

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stedelijk gebied, woningbouwlocaties Molen Akkers en Denestraatse Akkers, Reusel
Datum B&W Besluit:	15 december 2020
Vergaderdatum:	26 januari 2021
Registratienr.:	RA20.083
Opsteller:	Steffie Renders
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. voor de locaties Molenberg 75-77, kruising Reeneik – Denestraat, kruising Reeneik – Randweg-Oost en kruising Rijperspad-Hulselsedijk een planologische regeling vast te leggen voor het realiseren van nieuwe woningbouwlocaties;
2. de Nota van zienswijzen van het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocaties Molen Akkers en Denestraatse Akkers, Reusel” vast te stellen, waarbij:
 1. één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geheel of gedeeltelijk aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen;
 2. drie zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen;
3. het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocaties Molen Akkers en Denestraatse Akkers, Reusel” gewijzigd vast te stellen, volgens de genoemde wijzigingen in de Nota van zienswijzen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitplan ‘locatie Molenberg 75-77 te Reusel’ vast te stellen en dit als bijlage toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota.

Inleiding

Begin 2019 zijn wij begonnen met de voorbereidingen om te komen tot een bestemmingsplan voor het planologisch mogelijk maken van woningbouwontwikkelingen op vier locaties op relatief korte afstand van elkaar binnen de kern Reusel.

Via onze raadsinformatienota's van april 2019, april 2020 en 2 juli 2020 hebben wij u hierover geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 17 augustus tot en met 28 september 2020 ter inzage. Tijdens deze termijn zijn 4 zienswijzen kenbaar gemaakt. Uw raad moet nu een besluit over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan nemen.

Beoogd doel

Met het bestemmingsplan willen we voorzien in een planologische regeling voor het realiseren van nieuwe woningbouwlocaties in de kern Reusel.

Argumenten

1.1 Binnen de kern Reusel is vrijwel geen sprake meer van woningbouwmogelijkheden

Op dit moment is er binnen de kern Reusel vrijwel geen woningbouwmogelijkheid meer. Het bestemmingsplan regelt de volgende ontwikkelingen op de volgende vijf locaties:

1. Beëindiging en sanering van het voormalig bedrijf aan de Molenberg 77 in combinatie met woningbouw van 16 woningen op dit terrein en de bouw van 31 woningen op gemeentegrond (het perceel direct ten zuiden van de plas).
2. Het realiseren van twee grondgebonden woningen op gemeentegrond, op het perceel aan de kruising Reeneik-Denestraat;
3. Het realiseren van gestapelde woningbouw met maximaal 28 appartementen op de kruising Reeneik-Randweg-Oost;
4. Het realiseren van 13 grondgebonden woningen op de kruising Rijperspad-Hulselsedijk;
5. Het realiseren van één Ruimte woning naast Rouwenbogt 1, waarbij de voormalige intensieve veehouderij op het adres Rouwenbogt 1 wordt gesaneerd. Er wordt 1.000 m2 stallen gesloopt en de overige stallen worden omgezet naar ruimte voor statische opslag en categorie 2-bedrijven. Daarnaast wordt de intensieve veehouderij op het adres Gildepad 2 omgezet naar een bedrijfsbestemming met ruimte voor statische opslag.

Het bestemmingsplan gaat voor de nieuwe woningbouwontwikkeling uit van in totaal 90 woningen. De toevoeging van deze extra woningen speelt in op de woonbehoefte die er in de kern Reusel is. Er bestaat namelijk een behoefte aan meer diversiteit qua woningen op kleinere kavels. Met dit bestemmingsplan worden meerdere type woningen mogelijk gemaakt, waardoor meer flexibiliteit ontstaat en aan de woonwensen van de bewoners wordt voldaan.

2.1 Het beoordelen en afwegen van de zienswijzen is uw bevoegdheid

Tijdens de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan ontving u 4 zienswijzen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet u komen tot een beoordeling en afweging van deze zienswijzen. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de Nota van zienswijzen (bijlage 1). Hierin hebben we alle zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

3.1 Eén zienswijze en ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen

Uit de Nota van Zienswijzen (bijlage 1) vloeit voort dat één zienswijze en ambtshalve wijzigingen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

De zienswijze van de provincie Noord-Brabant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De provincie heeft inmiddels ingestemd met de reactie van de gemeente op haar zienswijze (zie Nota van Zienswijzen, bijlage 1).

3.2 Het vaststellen van een bestemmingsplan is uw bevoegdheid

U bent 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.

4.1 Met initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten

Omdat met de initiatiefnemers overeenkomsten zijn gesloten is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5.1 De huidige welstandsnota biedt geen welstandscriteria voor nieuwe grootschaligere woningbouwontwikkelingen

Op de locatie Molenberg 75-77 worden maximaal 47 woningen ontwikkeld. De huidige welstandsnota kent geen specifieke welstandscriteria voor dergelijke woningbouwontwikkelingen. Om de beoogde stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te realiseren zijn, op basis van het stedenbouwkundig plan, criteria voor beeldkwaliteit vastgelegd in het 'Beeldkwaliteitplan Molenberg 75-77' (bijlage 2).

Het beeldkwaliteitsplan dient na vaststelling als toetsingskader (welstandscriteria) voor de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen van woningen en tiny houses in deelgebied Molenberg en zal onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota.

