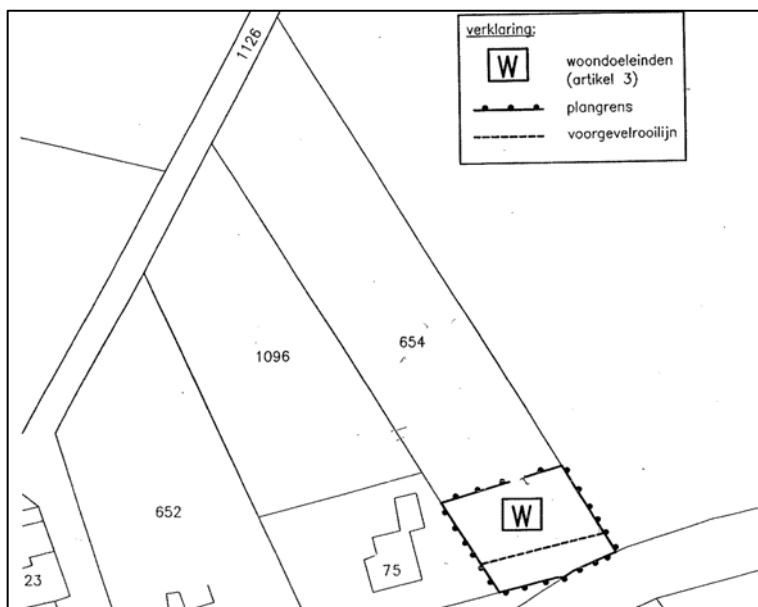
Binnen het plangebied zijn tevens een agrarisch bouwblok en enkele burgerwoningen bestemd. Het agrarisch bouwblok betreft Kruisstraat 108. De burgerwoningen betreffen Steutenweg 75 en 85 en Sint Gerardusstraat 37. De groenzone langs de Raatakker staat aangegeven als lineair beplantingselement.



De ontwikkeling van de eerste fase van het woongebied is strijdig met dit bestemmingsplan. De ontwikkeling wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan.

Bestemmingsplan "Steutenweg"

In het kader van ruimte-voor-ruimte is een nieuwe woning aan de Steutenweg (ten oosten van Steutenweg 75) gerealiseerd. Hiervoor is het bestemmingsplan "Steutenweg" opgesteld (vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2005 en goedgekeurd door gedeputeerde Staten op 9 augustus 2005). De locatie met bijbehorend bestemmingsplan "Steutenweg" zal worden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Steutenweg.

Bestemmingsplan "Kern Eind"

De Raatakker en het verlengde van de Raatakker (in noordelijke richting) vallen binnen het bestemmingsplan "Kern Eind" (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg bij besluit van 8 mei 2007). De Raatakker heeft de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Het verlengde van de Raatakker (in noordelijke richting) heeft de bestemming groenvoorzieningen. In het nieuwe bestemmingsplan "Tiskesweij" wordt de Raatakker opgenomen en krijgt de bestemming 'Verkeer'.

5 Relevante planologische uitvoeringsaspecten

5.1 Bodem

Eerste bodemonderzoek

In opdracht van de gemeente Nederweert heeft Grontmij Nederland bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, ter plaatse van de locatie Kruisstraat 108 te Nederweert-Eind (plangebied "Tiskesweij").

Het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de Nederlandse norm 5740 (NEN-5740) van het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI, oktober 1999).

Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te kunnen toetsen of de huidige bodemkwaliteit voldoet aan de toekomstige functie. Het onderzoek betreft geen onderzoek in het kader van het Bouwstoffenbesluit.

Milieuhygiënische kwaliteit

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens de boorwerkzaamheden zijn bij enkele boringen ter plaatse van de betonverhardingen ter plaatse van het erf en in de bodem onder enkele opstallen bijmengingen van overwegend puin aangetroffen. Het betreft hier een "funderingslaag" onder de verhardingen. De bijmengingen zijn met name in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) aangetroffen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Tijdens de terreininspectie is gebleken dat op een deel van de opstallen asbestverdachte golfplaten zijn gelegen. Echter niet bekend is of deze platen asbesthoudend zijn.

Onverdacht terreindeel

Ter plaatse van het onverdachte terreindeel zijn in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan cadmium en zink aangetoond welke beneden de bodemgebruikswaarde BGW-I zijn gelegen. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen en kan gerelateerd worden aan de diffuse verontreiniging van zware metalen in de provincie Limburg.

Opstallen en omliggende betonverhardingen

Ter plaatse van de opstallen en de betonverhardingen tussen de opstallen geldt dat de sterk tot uiterst puinhoudende bodem en de zwak slakhoudende bodem ter plaatse van de boringen 100/100a, 102/102a, 111/111a, 112a/112b en 113 matig tot sterk verontreinigd is met zink en plaatselijk met koper. De matig tot sterke verontreiniging beperkt zich tot circa 0,5 m-mv. Daarnaast bevat de puinhoudende bodem nog licht verhoogde gehalten aan arseen, cadmium en lood. De bodem onder de verontreinigde laag tot 1,0 m-mv is nog plaatselijk licht verontreinigd met zink. De matig tot sterk verhoogde gehalten en de licht verhoogde gehalten aan cadmium en lood overschrijden tevens de BGW -I.

In de zintuiglijke schone bodem onder de betonverharding en onder de opstallen en in de ondergrond ter plaatse van de locatie zijn geen verhoogde gehalten gemeten. De verhoogde gehalten kunnen derhalve (deels) gerelateerd worden aan de bijmengingen van puin en

slakken. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen en kan gerelateerd worden aan de diffuse verontreiniging van zware metalen in de provincie Limburg.

In totaal is circa 144 m³ bodemvolume sterk verontreinigd met koper en/of zink en 144 m³ matig verontreinigd met zink en/of koper. De matig tot sterke verontreinigingen zijn in zowel verticale als horizontale richting globaal afgeperkt.

Huidige en voormalige tanks

Ter plaatse van de voormalige en huidige tanks die aanwezig zijn in het plangebied zijn in de grond en het grondwater geen verhoogde gehalten aan minerale olie en aromaten aangetoond.

Conclusie en aanbevelingen

Geconcludeerd kan worden dat de hypothese voor de locatie dat het onbebouwde deel van het terrein 'onverdacht' is en het bebouwde deel van het terrein en de huidige en voormalige tanks op het terrein 'verdacht' is wordt deels bevestigd.

Ter plaatse van het onverdachte deel zijn met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan cadmium en zink, die beneden de BGW-I waarden zijn gelegen, geen verhogingen geconstateerd. De gemiddelde kwaliteit van het terreindeel voldoet aan de streefwaarde en BGW-I. In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan metalen gemeten die gerelateerd kunnen worden aan een diffuse grondwaterverontreiniging in de provincie Limburg. Dit blijkt ook uit eerder uitgevoerde onderzoeken in de directe omgeving waarbij ook in het grondwater licht verhoogde gehalten aan zware metalen zijn gemeten. Ten aanzien van het onverdachte terreindeel zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aanwezig voor de toekomstige ontwikkeling.

Ter plaatse van de huidige en voormalige tanks zijn in de grond en in het grondwater geen verhoogde gehalten aan minerale olie en aromaten gemeten waardoor gesteld kan worden dat deze tanks niet hebben geleid tot een verontreiniging in de grond en het grondwater. Ten aanzien van het terreindeel ter plaatse van de huidige en voormalige tanks zijn, ten aanzien van minerale olie en aromaten, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aanwezig voor de toekomstige ontwikkeling.

