Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststellen van het bestemmingsplan 't Holland 7-7A Reusel
Datum B&W Besluit:	10 augustus 2021
Vergaderdatum:	28 september 2021
Registratienr.:	RA21.055
Opsteller:	M.J.W. Snoeren
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

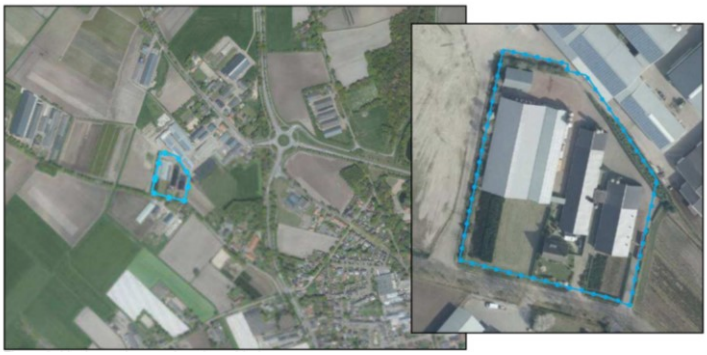
1. Planologische medewerking te verlenen voor het wijzigen van de bestemming “Bedrijf - Agrarisch” naar de bestemming ‘bedrijf’;

En hiervoor:

2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan ‘T HOLLAND 7-7A REUSEL”in analoge vorm en langs elektronische weg vast te stellen.

Inleiding

Op de locatie ’t Holland 7 - 7A te Reusel is in de huidige situatie sprake van een konijnenhouderij. De bebouwing op de locatie bestaat uit een bedrijfswoning met bijgebouwen en circa 3.450 m2 stallen. Beoogd wordt de thans aanwezige konijnenhouderij te saneren en om te zetten in een niet-agrarisch bedrijf in categorie 1 en 2 in de vorm van een bedrijfsverzamelbedrijf voor opslag. Van de aanwezige bedrijfsgebouwen zal 1.950 m2 in gebruik worden genomen ten behoeve van de niet-agrarisch bedrijfsactiviteit. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Een bijgebouw van 240 m2 behorende bij de bedrijfswoning zal tevens behouden blijven. De overige aanwezige bedrijfsgebouwen, met een oppervlakte van 1.500 m2, zullen worden gesloopt.



Huidige situatie



Nieuwe situatie

Het planvoornemen is niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet in een herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied”, waarmee aan het plangebied de bestemming “Bedrijf’ met een oppervlakte van 5.000 m2 wordt toegekend. De overige gronden krijgen de bestemming “Agrarisch met waarden - Landschap” en “Groen”.

Beoogd doel

Deze ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een nieuwe en duurzame vervolgfunctie voor het voormalige agrarische bedrijf aan ’t Holland 7-7a. Het plan sluit aan op de uitgangspunten uit de omgevingsvisie. Het voorziet in een aanzienlijk betere ruimtelijke kwaliteit dan de huidige situatie.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan alle wetgeving en beleidsregels

Het concept van het bestemmingsplan toetsten we aan alle relevante ruimtelijke wetgeving en beleidsregels. Daarbij lieten we ons adviseren door de vakspecialisten van de gemeente, het waterschap De Dommel, de veiligheidsregio, de provincie en VTH De Kempen. We concluderen dat het plan voldoet aan alle wetgeving en beleidsregels. Dat motiveerden we uitgebreid in de toelichting van het conceptbestemmingsplan. De bijbehorende onderzoeksrapporten voegden we als bijlage toe aan het conceptbestemmingsplan.

1.2 Het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde

In de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie van 2018, stelt de gemeente de eis dat een ruimtelijke ontwikkeling moet voorzien in een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in het saneren van een agrarisch bedrijf. Dit komt nadrukkelijk ten goede van het woon- en leefklimaat voor ‘t Holland en omgeving. Daarbovenop investeert de initiatiefnemer in goed overleg met de landschapsarchitect/ stedenbouwkundige in een robuuste landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt een gebiedseigen element hersteld en versterken we de landschappelijke waarden. Dit komt weer ten goede van de beleving van deze waarden in het gebied zelf. De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

1.3 De wettelijke overlegpartners stemden in met het concept-ontwerpbestemmingsplan

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn we verplicht het concept van het ontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg aan te bieden bij de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Dat staat in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Zij hebben voorafgaand aan de procedure de gelegenheid gekregen om een vooroverlegreactie te geven. Alle overlegpartners stemden in met het plan.