Over de bouwplannen voor de overige locaties is diverse malen overleg geweest tussen de architecten, onze stedenbouwkundige en de welstandscommissie, waarbij overeenstemming is bereikt. Deze zijn inmiddels zover gevorderd dat het niet meer nodig is om hiervoor criteria voor beeldkwaliteit vast te laten stellen.

5.2 Tegen het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend

Het beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Consequenties

1. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open

Degenen die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt kunnen rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit heeft geen schorsende werking. Daarvan is wel sprake als er gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Tegen de wijzigingen kan iedereen beroep indienen.

Financiën

Met de initiatiefnemers van de particuliere initiatieven zijn afzonderlijk anterieure overeenkomsten afgesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten voor deze initiatieven voor de initiatiefnemers zijn. Ook ligt hierin vast dat eventuele planschade voor de initiatiefnemers is. Zodoende loopt de gemeente geen financiële risico's.

De kosten van het opstellen van dit bestemmingsplan komen ten laste van de post bestemmingsplannen (681010).

Samen Doen

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan heeft veelvuldig contact plaatsgevonden met de adviseurs van de initiatiefnemers. Ook is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant. Met zowel de provincie als het waterschap heeft na indiening van de vooroverlegreacties overleg plaatsgevonden, wat er toe heeft geleid dat het waterschap een instemmende reactie heeft gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. De provincie was wel genoodzaakt een zienswijze in te dienen voor de locatie Rouwenbogh 1 vanwege de specifieke voorwaarden die gelden vanuit de Ruimte voor Ruimte-regeling, zoals de sloop van oude bedrijfsbebouwing en het aanleveren van bewijs voor de bedrijfsbeëindiging. Hierover is meerdere malen overleg geweest met de provincie en de adviseur van initiatiefnemer. Inmiddels is voldaan aan de gestelde voorwaarden en heeft de provincie ingestemd met deze ontwikkeling.

Voor een bestemmingsplan gelden op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht wettelijke procedures. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en leggen we het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage.

Helaas konden we vanwege de coronamaatregelen tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen informatiebijeenkomst organiseren. Wel hebben inwoners een telefonische toelichting gehad, indien daar behoefte aan was.

Vervolg

Definitief maken bestemmingsplan

Meteen na de vaststelling van het bestemmingsplan geven wij opdracht aan Bureau Verkuijlen om het bestemmingsplan op basis van uw raadsbesluit aan te passen en definitief te maken.

We moeten dit raadsbesluit eerst bij de provincie aanmelden

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Hierdoor moeten we eerst Gedeputeerde Staten gedurende zes weken in de gelegenheid stellen om te reageren op deze wijzigingen (artikel 3.8 lid 4 Wro).

Publicatie en ter inzage legging

We maken het besluit over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk zes weken na uw besluit bekend (artikel 3.8 lid 4 Wro). Dit doen we via bekendmakingen in het Gemeenteblad, de Staatscourant en D'n Uitkijk. We leggen het bestemmingsplan uiterlijk met ingang van maandag 8 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage.

Inwerkingtreding bestemmingsplan

Als er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode in werking, zijnde uiterlijk maandag 19 april 2021. Als er wel een verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan pas in werking daags nadat de Raad van State een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan, tenzij de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening toewijst.

Onherroepelijk worden bestemmingsplan

Als er geen beroep wordt ingediend, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk, zijnde uiterlijk maandag 19 april 2021. Anders wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk daags nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het beroep, tenzij de Raad van State het bestemmingsplan vernietigt.

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Stedelijk gebied, woningbouwlocaties Molen Akkers en Denestraatse Akkers, Reusel
2. Beeldkwaliteitplan 'locatie Molenberg 75-77 te Reusel'
3. Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocaties Molen Akkers en Denestraatse Akkers, Reusel"

het college van burgemeester en wethouders,

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

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

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	26 januari 2021
Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stedelijk gebied, woningbouwlocaties Molen Akkers en Denestraatse Akkers, Reusel
Registratienummer:	RA20.083

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 december 2020

overwegende dat

- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is zeker gesteld via het aangaan van anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers;
- het ontwerpbestemmingsplan " Stedelijk gebied, woningbouwlocaties Molen Akkers en Denestraatse Akkers, Reusel" van 17 augustus 2020 tot en met 28 september 2020 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 14 augustus 2020 in D'n Uitijk, de Staatscourant en via de gemeentelijke website;
- tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag vier personen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken;
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer RA20.083, onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Voor de locaties Molenberg 75-77, kruising Reeneik – Denestraat, kruising Reeneik – Randweg-Oost en kruising Rijperspad-Hulseldijk een planologische regeling vast te leggen voor het realiseren van nieuwe woningbouwlocaties;
2. De Nota van zienswijzen van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocaties Molen Akkers en Denestraatse Akkers, Reusel" vast te stellen, waarbij:
 - a. één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geheel of gedeeltelijk aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen;
 - b. drie zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen;
 - c. Over te gaan tot het verwerken van de wijzigingen in het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocaties Molen Akkers en Denestraatse Akkers, Reusel", zoals aangegeven in de Nota van Zienswijzen
3. Het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocaties Molen Akkers en Denestraatse Akkers, Reusel"
 - a. in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (planregels) en gml-formaat (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPRwoon1023-VAST en met de kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1667.BPRwoon1023-VAST.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 gewijzigd vast te stellen;
 - b. de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteitplan 'locatie Molenberg 75-77 te Reusel' vast te stellen en dit als bijlage toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

mr. M. (Maarten) Olthuis

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