Conclusie

Ter plaatse van het erf en de opstallen zijn in de puinhoudende bodem direct onder de verhardingslaag matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper en zink gemeten. Ten aanzien van de licht tot sterk verhoogde gehalten in de puinhoudende bodem onder een deel van de betonverhardingen en opstallen geldt dat de opstallen en verhardingen ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling worden gesloopt en worden verwijderd. Middels huidig bodemonderzoek is de metalenverontreiniging in zowel horizontale als verticale richting globaal afgeperkt. Op basis van de resultaten blijkt dat de omvang van de sterke verontreiniging meer dan 25 m³ bedraagt waardoor, conform de Wet bodembescherming, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor de Provincie Limburg bevoegd gezag is. Deze verontreiniging vormt een belemmering voor de toekomstige ontwikkeling waardoor de verontreiniging gesaneerd dient te worden. In totaal is circa 144 m³ bodemvolume sterk verontreinigd en 144 m³ bodemvolume matig verontreinigd.

Indien de matig tot sterke verontreinigde bodem wordt verwijderd voldoet de bodem ter plaatse van het bebouwde deel van het terrein aan de toekomstige ontwikkeling.

Ten behoeve van de sanering van de verontreiniging kan worden volstaan met een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (categorie 'immobiel').

Tweede bodemonderzoek

In opdracht van projectbureau Actief Bodembeheer de Kempen heeft Van Vleuten Consult bv een bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan Kruisstraat 108 (16 oktober 2008, AB09400084). Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Zinkassenverwijderingsstructuur (Zivest). Het bodemonderzoek is uitgevoerd na het bodemonderzoek dat is uitgevoerd door Grontmij Nederland bv.

Verontreinigings situatie grond

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ten aanzien van de verontreinigings situatie:

- In een bodemtraject van 0 tot maximaal 0,3 m-mv bijmenging met zinkassen worden aangetroffen;
- De omvang van dit gebied binnen de perceelsgrenzen 188 m³ is;
- De grondverontreiniging onder de zinkassenlaag doorloopt tot maximaal 0,9 m-mv;
- De verontreiniging gerelateerd aan de aanwezigheid van zinkassen en puin, is binnen de perceelsgrenzen in horizontale en verticale zin voldoende uitgekarteerd tot de gebiedspecifieke bodemgebruikswaarden wonen met siertuin en wonen met moestuin;
- Het maaiveld is geïnspecteerd conform het VKB protocol 2018. Hierbij zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen op het maaiveld of in de grond.

Verontreinigings situatie grondwater

Voor de gegevens omtrent het grondwater wordt verwezen naar de rapportage van Grontmij Nederland bv.

Ernst verontreinigings situatie

Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging omdat er meer dan 25 m³ bodemvolume (grond) is verontreinigd boven de interventiewaarde. De omvang van de ernstige verontreiniging bedraagt 79 m³

Aanbeveling

Indien de locatie of delen hiervan als tuin in gebruik zijn, dient door middel van ontgraving de verontreinigde grond te saneren.

Sanering

De saneringslocatie is gelegen binnen één kadastraal perceel, dat eigendom is van twee personen. Er zijn daarom twee separate meldingen in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (categorie 'immobiel') gedaan. Na sanering zijn ook twee separate evaluatierapporten opgesteld.

Op basis van de verontreinigings situatie en het bodemgebruik is gekozen voor een functiegerichte sanering van de bodem.

Binnen het projectgebied de Kempen zijn ten opzichte van het generieke toetsingskader twee verbijzonderde bodemfunctieklassen benoemd. Het betreft de klassen 'wonen met moestuin' en 'wonen met siertuin'. De doelstelling van de sanering was het verwijderen van de grondverontreiniging waarbij wordt voldaan aan de lokale maximale waarden voor de verbijzonderde bodemfunctieklasse 'wonen met siertuin'.

De (sanerings)werkzaamheden hebben plaatsgevonden van 11 november t/m 3 december 2009.

Saneringsresultaat

Tijdens de saneringswerkzaamheden is ontgraven tot een gemiddelde diepte van circa 0,5 m-mv met een maximale ontgraving tot 2,3 m-mv ter plaatse van de voormalige waterput. Op basis van de resultaten van de controle monsters bleek de ontgraving tot desbetreffende diepte voldoende om de terugsaneerwaarde in verticale richting te halen.

In totaal is circa 63 m³ verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd. Op basis van de uitgevoerde sanering kan samenvattend gesteld worden dat de verontreiniging verwijderd is tot het niveau behorend bij de verbijzonderde bodemfunctieklasse 'wonen met siertuin'.

Op 19 april 2010 heeft Gedeputeerde Staten van Limburg besloten in te stemmen met het evaluatieverslag van de sanering.

De kwaliteit van de bodem van de locatie voldoet hiermee aan de toekomstige ontwikkeling.

5.2 **Akoestiek**

Eerste onderzoek

Door Grontmij Nederland bv is in opdracht van de gemeente Nederweert in augustus 2008 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van de op te richten woningen binnen het plangebied van 'Tiskesweij'.

Conclusie

Uit het onderhavige onderzoek blijkt dat de 63 dB contour (maximale ontheffingswaarde) vanwege het wegverkeerslawaai van de Kruisstraat zich op een afstand van circa 30 meter van het hart van de weg bevindt. Hier kunnen geen geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, tenzij er dove gevels worden toegepast. De 48 dB-contour (voorkeursgrenswaarde) loopt circa 160 meter over het bouwplan voor eventueel te projecteren woningen. Op een afstand tussen 30 en 160 meter van het hart van de weg dient een hogere grenswaardenprocedure te worden gestart. Op een afstand groter dan 160 meter van het hart van de weg zijn geen belemmeringen.

De 48 dB contour vanwege het wegverkeerslawaai van de Steutenweg bevindt zich op een afstand van circa 50 meter van het hart van de weg. Op een afstand binnen 50 meter van het hart van de weg dient een hogere grenswaardenprocedure te worden gestart. Op een afstand groter dan 50 meter van het hart van de weg zijn geen belemmeringen.

Indien bij de invulling van het plangebied rekening wordt gehouden met de hoge geluidbelasting, zoals het niet realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen langs de wegen, zijn de bebouwingmogelijkheden ruimer.

Op de Raatakker geldt een 30 km/uur regime waar formeel de Wet geluidhinder niet van kracht is. Toch zijn de geluidbelastingen onderzocht voor een goede ruimtelijke ordening. De 48 dB contour kruist het bouwplan vrijwel niet.

Tweede onderzoek

In opdracht van de gemeente Nederweert is door Oranjewoud bv in maart 2009 een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van het plangebied 'Tiskesweij' te Nederweert. Het nader onderzoek is ingesteld naar aanleiding van het Verkeersveiligheidsplan dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 oktober 2008. Daarbij is in de stedenbouwkundige uitwerking de infrastructurele situatie aangepast. De bebouwde komgrens wordt verlegd en er geldt een 30 km/uur regime in de nieuwe situatie. De conclusies van het nader onderzoek ten opzichte van de nieuwe situatie staan hieronder.

Conclusie

De gemeente Nederweert heeft het voornemen om ten oosten van de bestaande woningbouw van de woonkern Eind, tussen de kruisstraat en de Steutenweg, een nieuw woningbouwplan Tiskesweij te realiseren. Voor het plangebied is reeds een structuurplan opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad van Nederweert.

In de uitvoeringsplannen van de gemeente Nederweert staat dat alle wegen in het plangebied 30 km/uur worden. Het hele plangebied is volgens de Wet geluidhinder niet-zoneplichtig. Een geluidtoets is voor dergelijke wegen derhalve niet noodzakelijk.

Aangezien de gemeente Nederweert alle relevante wegen voor realisatie van het bouwplan zal dezoneren is een formele geluidtoets ingevolge de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en vanwege bestaande jurisprudentie) dient de gemeente Nederweert wel te beoordelen of er sprake zal zijn van een acceptabel geluidklimaat. Hiertoe is de geluidbelasting van de nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen weergegeven in bijlage 3 van het onderzoek.

Uit de geluidprognoseberekeningen blijkt dat - ondanks het feit dat er geen formele geluidtoets dient plaats te vinden - een aantal van de nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen geluidbelastingen zullen ondervinden van meer dan 48 dB, tot maximaal 59 dB.

