Agendapunt nr.:

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststellen van het bestemmingsplan buitengebied: Postelsedijk 1 - Sleutelstraat, Reusel
Datum besluit B&W:	18 mei 2021
Vergaderdatum:	13 juli 2021
Registratienr.:	RA21.034
Opsteller:	Lisa van Ewijk
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. Planologische medewerking te verlenen voor het slopen van de woning aan de Sleutelstraat 1 in Reusel en de herbouw van de woning mogelijk te maken op hetzelfde perceel, gelegen aan de Sleutelstraat.

En hiervoor:

2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan buitengebied: Postelsedijk 1 - Sleutelstraat, Reusel vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft plannen voor het slopen en herbouwen van de woning op het huidige perceel, Postelsedijk 1. Het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van herontwikkeling van de locatie Postelsedijk 1 - Sleutelstraat in Reusel. Dit bestemmingsplan draagt bij aan de verbetering van de verkeerskundige situatie rond de kruising Postelsedijk - Sleutelstraat - Het Heike - Voorste Heikant. Om ruimte te creëren voor de beoogde herinrichting, moeten de woning en de bestaande opstallen aan de Postelsedijk 1 wijken. De gemeente en de eigenaar/bewoner van Postelsedijk 1 zijn in principe en onder voorwaarden overeengekomen dat voor het pand vervangende nieuwbouw gerealiseerd mag worden buiten het bestaande bestemmingsvlak, aan de zijde van de Sleutelstraat.

Aangezien de herbouw van de woning gelegen is buiten het huidige bestemmingsvlak van het vigerende bestemmingsplan is er een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.
Het is nu aan uw raad om over de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten.

Met het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan en de ontwerpontheffing hogere grenswaarden op 24 februari 2021 is voldaan aan de wettelijke eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt aan het starten van een bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 24 februari 2021 tot en met 7 april 2021 ter inzage.

Leeswijzer

Een bestemmingsplan bestaat uit een juridisch bindend deel (regels en verbeelding) en uit een beleidsmatig, niet-juridisch bindend deel (de toelichting). Het plan moet voldoen aan de relevante wet- en regelgeving (o.a. Wro en de Verordening ruimte 2014). Hiervoor is op 24 februari 2021 de ontwerpontheffing hogere grenswaarden voor het bestemmingsplan "Buitengebied, Postelsedijk 1-Sleutelstraat, Reusel tezamen met het bestemmingsplan “Buitengebied, Postelsedijk1 - Sleutelstraat, Reusel ter inzage gelegd. Het besluit hogere grenswaarden is vastgesteld door het college op 18 mei 2021. Het Besluit Hogere grenswaarden behoort niet tot een van de besluitpunten van de Raad, maar is wel onderdeel van het bestemmingsplan (zij bijlage2).

Belangrijk voor uw raad is om te beoordelen of het een ruimtelijke ontwikkeling betreft die gewenst is en of die voldoet aan het door u vastgestelde beleid, zoals structuurvisie, geurvisie, archeologisch beleid, beleid woningbouwprioritering, et cetera. In het geval –op onderdelen- niet wordt voldaan aan het bestaande beleid is van belang te beoordelen of afwijking van dit beleid aanvaardbaar is. De toelichting van het bestemmingsplan geeft antwoord op dit soort vragen. In de regels en de verbeelding worden de juridische voorwaarden vastgelegd, waar de initiatiefnemers/gebruikers zich aan moeten houden. U hebt daar afhankelijk van de situatie meer of minder vrijheid. Per situatie geven wij dit aan.

Beoogd doel

Het uiteindelijke bestemmingsplan maakt de sloop en herbouw van de woning op het huidige perceel Postelsedijk 1 mogelijk en zorgt daarbij voor een verbetering van de verkeerskundige situatie rond de kruising Postelsedijk - Sleutelstraat - Het Heike - Voorste Heikant.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan is nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief
Het betreft hier een ontwikkeling die vanuit planologisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Dit bestemmingsplan draagt bij aan de verbetering van de verkeerskundige situatie rond de kruising Postelsedijk - Sleutelstraat - Het Heike - Voorste Heikant. Op grond van de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009' is het niet mogelijk om medewerking te verlenen.

