Raadsvoorstel

Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II’ in Reusel
Vergaderdatum:	28 mei 2024
Corsa documentnr.:	RA24.011
Corsa case nr.:	Z22001189
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. Het bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II planologisch mogelijk te maken.

En hiervoor:

2. de twee ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan aan te passen;
3. in te stemmen met vier ambtshalve wijzigingen;
4. de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II’ vast te stellen;
5. geen nieuw exploitatieplan vast te stellen;
6. het exploitatieplan van deze fase toe te voegen aan de bestaande grondexploitatie van Kleine Hoeven;
7. het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II’ in Reusel gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Reusel-De Mierden is voornemens om bedrijventerrein Kleine Hoeven fase I in Reusel aan de zuidzijde uit te breiden met Kleine Hoeven fase II (zie bijlage 1c: Verbeelding). Het te ontwikkelen gebied heeft een totale oppervlakte van 70.780 m², waarvan 45.904 m² uitgeefbaar terrein, 20.023 m² groen en 4.470 m² verharding. Daarnaast zal er 25.410 m² foerageergebied gecompenseerd worden voor een aanwezige steenuil in de nabijheid van het plangebied.

Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II voorziet in de opvang van lokale bedrijvigheid én de reservering van ruimte voor een transportverdeelstation (Enexis). De kavelgroottes variëren van circa 1.000 m² tot maximaal 5.000 m², wat vergelijkbaar is met de percelen in fase I.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan omdat het plangebied in de huidige situatie bestemd is als agrarisch gebied. Met een bestemmingsplanprocedure wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.
De ontwikkeling is vanuit planologisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en wenselijk. Alleen past de ontwikkeling niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is deze bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

1.2 Er is een omgevingsdialoog gevoerd en op 20 december 2023 is een inloopavond georganiseerd.
Er zijn diverse gespreken gevoerd met omwonenden in januari 2022. Ook is er op 20 december 2023 een inloopbijeenkomst georganiseerd waar het plan is gepresenteerd en eenieder de gelegenheid heeft gekregen tot het stellen van vragen over het bestemmingsplan.

1.3 Er is geen sprake van een plan mer-plicht
Het project Kleine Hoeven fase II leidt niet tot een plan mer-plicht (bijlage 2: Besluit mer-beoordeling). Uit de mer-beoordeling blijkt dat de geplande ontwikkeling van het kleinschalige bedrijventerrein niet leidt tot een verdere beïnvloeding van de natuurwaarden of het abiotisch milieu in de directe omgeving

van de ontwikkeling. De omstandigheden waaronder de voorgenomen ontwikkelingen worden ondernomen leiden niet tot zodanige nadelige gevolgen voor het milieu dat het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk is.

Er is naar verwachting sprake van stikstofdepositie (realisatiefase: max. 0,03 mol/h/j en gebruiksfase 0,02 mol/h/j) op stikstofgevoelige natuur binnen Natura 2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling. Daarom is gekozen om een ecologische beoordeling uit te voeren om te bepalen of de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden niet in het geding komen. Uit de ecologische beoordeling is gebleken dat er geen sprake is van significant negatieve effecten en dat een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming niet nodig is. Er geldt daardoor voor deze activiteit eveneens geen plan mer-plicht.

1.4 Het plangebied KH fase II in het foerageergebied van een Steenuil.
Het plangebied is het foerageergebied (gebied waar gezocht wordt naar voedsel) van een Steenuil die aangetroffen is op de locatie Hamelendijk 12. Als gevolg van de realisatie van het bedrijventerrein en de verwerving en sloop van Hamelendijk 12 wordt ter compensatie in de nabijheid een aantrekkelijk foerageergebied ingericht met landschapselementen en nestgelegenheden (zie bijlage 1 van bijlage 15 bij de Toelichting: Activiteitenplan Steenuil). Het compensatiegebied is gepland aan de Lange Dijk, maar kan, indien gewenst, na instemming van de provincie ook elders worden ingericht.

2.1 en 3.1 Uit de beoordeling van de twee zienswijzen is gebleken dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein doorgang kan vinden. Er zijn enkel twee kleine ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.
De zienswijzen zijn ontvankelijk (tijdig en op de juiste manier ingediend) en leiden niet tot aanpassingen. De ambtshalve aanpassingen beperken zich tot het verwijderen van een artikel uit de regels welke de splitsing van een woonboerderij mogelijk maakt en een kaartaanpassing omdat de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’ foutief is overgenomen voor wat betreft een bijgebouw op de locatie Heibloem 3, een geactualiseerde AERIUS-berekening in verband met een nieuwe release van de AERIUS-calculator en het opnemen van het Vlaamse stikstofdicreet in de rapportages.