Ter waarborging van een akoestisch acceptabel binnenniveau wordt geadviseerd bij de dimensionering van de gevelgeluidwerende maatregelen rekening te houden met de in dit onderzoek gepresenteerde geluidbelastingen.

Ter overweging:

Het vervangen van het huidige asfalt door DAB of SMA 0/6 geeft een reductie van 2 respectievelijk 3 dB. De geplande drempels eveneens voorzien van DAB (verbetering van 4 dB) of SMA 0/6 (verbetering van 5dB).

5.3 Flora en Fauna

Door Bureau Meervelt is in opdracht van de Grontmij Nederland bv en daarmee ook de gemeente Nederweert in augustus 2008 een quickscan flora en fauna uitgevoerd binnen het plangebied "Tiskesweij".

Doel van de quickscan is inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden.

Conclusies gebiedsbescherming

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied in de nabijheid ligt van het habitatrictlijngebied Sarsven en De Banen. Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen worden mede mogelijk gemaakt doordat de huidige agrarische bedrijfsvoering binnen het plangebied wordt beëindigd. Gezien de gevoeligheid van de voorkomende habitatrictlijntypen en -soorten is deze ontwikkeling positief te noemen. Verandering van de agrarische bestemming in bestemming 'Wonen' heeft geen significant negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het nabijgelegen habitatrictlijngebied mits de waterhuishouding ongewijzigd blijft. Een verstorings-/verslechteringstoets of passende beoordeling is niet nodig.

Aanbevelingen gebiedbescherming

Bij de bouw van de woningen en het aanbrengen van verhardingen dienen maatregelen getroffen te worden voor natuurlijke inzijging van hemelwater gezien de verdrogingsgevoeligheid van het habitatrictlijngebied.

Het plangebied ligt buiten EHS en POG. Het afwegingskader uit Nota Ruimte is niet aan de orde.

Conclusies soortenbescherming

Op basis van het veldbezoek, de beschikbare gegevens en het huidige gebruik van het plangebied wordt nader veldonderzoek niet noodzakelijk geacht.

In het plangebied komen enkele algemene soorten zoogdieren en amfibieën voor die zijn vermeld in categorie-1 van de Flora- en faunawet. Ook komen er algemene soorten planten voor. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Er zijn geen indicaties voor het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in de opstallen. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

Aanbevelingen soortenbescherming

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Broedende vogels zijn opgenomen in categorie-3 (zware bescherming). De verbodsbepalingen van artikel 11 uit de Flora- en faunawet beperken zich alleen tot de plaatsen waar gebroed wordt (nesten, holen e.d.), inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn en slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Hierop zijn uitzonderingen: nesten van Bosuil, Steenuil, Kerkuil, Groene specht, Zwarte specht en Grote bonte specht zijn, indien ze nog in functie zijn, het hele jaar beschermd. Ook nesten van in bomen broedende

roofvogelsoorten en van de Ransuil zijn het hele jaar beschermd. Deze soorten zijn niet in staat een geheel eigen nest te bouwen en maken gebruik van oude kraaiennesten of nesten waar zij eerder gebroed hebben (zie Handreiking Flora- en Faunawet).

Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het verdient aanbeveling sloop- en kapwerkzaamheden buiten deze periode uit te voeren in verband met mogelijk broeden van onder andere de Zwarte roodstaart.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaande aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Nadere onderbouwing uitwijkmogelijkheden

Door Bureau Meervelt is in mei 2009 in aanvulling op de quickscan flora en fauna een nadere onderbouwing opgesteld in het kader van uitwijkmogelijkheden van de Patrijs, Fazant, Velduil en Steenuil in het plangebied.

Het onderzoek naar de beschermingsstatus van soorten die voorkomen in of in de omgeving van het plangebied is in de betreffende quickscan uitgevoerd door een gegevensset samen te stellen van waarnemingen uit het kilometerhok waarin het plangebied gelegen is (182-365). Voor het samenstellen van de gegevensset is gebruik gemaakt van gegevens uit Waarneming.nl, van de Provincie Limburg (vegetatiekartering in 2000), het Natuurhistorisch genootschap en de Vogelwerkgroep Nederweert. De gegevensset is samengesteld in maart 2007. Daarnaast zijn inlichtingen ingewonnen bij de huidige bewoner van Kruisstraat 108, de heer Hermans. Om de betekenis van het plangebied voor flora en fauna in te kunnen schatten is in maart 2007 een veldbezoek gebracht.

Ten aanzien van vogels in het plangebied en omgeving is uitgegaan van de (in maart 2007) meest recente informatie. Deze was afkomstig van de Vogelwerkgroep Nederweert (broedvogelkartering 2006).

De Vogelwerkgroep Nederweert voert sinds 1994 jaarlijks een vlakdekkend broedvogelonderzoek uit in de gemeente Nederweert. In 2006 kwamen in en aan de randen van het plangebied Steenuil, Turkse tortelduif en Zwarte roodstaart als bijzondere en schaarse broedvogelsoorten voor. De **Patrijs** werd in 2006 niet aangetroffen als broedvogel in het plangebied. Uit eerdere karteringen blijkt dat deze soort wel een regelmatig terugkerende broedvogel is in of in de buurt van het plangebied. Ook in mei 2009 werd een paartje Patrijzen waargenomen in het plangebied. Naast genoemde bijzondere en schaarse broedvogelsoorten komen er naar verwachting nog een aantal algemeen voorkomende broedvogels voor zoals Merel, Heggemus, Winterkoning, mogelijk ook **Fazant** etc.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Broedende vogels zijn opgenomen in categorie 3 (zwarte bescherming). De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich alleen tot de plaatsen waar gebroed wordt (nesten, holen e.d.),

inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn en slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Wanneer aangetoond wordt dat broeden in het plangebied plaats vindt, zijn versturende werkzaamheden dus niet toegestaan en dient gewacht te worden totdat het nest niet meer functioneel is. Bovenstaande geldt voor Patrijs en Fazant. Buiten het broedseizoen zijn de voormalige nesten en functionele omgeving niet meer beschermd. Het onderbouwen van uitwijkmogelijkheden is dan ook niet aan de orde in het kader van de Flora- en Faunawet en is om die reden niet besproken in de quickscan.

Er zijn uitzonderingen: nesten van Bosuil, Steenuil, Kerkuil, Groene specht, Zwarte specht en Grote bonte specht zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Ook nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten en van Ransuil zijn jaarrond beschermd. Deze soorten zijn niet in staat een geheel eigen nest te bouwen en maken gebruik van oude kraaiennesten of nesten waar zij eerder gebroed hebben (Handreiking Flora- en Faunawet, DLG). De **Steenuil** was in 2006 bekend als broedvogel in de tegenover het plangebied liggende boerderij ten noorden van de Kruisstraat. In de quickscan is vermeld dat voor de Steenuil geldt dat een deel van het leefgebied aan verandering onderhevig zal zijn (sloop, bouw, inrichting). Geschikt foerageergebied was in maart 2007 ten noorden van de Kruisstraat in ruime mate voorhanden en een deel van het plangebied bleef geschikt als foerageergebied (grote tuinen). In diverse delen van Nederweert broedt de soort in buurtschapjes en clusters van bebouwing, veelal in combinatie met extensief gebruikte weiltes, grote tuinen en moestuintjes.