1.4 *De gemeente loopt geen financiële risico's*

Met de initiatiefnemer maakten we in een planschade overeenkomst afspraken over het kostenverhaal. De initiatiefnemer betaalde de kosten voor het maken van het bestemmingsplan en betaalde de vereiste leges. Eventuele planschade wentelen we af op de initiatiefnemer. Ook dat staat in de planschade overeenkomst. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente ook geen financiële risico's.

2.1 Het kostenverhaal is 'anderszins' verzekerd

Maakt een gemeente kosten bij de planvorming en de uitvoering van een ruimtelijke ontwikkeling? Dan is de gemeente wettelijk verplicht deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Dit noemen we het kostenverhaal. We moeten dit borgen in een zogenaamd exploitatieplan, dat de gemeenteraad vervolgens samen met het bestemmingsplan moet vaststellen. In dit geval sloten we met de initiatiefnemer een planschade overeenkomst. Daarin maakten we afspraken over het kostenverhaal. Op deze manier vervalt de wettelijke plicht van een exploitatieplan, omdat het kostenverhaal dan volgens de wet 'anderszins' verzekerd is. U moet dan wel expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

3.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is uw bevoegdheid

Als gemeenteraad wordt u verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Dat staat in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een bestemmingsplan is dus uw bevoegdheid. Door het bestemmingsplan in uw vergadering vast te stellen, voldoet u aan deze verplichting.

3.2 Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 april 2021 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen. Daarnaast is er geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan. Om deze reden kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Consequenties

Tegen het bestemmingsplan staat beroep open

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

Financiën

Het plan heeft geen financiële gevolgen

Het plan komt financieel niet ten laste van de gemeente. De initiatiefnemer betaalde de vereiste leges. En het kostenverhaal is geborgd in een planschade overeenkomst (zie argument 2.1). Zodoende heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente ook geen financiële risico's.

Samen Doen

De gemeente is samen met de initiatiefnemer en zorgvuldig overleg gekomen tot voorliggend bestemmingsplan. Er heeft geen formele omgevingsdialoog plaatsgevonden. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend, kunnen we concluderen dat er geen bezwaren zijn tegen het bestemmingsplan.

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?
Als er geen beroep wordt ingediend, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Die periode is 6 weken na de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan. 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. Concept raadsbesluit Vaststellen van het bestemmingsplan "'t Holland 7-7a Reusel
2. Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Herziening 't Holland 7-7a Reusel":
    a. Toelichting
    b. Regels
    c. Verbeelding
    d. Bijlage 1 bij de regels
    e. Bijlage 2 bij de regels
    f. Bijlage 3 bij de regels

het college van burgemeester en wethouders,

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

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

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	28 september 2021
Onderwerp:	Vaststellen van het bestemmingsplan 't Holland 7-7A Reusel
Registratienummer:	

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 juni 2021

Overwegende dat:

- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is zeker gesteld via het aangaan van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers;

- het ontwerpbestemmingsplan “T HOLLAND 7-7A REUSEL” van 19 april 2021 tot en met 30 mei 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 16 april 2021 in D’n Uitkijk, de Staatscourant en via de gemeentelijke website;

- Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, geen personen of instanties gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid haar zienswijze kenbaar te maken;

- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer RA21.055, onderdeel uitmaakt van dit besluit ;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. Planologische medewerking te verlenen voor het wijzigen van de bestemming “Bedrijf - Agrarisch” naar de bestemming ‘bedrijf’;

En hiervoor:

2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan ‘T HOLLAND 7-7A REUSEL”in analoge vorm en langs elektronische weg vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
mr. M. (Maarten) Olthuis	mw. A.J.M.H. van de Ven