1.2. De ontwikkeling is niet in strijd met (gemeentelijk) beleid en wetgeving.
Het initiatief is niet in strijd met het gemeentelijk beleid en voldoet aan de wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening. Initiatiefnemer heeft zelf (met behulp van een adviseur) de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond in het bestemmingsplan. Daarnaast is er een besluit hogere grenswaarde vastgesteld.

1.2.1 Initiatiefnemer heeft gemeente Reusel-De Mierden verzocht een hogere grenswaarde te verlenen voorde voorgenomen ontwikkeling.
Uitgangspunt van het geluidsonderzoek is dat de nieuwe woning op hetzelfde perceel wordt teruggebouwd. Op de voorgevel van de woning wordt echter de voorkeursgrenswaarde overschreden. Het is voor deze gevels mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting, onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet. Het nemen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde, ontmoet in deze situatie in veel gevallen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige -, landschappelijke - of financiële aard. Wel blijkt uit een aanvullende berekening dat wanneer de voorgevel 14 meter teruggelegd wordt ten opzichte van de huidige voorgevel van het pand, de maximale ontheffingswaarde niet langer wordt overschreden en het verlenen van een hogere waarde tot de mogelijkheden behoort. Daarom heeft initiatiefnemer de gemeente verzocht een hogere waarde te verlenen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het ontwerpbesluit hierop wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en moet worden vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

1.2.2 Het bestemmingsplan is gecontroleerd.
Het plan gaf geen aanleiding voor overlegpartners om aanvullende opmerkingen te maken (zie bijlage 1g en 1h).

1.3 Het bestemmingsplan is nodig om medewerking te kunnen aan de herontwikkeling van de locatie Postelsedijk 1 – Sleutelstraat, Reusel.
Het betreft hier een ontwikkeling die vanuit planologisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is het niet mogelijk om medewerking te verlenen

2.1 Voor het bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied: Postelsedijk 1 - Sleutelstraat, *Reusel" geldt geen exploitatieplanplicht*
De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeente de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling regelt (artikel 6.12 Wro). Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan door uw raad. U kunt hiervan afwijken, als het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. Op 16 december 2020 zijn wij een anterieure overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemers. In deze overeenkomst hebben we afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid zeker gesteld.

3.1. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen
Tijdens de inzagetermijn ontving u geen zienswijzen. Daarnaast is er ook ambtelijk geen aanleiding om dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

.

3.2 Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van uw raad
Uw raad is verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij voor de goede ruimtelijke ordening de bestemming van de grond wordt aangegeven en met het oog op die bestemming regels worden gegeven (artikel 3.1 Wro). Met de vaststelling van dit bestemmingsplan voldoet u aan deze verplichting.
.

Consequenties

3.1. Er staat rechtsbescherming open
We leggen het door u vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage. Als belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend, mag je rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit heeft geen schorsende werking, tenzij gelijktijdig een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. Tegen de wijzigingen van het bestemmingsplan mag iedereen beroep indienen.

Financiën

Het plan heeft geen financiële gevolgen
Voor het kostenverhaal zijn de leges geïnd op grond van de gemeentelijke legesverordening. Daarnaast is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Samen Doen

De gemeente is samen met de initiatiefnemer en zorgvuldig overleg gekomen tot voorliggend bestemmingsplan. Het traject had een langere doorlooptijd onder meer door diverse aanpassingen aan het bestemmingsplan en beoordeling van onder meer bodem- en geluidonderzoek.

Vervolg

Definitief maken bestemmingsplan
Meteen na de vaststelling van het bestemmingsplan vragen wij de initiatiefnemer om het bestemmingsplan op basis van uw raadsbesluit aan te passen en definitief te maken.