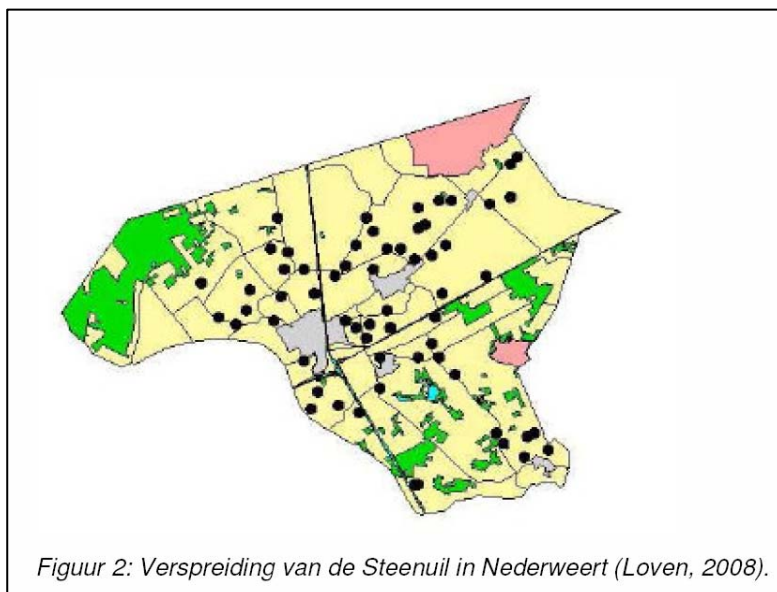
Door de ontwikkeling van Tiskeweid werd hierdoor geen negatief effect op deze soort verwacht (zie kaart Google Earth). Inmiddels wordt echter in het gebied ten noorden van de Kruisstraat ook gebouwd waardoor het leefgebied van deze Steenuil meer onder druk komt te staan als ook de bebouwing in het plangebied Tiskeweid gerealiseerd wordt. De Steenuil is in 2008 niet meer aangetroffen op de locatie ten noorden van het plangebied Tiskeweid. Het territorium werd enkele honderden meters in oostelijke richting vastgesteld. Wat de reden is voor het niet bezetten van een territorium in 2008 op deze locatie is niet duidelijk. Navraag bij de Vogelwerkgroep Nederweert (dhr. L. Reemers) leverde op dat dit jaar (2009) evenmin een Steenuil op de locatie hoek Kruisstraat-Kruiszijweg aanwezig is. Het territorium is dit jaar wederom op enkele honderden meters in oostelijke richting vastgesteld. Een ontheffing aanvragen in het kader van de Flora- en Faunawet (mogelijk gekoppeld aan een compensatieplicht) is alleen mogelijk als er daadwerkelijk een broedgeval c.q. territorium aanwezig is. In 2008 en 2009 bleek dit niet meer het geval.



Figuur 1: Rode cirkel: globale aanduiding plangebied Tiskeswei. Rode onderbroken cirkel: locatie waar op dit moment gebouwd wordt (Google Earth).

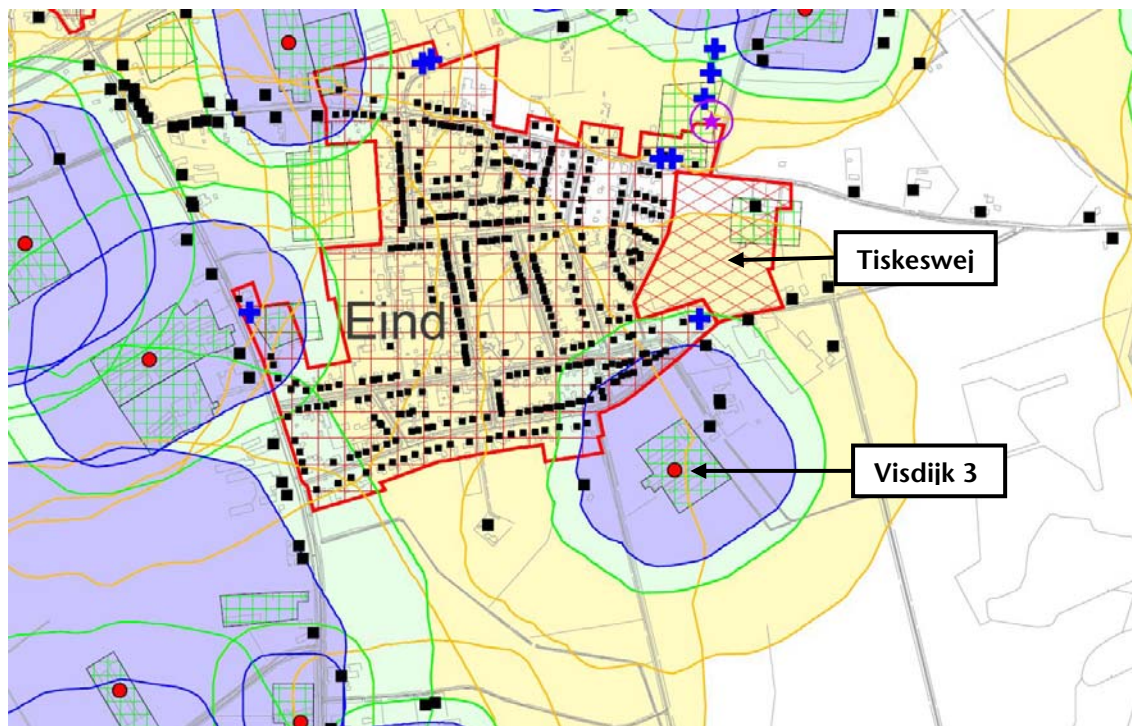
Voor Patrijs en Fazant gaat het plangebied verloren als leefgebied. Voor deze soorten geldt dat er uitwijkmogelijkheden zijn in het agrarisch gebied ten noorden en oosten van het plangebied. Voor Steenuil blijft het plangebied onderdeel uitmaken van het leefgebied, hoewel de kwaliteit wel afneemt. Gezien de locatie van het huidige territorium, circa 500 meter ten oosten van het plangebied, heeft het bebouwen van het plangebied naar verwachting geen effect op de instandhouding van dit territorium. Voor informatie over de staat van instandhouding van Steenuil in Nederweert wordt verwezen naar de bijlage.

Van de **Velduil** zijn geen waarnemingen bekend uit het plangebied en omgeving. De meest nabijgelegen waarnemingen in het verleden betreffen waarnemingen rond de Grote Peel (meest recent in 1999)(Hustings et al, 2006). De Velduil is een zeer schaarse broedvogel in Limburg. Zekere broedgevallen ontbreken na 1969. De in Nederland aanwezige broedpopulatie beperkt zich bijna geheel tot de Waddeneilanden. Gezien het ontbreken van waarnemingen in de geraadpleegde bronnen en de zeldzaamheid van de soort lijkt het uitgesloten dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de Velduil.



5.4 Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied ligt binnen de hindercirkel van twee agrarische bedrijven. Het betreft Kruisstraat 108 en een kalkoehouderij aan de Visdijk 3. Het bedrijf Kruisstraat 108 vormt onderdeel van het plangebied en de bedrijfsactiviteiten zullen worden beëindigd bij realisatie van het plan. De milieuvergunning van het bedrijf is op 15 september 2009 ingetrokken. Het bedrijf aan de Visdijk ligt ten zuiden van het plangebied. Een quickscan naar de indicatieve geurhindercontouren geeft aan dat de 14 ou-e contour over een deel van het plangebied ligt (Arcadis, 7 mei 2007). Nader onderzoek (Tauw, 30 november 2007) toont echter aan dat een maximale contour van 3 ou-e over het plangebied ligt. De gemeente Nederweert heeft met haar verordening van 22 april 2008 bepaald dat voor het plangebied Tiskesweij een maximale geurhindercontour van 8 ou-e wordt toegestaan. Het woningbouwproject vindt geen belemmering ten aanzien van de geurhindercontouren.



Indicatieve geurhindercontouren Nederweert-Eind. Bron: Verordening Geurhinder en veehouderij, gemeente Nederweert 2008.