3.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden beantwoord in een Nota van zienswijzen.
Er zijn twee zienswijzen ingediend (zie argument 2.1 en 3.1). Wij hebben de beantwoording en afweging voorbereid in een concept-nota van zienswijzen. Hierin vatten we de zienswijzen samen en geven we een concept antwoord op de zienswijzen. De nota wordt separaat beoordeeld en vastgesteld door de raad en wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 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 geldt ook voor belanghebbenden die geen zienswijzen kenbaar hebben gemaakt. Het indienen van beroep 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.
Het indienen van beroep en/ of een verzoek om voorlopige voorziening kan tot vertraging leiden.

Financiën

De gemeente heeft in het plangebied alle gronden in bezit. Het kostenverhaal vindt plaats via gronduitgifte door de gemeente. Om de gronden te kunnen verkopen zullen deze gronden eerst bouwrijp gemaakt moeten worden. Voorzieningen als riolering, wegen, groen en lantaarnpalen moeten worden aangelegd. Door het vaststellen van de grondexploitatiebegroting kunnen deze kosten gemaakt worden en kunnen de bouwrijpe gronden vervolgens worden verkocht.
Het startpunt van bouwgrond in exploitatie is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. De vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad vindt gelijktijdig plaats met het vaststellen van de grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de bouwgrond in exploitatie geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.

In de grondexploitatiebegroting is de aankoop van het perceel en het pand aan de Hamelendijk 12 opgenomen. Hamelendijk 12 behoort niet tot het bestemmingsplangebied en ook niet tot het exploitatiegebied. Artikel 6.2.4 lid d van de Bro geeft aan dat je kosten die je moet maken om een milieubelemmering op te heffen om een gebiedsontwikkeling geheel of gedeeltelijk mogelijk te maken tot de kosten van de (grondexploitatie) grex mag rekenen. Een gedeelte van Kleine Hoeven fase 2 kan alleen maar ontwikkeld worden voor milieucategorie 3.2 bedrijven als de woning aan de Hamelendijk 12 verdwijnt. Daarom nemen we de verwerving van Hamelendijk 12 als kostenpost op in de grex. Tevens nemen we de opbrengsten weer op in de grondexploitatiebegroting die we verwachten als we het perceel aan de Hamelendijk 12 weer verkopen als landbouwgrond. De pachtinkomsten na aankoop van de gronden behorende bij de Hamelendijk 12 bedragen jaarlijks circa €5.500,-.

De grondexploitatiebegroting kent een looptijd van 2024 tot en met 2033. De totale kosten in deze grondexploitatiebegroting komen uit op een bedrag van € 6.301.043,-. De totale opbrengsten komen uit op een bedrag van circa € 7.800.000,-. Op eindwaarde sluit de grondexploitatie met een positief saldo van naar verwachting €1.500.000,-. De netto contante waarde van de grondexploitatiebegroting bedraagt € 1.272.000,-. De opbrengsten zijn hoger dan de kosten waardoor deze grondexploitatiebegroting economisch uitvoerbaar is. In deze grondexploitatiebegroting zijn VPB lasten (Vennootschapsbelasting) niet meegenomen. De grondexploitatie Kleine Hoeven fase II wordt samengevoegd met de grondexploitatie van Kleine Hoeven I. Het verlies in Kleine Hoeven fase 1 zal naar verwachting dan afnemen door de toevoeging van de winst van circa €1.500.000,-.

Vervolg

Publicatie en ter inzage leggen
We maken het door de raad vastgestelde bestemmingsplan met een publicatie bekend in het Gemeenteblad 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 toe wijst.

Wanneer is het bestemmingsplan onherroepelijk?
Ontvangt de Raad van State geen beroepsschrift(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

1. Bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II’
    a. Toelichting (Corsa: 24.05680)
    b. Planregels (Corsa: 24.05682)
    c. Verbeelding (Corsa: 24.05683)
2. Besluit op mer-beoordeling d.d. 23 oktober 2023 (Corsa: 23.19155)
3. Nota van zienswijzen (Corsa: 24.03974)
4. Concept-bekendmaking Gemeenteblad (Corsa: 24.03976)
5. BIJLAGEN bij Toelichting en Planregels (Corsa: 24.05674)

het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

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

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	28 mei 2024
Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II’
Documentnr. Corsa.:	RA24.011
Case nr. Corsa	Z22001189

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 april 2024

Besluit

1. Het bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II planologisch mogelijk te maken.

En hiervoor:

2. de twee ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan aan te passen;
3. in te stemmen met vier ambtshalve wijzigingen;
4. de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II’ vast te stellen;
5. geen nieuw exploitatieplan vast te stellen;
6. het exploitatieplan van deze fase toe te voegen aan de bestaande grondexploitatie van Kleine Hoeven;
7. het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II’ in Reusel gewijzigd vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
mw. L. van Leersum	mw. A.J.M.H. van de Ven