Binnen 2 weken na de vaststelling maken we uw besluit bekend.
Dit doen we met een publicatie van
de bekendmaking in het Gemeenteblad, de Staatscourant en in D'n Uitkijk. Daarna leggen we het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Dit noemen we de beroepstermijn.

Wanneer treedt het bestemmingsplan in werking?
Dient er niemand een verzoek om voorlopige voorziening in? Dan treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.
Dient er wel iemand een verzoek om een voorlopige voorziening in? Dan treedt het bestemmingsplan pas een dag nadat de Raad van State een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan in werking. Dat geldt niet als de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening afwijst.

Wanneer is het bestemmingsplan onherroepelijk?
Ontvangt de Raad van State geen beroepschrift(en)? Dan is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.
Ontvangt de Raad van State wel een beroepschrift? Dan wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk op de dag nadat de Raad van State uitspraak doet over het beroep. Dat geldt natuurlijk niet als de Raad van State het bestemmingsplan vernietigt.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied: Postelsedijk 1 - Sleutelstraat, Reusel";

1. Regels

1.1 Bijlage 1 regels Staat van bedrijfsactiviteiten
1.2 Bijlage 2 regels Buitengebied, Postelsedijk 1 - Sleutelstraat Reusel - Beplantingsplan

2. Toelichting
2.1 Bijlage 1 Toelichting Akoestisch onderzoek
2.2 Bijlage 2 Toelichting verkennend bodemonderzoek

3. Verbeelding

4. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
5. Vooroverlegreactie Waterschap de Dommel
6. Besluit hogere grenswaarde

Ter inzage

n.v.t.
het college van burgemeester en wethouders,

mr. R.P.B.M. Brekelmans
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	06 julie 2021
Onderwerp:	Bestemmingsplan buitengebied: Postelsedijk 1 - Sleutelstraat, Reusel
Registratienummer:	RA21.034

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 mei 2021

overwegende dat:

- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is zekergesteld via het aangaan van een anterieure overeenkomst op 16 maart 2021 met de initiatiefnemers;
- het ontwerpbestemmingsplan “Bestemmingsplan buitengebied: Postelsedijk 1 - Sleutelstraat, Reusel” van 24 februari 2021 tot en met 7 april 2021 ter inzage lag met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken;
- de voorgeschreven kennisgevingen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben plaatsgevonden op 22 februari 2021 in D’n Uitkijk, de Staatscourant en via de gemeentelijke website;
- *tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken;*
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer _____ onderdeel uitmaakt van dit besluit;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

Te besluiten om:

1. Planologische medewerking te verlenen voor het slopen van de woning aan de Sleutelstraat 1 in Reusel en de herbouw van de woning mogelijk te maken op hetzelfde perceel, gelegen aan de Sleutelstraat.

En hiervoor:

2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan buitengebied: Postelsedijk 1 - Sleutelstraat, Reusel vast te stellen.
4. ;
5. Optioneel: De Nota van zienswijzen vast te stellen, waarbij:
    a. zienswijzennummers <| verwijzing naar nummers zienswijzen |> deels buiten behandeling worden gelaten;
    b. zienswijzennummers <| verwijzing naar nummers zienswijzen |> deels voor kennisgeving wordt aangenomen;
    c. de zienswijzennummers <| verwijzing naar nummers zienswijzen |> geheel voor kennisgeving worden aangenomen;
    d. de zienswijzennummers <| verwijzing naar nummers zienswijzen |> geen aanleiding vormen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan buitengebied: Postelsedijk 1 - Sleutelstraat, Reusel” in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (planregels) en gml-formaat (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPBpost0078-VAST en met de kadastrale ondergrond o_<¦identificatienummer¦>.dgn conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding vast te stellen, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

De raad voornoemd,

De griffier | de voorzitter,

M. Olthuis | mw. A.J.M.H. van de Ven