5.5 Luchtkwaliteit

Om de haalbaarheid van het project aan te tonen dient ingegaan te worden op de gevolgen voor de luchtkwaliteit door toedoen van onderhavig project. Conform de Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet milieubeheer) kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg en 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Onderhavig project blijft hier met de realisatie van circa 70 woningen ruim onder.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat uitgaande van een worstcase scenario waar de bestaande verkeersaanrekkende werking van de projectlocatie buiten beschouwing wordt gelaten, onderhavig project met de realisatie circa 70 woningen niet een in betekenende mate toename van de concentratie veroorzaakt. Voor onderhavig project worden geen belemmeringen verwacht en er hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Grontmij Nederland bv heeft in opdracht van de gemeente Nederweert in maart 2007 een archeologisch onderzoek uitgevoerd in verband met woningbouw in de gemeente Nederweert. 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 (gemeente Nederweert) geen (eenduidige) archeologische resten aangetroffen. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden dan ook geen verstoring van archeologische waarden optreden. Derhalve worden géén aanbevelingen ten aanzien van behoud van archeologische waarden of vervolgonderzoek gedaan.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden zodat ten aanzien van dit aspect geen belemmeringen optreden.

5.7 Waterparagraaf

Door Grontmij is in opdracht van de gemeente Nederweert en in samenspraak met waterschap Peel en Maasvallei in juni 2007 een watertoets uitgevoerd. Het voorstel is verder uitgewerkt door Agel adviseurs. Als resultaat van die watertoets en de uitwerking hiervan is onderstaande waterparagraaf opgesteld.

Algemeen

Onderstaand is, ten behoeve van het bestemmingsplan, de inbreng van het aspect water in verschillende onderdelen van het plan nader uitgewerkt. De onderdelen tezamen vormen de waterparagraaf.

Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen oostelijk van de kern Nederweert-Eind en wordt aan de zuidzijde begrensd door de Steutenweg, aan de westzijde door de Raatakker, aan de noordzijde door de Kruisstraat en aan de oostzijde door weiland. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van

circa 4 ha. Hiervan zal ca. 3,1 ha worden uitgegeven als bouwkegel, terwijl ca. 3.500 m² zal bestaan uit openbare verharding. Van die 3,1 ha. wordt ca 2,6 ha aangesloten op de centrale infiltratievoorziening.

De overige kavels zullen infiltreren op het eigen terrein. Uitgaande van een verhard kaveloppervlak van ca. 50%, bedraagt het totale verharde oppervlak binnen het plan: $26.000 \times 50\% + 3.500 = 16.500 \text{ m}^2$.

Op basis van de boringen kan de bodem tot een diepte van 3,5 m -mv worden beschreven als matig tot zeer fijn, zwak tot sterk ziltig zand. De diepere bodemopbouw bestaat tot een diepte van circa 20 m -mv uit lagen van matig fijn, tot matig grof zand, afgewisseld met lagen van matig, tot sterk zandige leem. Van 20 m -mv tot de maximale boordiepte van 60 m -mv bestaat de bodem voornamelijk uit matig tot uiterst grof zand, met plaatselijk circa 1 m dikke grind- of kleilagen.

Op basis van peilbuisgegevens wordt voor de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ter plaatse van het plangebied uitgegaan van een waarde van 28,5 m +NAP. Voor de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) wordt uitgegaan van een waarde van 29,9 m +NAP. Het plangebied ligt ten zuiden van de waterscheiding van zowel het freatisch grondwater als van het 1^e watervoerende pakket. De stromingsrichting van het freatisch grondwater en het grondwater in het 1e watervoerende pakket is zuidoostelijk gericht.

Door het waterschap Peel en Maasvallei is de doorlatendheid van de bodem in kaart gebracht. Ter plaatse van het plangebied wordt uitgegaan van een doorlatendheid van 0,6 m/d. Deze waarde is gebaseerd op de regionale bodemopbouw en kan plaatselijk afwijken. Het rioolsysteem ter plaatse van het plangebied bestaat uit een gemengd riool in de Steutenweg en een gescheiden vuilwater- en hemelwaterriool ter plaatse van de woonwijk ten westen van het plangebied.

Beleidskader en locatiekeuze

Beleid van het waterschap is om te proberen 100% van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren. Als er goed kan worden geïnfiltrerd, heeft een infiltratievoorziening de voorkeur. Een bovengrondse infiltratievoorziening heeft de voorkeur boven een ondergrondse in verband met onderhoud en beheersbaarheid van de voorziening. Bij het ontwerp dient op de volgende zaken gelet te worden:

Afmetingen (inhoud)

- bij infiltratievoorzieningen op eigen terrein moet tenminste 30 mm op de eigen kavel geborgen worden, voordat de voorziening overstort op een centrale voorziening.
- een infiltratievoorziening met overloop op open water moet voldoen aan de eisen van het waterschap: boven de infiltratievoorziening kan een dynamische buffer te worden gerealiseerd waarin een bui van 50 mm (T=10) kan worden geborgen. Daarboven dient een waakhoogte van ongeveer 0,5 meter te worden gehanteerd. Bij een bui van 62,5 mm (T= 100) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn.

Noodoverloopconstructie

Een noodoverloopconstructie zorgt ervoor dat het water op gecontroleerde wijze wegstroomt als de voorziening door extreme omstandigheden vol is en gaat overlopen. Het overtollige water moet stromen naar een plek waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn:

- naar een laagte op eigen perceel;
- naar aangrenzend open water;
- naar het riool.

Planbeschrijving*Inrichting*

De gemeente Nederweert is voornemens ter plaatse van het plangebied nieuwbouw te realiseren. Voor het berekenen van de dimensionering van het hemelwatersysteem wordt een aanname gedaan voor het oppervlak aan verharding op basis van door de gemeente Nederweert aangeleverde informatie.

Ontwatering

Bij een maaiveldniveau van gemiddeld 31,5 m +NAP, wordt de GHG ter plaatse van het plangebied geschat op 1,5 m -mv. Ten aanzien van de ontwateringsdiepte geldt algemeen het volgende:

- 0,7 m -bouwpeil;
- 0,7 m -wegpeil;
- 0,5 m -openbaar groen.

Op basis van de huidige gegevens is de ontwatering voor de bebouwing en wegen ruim voldoende.

Hemelwater

De bodemopbouw, GHG en infiltratiemetingen wijzen uit dat het infiltreren van hemelwater in de bodem mogelijk is. Van de mogelijke infiltratietechnieken heeft het toepassen van een infiltratievijver en wadi de voorkeur. Aangezien het maaiveld ter plaatse van het plangebied in het noordoosten het hoogst is en naar het zuiden en oosten steeds lager wordt, is de meest geschikte locatie voor infiltratievoorzieningen aan de zuid- en oostzijde van het plangebied. De gemeente Nederweert voorziet een infiltratievijver ten zuiden van het plangebied.

Op basis van het verhard oppervlak en de door het waterschap gestelde uitgangspunten met betrekking tot de maximale peilstijging en de te hanteren bui-intensiteit, wordt de benodigde berging berekend om aan de uitgangspunten te kunnen voldoen. Voor de infiltratievoorziening is uitgegaan van de gegevens zoals is weergegeven in onderstaande tabel:

Wadi's	
Verhard oppervlak	16.500 m ²
minimaal infiltratieoppervlak	2.012 m ²
taludhelling	1:4
totale oppervlakte	2.400 m ²
diepte	0,5 m
maximale vulling	710 m ³
overstort infiltratievijver	0,35 m
oppervlakte	4.000 m ²
peilstijging bij T = 100	10 cm

Tabel: Dimensionering infiltratievoorziening

Op basis van de genoemde uitgangspunten uit de tabel is in de wadi's minimaal 710 m³ aan bergingscapaciteit voor opvang van hemelwater nodig. De waterdiepte bij T=10 is maximaal 0,35 m met een waking van 0,15 m. Voor de wadi's is een minimaal infiltratieoppervlak van 2.012 m² nodig. Bij een neerslaggebeurtenis van T=100 stort hemelwater vanuit de wadi over in de richting van de infiltratievijver middels een buis op 15 cm beneden de insteek van de wadi. In totaal stort in deze situatie 417 m³ over in de richting van de infiltratievijver, waarbij het maximale overstortdebiet 0,04 m³/s of 144 m³/uur bedraagt. De peilstijging in de infiltratievijver bedraagt in dit geval 10 cm.

De afbeelding op de volgende bladzijde geeft een overzicht van de aanwezige wadi's, het aangesloten verhard oppervlak, de overstorten en de leegloopvoorziening.

Vuilwater

Geadviseerd wordt om een vuilwaterriool aan te leggen onder de aan te leggen ontsluitingswegen. Het vuilwater afkomstig van de bebouwing wordt via een nieuw aan te leggen dwa-riool verzameld en onder vrij verval geloosd in het bestaande dwa-riool ter plaatse van de Steutenweg, om vervolgens te worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

Bronmaatregelen

Bij de infiltratie van het hemelwater dient instroom van verontreinigingen en menging van verontreinigd en schoon water zo veel mogelijk te worden voorkomen. Dit wordt bereikt door:

- beperken gebruik van vervuilende (uitlogende) bouwmaterialen;
- beperken gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
- beperking strooien bij gladheid;
- beperking autowassen op straat.

Beheer en onderhoud

Voor het onderhoud van de wadi kan hetzelfde maaieregime worden aangehouden als voor een gazon. De levensduur van de wadi hangt ondermeer af van de kwaliteit van het geïnfiltreerde regenwater. Voordat verontreinigingen doorslaan naar het grondwater dient de toplaag te worden vervangen. De verwachting is dat onder normale omstandigheden vervanging niet binnen twintig jaar noodzakelijk is.

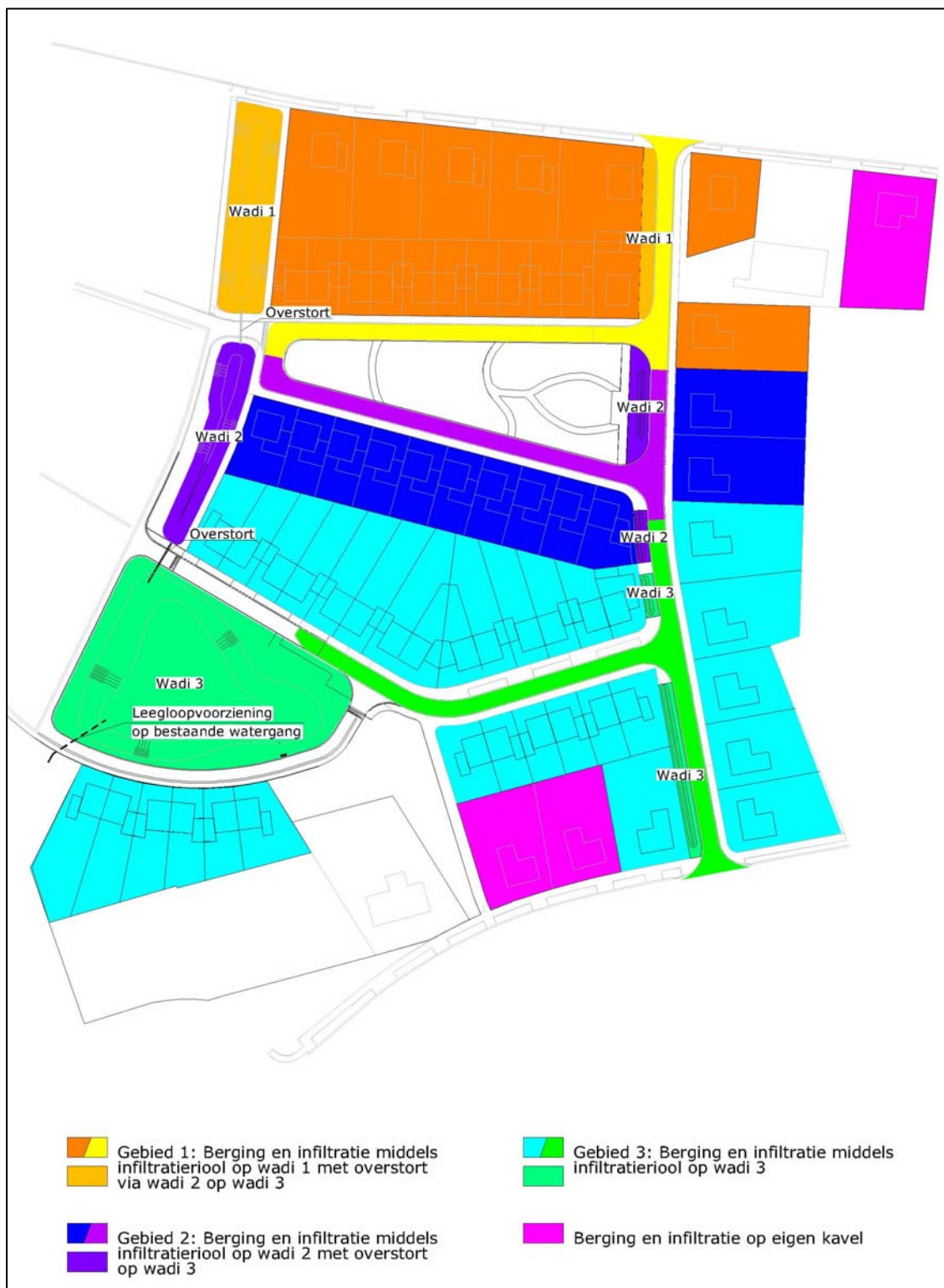
Algemeen geldt dat het wenselijk is verstopping van de voorzieningen te voorkomen, door ter plaatse van de regenpijpen een bladvanger te plaatsen en op een centraal punt een zandvanger te plaatsen. Dit voorkomt onnodige vervuiling van de wadi door bladeren en zand. Binnen het plangebied dienen grofvuil en slib- en zandafzettingen in de goten naast de wegen regelmatig te worden verwijderd.

Invulling infiltratievoorziening in het bestemmingsplan

Omvangrijke retentievoorzieningen en andere waterstaatswerken moeten zodanig bestemd zijn dat het waterhuishoudkundig gebruik zonder meer mogelijk is. Dit kan via een bestemming "waterhuishoudkundige doeleinden" of een bestemming "groenvoorzieningen" in het op te stellen bestemmingsplan "Tiskesweij". Voor constructies als wadi's geldt dat bij de bestemming rekening gehouden moet worden met het vrijhouden van de wadi van bouwwerken en andere obstakels die de werking kunnen belemmeren.

Communicatie

Bij het afkoppelen van hemelwater kunnen een aantal beperkingen in het gebruik van de openbare ruimte niet worden voorkomen (bijvoorbeeld sleutelen aan auto's). De beperkingen van de openbare ruimte dienen in een zo vroeg mogelijk stadium met de nieuwe eigenaren te worden besproken.



Globaal overzicht van het aangesloten verhard oppervlak per wadi.

5.8 Externe veiligheid

Door Grontmij Nederland bv is in opdracht van de gemeente Nederweert is in juni 2007 een toets Externe Veiligheid uitgevoerd. Planologische projecten dienen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te worden getoetst aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Om in het plangebied een woonwijk te kunnen ontwikkelen is het onder andere noodzakelijk om aan te tonen of in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten zich bevinden die mogelijke risico's kunnen opleveren voor de (toekomstige) bewoners van de woningen.

Conclusies en aanbevelingen

De resultaten van het onderzoek geven aan dat in de directe omgeving van het plangebied:

- geen risicovolle inrichtingen met betrekking tot het Besluit Externe veiligheid Inrichtingen aanwezig zijn;
- de hoofdweg "Eind" en de N275 "Venloseweg" op een dusdanig grote afstand liggen van het plangebied, dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen geen risico opleveren;
- er geen hogedrukgasleidingen in het plangebied voorkomen.

De in de nabijheid gelegen risicovolle inrichtingen en objecten vormen geen belemmeringen voor de planontwikkeling in "Tiskesweij". Hiermee wordt voldaan aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

5.9 Kabels en leidingen

Op grond van de vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied en de toets Externe Veiligheid komt naar voren dat er geen significante kabels en leidingen aanwezig zijn in het plangebied die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

6 Toelichting op de bestemmingsplanregels

6.1 Plansystematiek

Gekozen is voor een bestemmingsplan dat als doel heeft fase 1 van het uitbreidingsplan Tiskasweij een directe bouwtitel te bieden en fase 2 op grond van een wijzigingsbevoegdheid en een nader uit te werken woonbestemming te realiseren.

Directe bouwtitel

Op basis van de Woningwet biedt het bestemmingsplan een rechtstreekse bouwtitel, waardoor ontwikkelingen binnen de aangegeven bestemmingen uit het plangebied direct mogelijk zijn. De ontwikkeling van woningbouw is mogelijk nadat door burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning wordt verleend indien het bouwplan voldoet aan het gestelde in de bestemmingsplanregels, de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

6.2 Beschrijving van de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal inleidende bepalingen. Er zijn twee artikelen in dit hoofdstuk opgenomen:

1. begrippen;
2. wijze van meten.

Artikel 1 en 2 zijn van belang voor een goed begrip van de rest van de bestemmingsplanregels. Begrippen die uitleg behoeven zijn hierin opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte bestemmingsregels en omvat vier artikelen (artikel 3 tot 6). Het stramien voor de bestemmingsregels is:

- Bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de bestemming;
- Bouwregels: dit lid bevat regels omtrent de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, eventueel aangevuld met nadere regelgeving;
- Nadere eisen: specifieke eisen behorende bij de bestemming;
- Afwijking van de bouwregels: indien relevant is een ontheffingsregeling opgenomen;
- Specifieke gebruiksregels: voor zover een nadere interpretatie van de algemene gebruiksregeling nodig is, is deze hier aangegeven;
- Afwijking van de gebruiksregels: indien relevant is een ontheffingsregeling opgenomen.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor het roeren van de grond is het nodig een aanlegvergunning aan te vragen;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: n.v.t;
- Wijzigingsbevoegdheid: burgemeester en wethouders zijn bevoegd het gebruik of functie te wijzigen naar hetgeen als wijzigingsmogelijkheid is aangegeven. Elders wordt nader op de afzonderlijke bestemmingen ingegaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene bepalingen, die voor het hele plan van belang zijn. Er zijn vijf artikelen in dit hoofdstuk opgenomen:

8. Anti-dubbeltelbepaling;
9. Algemene bouwregels;
10. Algemene gebruiksregels;
11. Algemene afwijkingsregels;
12. Algemene wijzigingsregels;
13. Algemene procedureregels;

Artikel 8 bevat de anti-dubbeltelbepaling. Deze heeft betrekking op het feit dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 9 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

1. bouwbeperking: voorkomen moet worden, dat situaties ontstaan, welke niet in overeenstemming zijn met de strekking van het plan;
2. vergunningsvrij bouwen: ongeacht het bepaalde in het bestemmingsplan zijn vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in de Woningwet toegestaan.

Artikel 10 bevat bepalingen die betrekking hebben op de algemene gebruiksbeperking: deze beperking verbiedt alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

Artikel 11 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

1. maatafwijkingen: het gaat om een afwijkingsvoorschrift voor maten. De mate van afwijking is bepaald op 10% van de maximaal toegestane maten. De maatafwijking geldt niet voor de goot- en bouwhoogtes van de woningen;
2. overschrijding: het gaat om afwijkingen tussen verbeelding en de werkelijke situatie. Niet altijd zal voorkomen kunnen worden, dat, hoe nauwkeurig de kaarten ook zijn, er verschillen zijn met de werkelijke situatie. De afwijkingen moeten dan in de geest en de strekking van de begrenzing en bestemming worden gecorrigeerd;
3. kleine bouwwerken: deze beperking is een versoepeling van de bebouwingsregeling bij de afzonderlijke bestemmingen, waarmee wordt bereikt dat voor ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, waarvoor de juiste situering niet bij voorbaat is aan te geven, geen planherziening nodig is.

Artikel 12 bevat een wijzigingsbevoegdheid voor die gevallen waarin sprake is van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is een procedure verbonden.

Artikel 13 omschrijft de procedureregels voor uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden enerzijds en voor de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden anderzijds.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Deze paragraaf omvat drie artikelen:

- 14. Overgangsbepalingen
- 15. Slotregel

Artikel 14 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

1. overgangsbepalingen bouwwerken: bouwwerken die bestaan op het tijdstip van ter visie legging van het plan mogen blijven bestaan ook indien zij afwijken van het plan, tenzij bij tenietgaan na een calamiteit er binnen 2 jaar geen bouwaanvraag is gedaan. Ook gedeeltelijk vernieuwen of veranderen is toegestaan. In beide gevallen mag de bestaande afwijking naar de aard en omvang niet worden vergroot;
2. afwijkingsbepaling: in dit lid is een afwijkingsmogelijkheid ten aanzien van het bepaalde in lid 1 opgenomen;
3. overgangsbepalingen gebruik: het gebruik van de gronden en opstallen dat afwijkt van de bij het plan gegeven bestemming mag worden gehandhaafd, maar het gebruik mag niet naar de aard en omvang worden vergroot;
4. uitzonderingen: in een aantal gevallen is het overgangsrecht niet van toepassing. Deze gevallen worden in dit lid beschreven.

Artikel 15 is de slotregel met de titel.

6.3 Bestemmingsregels van de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

Ter plaatse van deze gronden is de vigerende bestemming overgenomen uit het bestemmingsplan "Buitengebied 1998". Het gaat hier om een agrarische bestemming met de nadere aanduiding kernrandgebied. Ten behoeve van de toekomstige woningbouwontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee een deel van fase 2 van het plan ontwikkeld kan worden.

Artikel 6 Wonen

Bestemmingsomschrijving

De woningen in het plangebied bestaan uit patio's, twee-aaneen gebouwde woningen, vrijstaande woningen en vrijstaand geschakelde woningen. Ook worden bij de woning behorende stallings- en bergruimtes toegelaten, alsmede het gebruik van de gronden als tuin. De woningen worden onderverdeeld met de bouwaanduidingen:

- a. aaneengebouwd [*aeg*];
- b. patio's/vrijstaand geschakeld [*sba-pg*];
- c. twee-aaneen [*tae*];
- d. vrijstaand [*vrij*].

Bouwregels voor hoofdgebouwen

Met betrekking tot de maatvoering voor hoofdgebouwen geldt de volgende maximale inhoudsmaat:

- 1000 m³ voor vrijstaande woningen;
- 600 m³ voor aaneen gebouwde woningen, patio's, vrijstaand geschakelde woningen, twee-aaneen gebouwde woningen.

De hoofdgebouwen mogen met de voorgevel tot maximaal 2 m achter de bouwgrens worden gebouwd. Deze bepaling is opgenomen uit stedenbouwkundige overwegingen. Beoogd wordt enerzijds een samenhangend en rustig straatbeeld te creëren en anderzijds een wat vrijere opzet te creëren. Het uitgangspunt voor de goot- en bouwhoogte van de woningen die worden bedekt met een kap is respectievelijk 7 en 11 meter. Uitzondering wordt hier gemaakt voor de patio's / vrijstaand geschakelde woningen waar twee verschillende maatvoeringsvlakken gelden. Het naar de weg gekeerde deel van de woning heeft een goot- en bouwhoogte van 7 en 9 meter. De achterzijde van de woning krijgt een gelijke goot- en bouwhoogte van 3,5 meter. Voor alle te bouwen woningen geldt de verplichting de woningen af te dekken met een kap.

Vrijstaande hoofdgebouwen moeten tot de zijdelingse perceelsgrens een afstand bewaren van 3 meter. Dit is voor beide zijden van toepassing. Blokken van twee of meer aaneengesloten woningen dienen met hun vrijstaande zijde eveneens een afstand van 3 meter te bewaren tot de zijdelingse perceelsgrens.

Bijbehorende bouwwerken

Een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (aangebouwd en vrijstaand) is bepaald tot 75 m² per perceel. In beginsel moeten bijbehorende bouwwerken 3 meter achter de voorgevel van de hoofdgebouwen worden gebouwd, een uitzondering wordt gemaakt voor een erker, entreeportaal of carport.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Deze bestemmingsbepalingen behoeven geen nadere uitleg.

Nadere eisen

Lid 3 bevat een regeling, waarin burgemeester en wethouders de bevoegdheid wordt gegeven om in concrete gevallen nadere eisen te stellen aan de situering en afmeting van de toe te laten bouwwerken. Voorwaarde is in de eerste plaats dat deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde basis begrenzing / eisen (legitimitieitbeginsel).

Het stellen van nadere eisen kan noodzakelijk zijn in verband met een onevenredige aantasting van:

- a. de woonsituatie:
 - ten behoeve van het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze bestemming, voor zover van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 - de lichttoetreding/bezinning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - het uitzicht van de directe omgeving (buren);
 - de aanwezigheid van voldoende privacy.
- b. het straat- en bebouwingsbeeld:
 - In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)-kwaliteit en het behoud van de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden. Getoetst wordt hierbij op:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeeld;

- de samenhang tussen bebouwing;
 - de hoogtedifferentiatie;
 - ruimtelijke dominantie van bebouwing.
- c. de verkeersveiligheid:
Ter waarborging van de verkeersveiligheid en in het bijzonder de benodigde uitzichtshoeken op hoeken van wegen.
- d. de sociale veiligheid:
Ter waarborging van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is.
- e. de gebruiksmogelijkheden:
Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.

Specifieke gebruiksregels

Op deze plaats zijn een aantal voorwaarden gegeven ten aanzien van het gebruik van de gronden. De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt niet als strijdig gebruik gezien. Onder aan-huis-gebonden beroep wordt verstaan activiteiten die traditioneel in praktijkruimten worden uitgeoefend, zoals een arts-, tandartsen, fysiotherapie-, advocaten-, notaris-, accountantspraktijk, verzekeringsagent en makelaar etc. Ingevolge de jurisprudentie kunnen deze beroepsmatige activiteiten te allen tijde in de woning worden uitgeoefend, binnen het bepaalde in de Bouwverordening c.q. het Bouwbesluit, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden kan blijven. Het is dus mogelijk aan de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten beperkende randvoorwaarden te verbinden gelet op de bescherming van het woonkarakter van de buurt. Om dit te bereiken is onder andere de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken beperkt tot ten hoogste 30% van het grondoppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken een en ander tot een maximum van 40 m². Aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan, maar kunnen wel middels een omgevingsvergunning worden toegelaten.

Hieronder, onder het kopje "Afwijking van de gebruiksregels", wordt deze afwijkingsmogelijkheid nader toegelicht. Om het parkeren op eigen terrein te bevorderen is voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen bepaald dat tenminste één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig moet zijn. Gebruik dat met het plan in strijd is wordt expliciet verboden. Hierbij worden twee voor de praktijk belangrijke voorbeelden van situaties benoemd die strijdig zijn met het plan.

Afwijking van de gebruiksregels

In lid 6 is een afwijkingsregeling opgenomen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in het hoofd- en/of bijbehorend bouwwerk. Het is wenselijk dat aan kleinschalige bedrijvigheid die past binnen een woonomgeving de ruimte wordt geboden. Wel is het van belang vooraf te toetsen of de beoogde bedrijfsvoering past binnen een woonwijk. Daarom zijn aan de afwijkingsbevoegdheid een aantal voorwaarden gekoppeld die dit beogen te regelen. Aan de gestelde voorwaarden zal uiteraard ook na verlening van de omgevingsvergunning blijvend moeten worden voldaan. Zo wordt een goede inpassing in de woonwijk gewaarborgd. Er wordt een korte procedure aan de afwijkingsmogelijkheid gekoppeld, zodat

belanghebbenden de mogelijkheid hebben om voorafgaand aan de totstandkoming van een omgevingsvergunning hun mening te geven.

Artikel 7 Woongebied – Uit te werken

De voor 'Woongebied – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep. Het aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer dan 20 woningen bedragen. In het uit te werken gebied mogen twee-aaneen gebouwde woningen, vrijstaand geschakelde woningen en vrijstaande woningen worden opgericht.

De ontsluiting van het deelgebied zal plaatsvinden middels een inrichting als 30 km/uur gebied; de ontwikkeling is uitsluitend toegestaan wanneer binnen het gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd om de bereikbaarheid van hulpdiensten te garanderen;

Met de inrichting van de groenstructuur wordt ruimte voor regenwateropvang en infiltratie gemaakt. Naast de waterhuishoudkundige voorzieningen wordt binnen de groenstructuur de geplande wadi in het zuiden van het plangebied gerealiseerd ten behoeve van de afvoer van hemelwater.

Overige bestemmingsregels

De bestemming 'Groen' voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen, naast de reguliere groenvoorzieningen, paden en verblijfsgebied. De bestemmingen 'Verkeer' behoeft verder geen toelichting.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De gemeente en exploitant H.M.J. Hermans zijn grondeigenaar van het plangebied en financieel verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het plangebied. De exploitatie van de gemeente is sluitend. De exploitatie van Hermans resulteert in een negatief bedrag, doch gezien de "nieuw" voor "oud" bebouwing accepteert deze dit eindresultaat.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

Burgemeester en wethouders van de gemeente Nederweert hebben in het kader van het vooroverleg, het voorontwerp bestemmingsplan "Tiskesweij" toegezonden aan onderstaande instanties.

Vanaf 18 oktober 2010 hebben onderstaande instanties de gelegenheid gekregen hun schriftelijke reacties naar voren te brengen. De voorliggende nota gaat in op de reacties die zijn ontvangen, geeft de reacties hierop weer en de voorstellen voor aanpassing aan het ontwerp bestemmingsplan "Tiskesweij".

In het kader van de projectbesluitprocedure van "Tiskesweij 1^e fase" is het ontwerp projectbesluit ook reeds richting (bestuurlijke) instanties gezonden. De reacties op het ontwerp projectbesluit "Tiskesweij 1^e fase" zijn verwerkt en integraal opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan "Tiskesweij" is toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM Inspectie, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven
2. Rijkswaterstaat Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht
3. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht
4. Waterschap Peel- en Maasvallei, 3 decembersingel 46, 5921 AC Venlo - Blerick

De hierna genoemde instanties hebben als volgt gereageerd:

1. VROM Inspectie, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven

Geen opmerkingen.

2. Rijkswaterstaat Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht

Geen opmerkingen.

3. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

Reactie:

De provincie heeft in een schriftelijke reactie, ontvangen d.d. 1 december 2010 laten weten in te stemmen met het plan. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

4. Waterschap Peel- en Maasvallei, 3 decembersingel 46, 5921 AC Venlo – Blerick

Reactie:

Het waterschap heeft in een schriftelijke reactie, ontvangen d.d. 16 december 2010 laten weten in te stemmen met de als bijlage bij de brief meegezonden waterparagraaf.

Beantwoording

De aangepaste waterparagraaf is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en goedgekeurd door het Waterschap Peel en Maasvallei.

8.2 Inspraakreacties

De gemeente Nederweert heeft op grond van haar inspraakverordening en de reeds eerder doorlopen planprocedures van het structuurplan en het projectbesluit 1^e fase besloten geen mogelijkheid te bieden voor het geven van een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 28 januari 2011 tot en met 10 maart 2011 ter inzage gelegen ex artikel 3.8 Wro. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is op onderdelen gegrond en heeft geleid tot enkele aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan. Voor de beantwoording van de zienswijze en de daaruit voortvloeiende aanpassingen wordt verwezen naar bijlage 9 van onderhavige toelichting. Het bestemmingsplan is op 31 mei 2011 gewijzigd vastgesteld.