Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Sleutelstraat 16, Reusel'
Vergaderdatum:	3 oktober 2023
Documentnr. Corsa.:	RA23.040
Case nr. Corsa:	Z22002387
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. de bestemming te wijzigen van het perceel aan de Sleutelstraat 16 in Reusel en het verplaatsen van de bestaande bedrijfswoning planologisch mogelijk te maken;

En hiervoor:

2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Sleutelstraat 16, Reusel' ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de voormalige stallen aan de Sleutelstraat 16 in Reusel allemaal te slopen, intensieve veehouderij bestemming en vergunningen in te leveren en om hiervoor in de plaats een nieuw bedrijfsgebouw op te richten ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf. Verder wil hij de bedrijfswoning verplaatsen binnen het bouwvlak, naar een locatie verder van de weg af en waar sprake is van een beter woon- en leefklimaat.

Het niet-agrarische bedrijf is een sloop- en grondwerkbedrijf (eenmanszaak). De ondernemer heeft hiervoor een modern bedrijfsgebouw nodig waar zijn machines overdekt in worden opgeslagen. Qua ruimtelijke uitstraling is het plan vergelijkbaar met een agrarisch loonbedrijf. Hiervoor is een plan opgesteld dat rekening houdt met de opmerkingen van het gemeentelijk kwaliteitsteam, maar ook passend is bij de wensen van de initiatiefnemer.

Op 21 juni 2022 besloot het college in principe planologische medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

Om de bestemming te wijzigen en het verplaatsen van de bedrijfswoning planologisch mogelijk te maken, is door initiatiefnemer een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 maart 2023 tot en met 17 april 2023 ter inzage gelegen. We hebben geen zienswijzen ontvangen. Uw raad kan daardoor nu over de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden uit het principebesluit

Ons college stelde een aantal (rand)voorwaarden aan de gevraagde medewerking. Het voorliggende concept-bestemmingsplan voldoet aan de gestelde (rand)voorwaarden. In het plan wordt rekening gehouden met een langgevelboerderij type woning met een achterhuis dat gebruikt kan worden voor een beroep aan huis. Met de verplaatsing van de bedrijfswoning komt deze in een beter woon- en leefklimaat te liggen. Hierbij is tevens goed gekeken naar de omliggende bestemmingen aan de Sleutelstraat en positionering van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de aanwezige bedrijfswoningen. Het plan voldoet aan de principes uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en er worden cultuurhistorisch waardevolle structuren behouden en versterkt. Dit komt ook in het landschappelijk inpassingsplan terug.

1.2 Het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde

De omgevingsvisie vereist bij elke ruimtelijke ontwikkeling dat er sprake moet zijn van een maatschappelijke meerwaarde. In het voorliggende plan wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en worden alle bijbehorende bedrijfsgebouwen gesloopt. Dit draagt bij aan een beter woon- en leefklimaat voor omwonenden. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast waarbij een historische structuur wordt behouden. Hierdoor is sprake van een waarneembare kwaliteitsverbetering.
Gelet op het bovenstaande vinden wij dat het plan voorziet in de gevraagde maatschappelijke meerwaarde.

1.3 Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan
De ontwikkeling is vanuit planologisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Alleen past de ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.4 De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling is aangetoond
De initiatiefnemer toont de ruimtelijke aanvaardbaarheid aan in de toelichting van het (ontwerp) bestemmingsplan. We toetsten de toelichting aan alle relevante wet- en regelgeving en beleidsdocumenten. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling vanuit planologisch, ruimtelijk, milieu-hygiënisch en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

1.5 De wettelijke overlegpartners stemden in met het concept ontwerpbestemmingsplan
Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat we het concept ontwerpbestemmingsplan voor moeten leggen aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Brabant zuidoost en Waterschap De Dommel. Dat noemen we het 'wettelijk vooroverleg’.
Alle partijen gaven aan in te stemmen met het voorliggende concept-ontwerpbestemmingsplan.

Voorliggend plan is besproken in het spreekuur met de provincie. Daarin werd het voornemen beoordeeld als een plan met weinig provinciale impact. Om de werklast bij de provincie te verminderen, worden deze plannen, op basis van vertrouwen, bij het wettelijk vooroverleg via een ‘snelloket’ voorzien van een provinciale reactie. Dit levert tijdswinst op en is minder belastend voor de provinciale organisatie.

2.1 Voor het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Sleutelstraat 16, Reusel' geldt geen exploitatieplanplicht
De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) 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.
Met de initiatiefnemer maakten we in een anterieure overeenkomst afspraken over het kostenverhaal. De initiatiefnemer betaalt de kosten voor het maken van het bestemmingsplan. Eventuele planschade wentelen we af op de initiatiefnemer. Ook dat staat in de overeenkomst. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente ook geen financiële risico’s.

3.1 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.

Kanttekeningen

1. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open
Belanghebbenden die geen zienswijzen kenbaar hebben gemaakt kunnen nog wel rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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

Met de initiatiefnemer hebben we een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin hebben we geregeld dat alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Ook ligt hierin vast dat eventuele planschadekosten voor rekening van de initiatiefnemer komt. Zodoende loopt de gemeente geen financiële risico’s.

Vervolg

Publicatie en ter inzage legging
We maken het besluit over de 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 en D'n Uitkijk. We leggen het bestemmingsplan 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. 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. 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- raadbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Sleutelstraat 16, Reusel' (RA23.040);
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Sleutelstraat 16, Reusel' (Ruimtelijkeplannen - NL.IMRO.1667.BPBsleu0090-ON01);
3. Verbeelding (23.02375).

het college van burgemeester en wethouders,

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

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

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	3 oktober 2023
Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Sleutelstraat 16, Reusel'
Documentnr. Corsa.:	RA23.040
Case nr. Corsa	

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 juli 2023

overwegende dat:

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

- het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Sleutelstraat 16, Reusel' met ingang van maandag 6 maart 2023 tot en met 17 april 2023 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 vrijdag 3 maart 2023 in het Gemeenteblad, D'n Uitkijk en verder via de gemeentelijke website;

- tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer RA23.040 onderdeel uitmaakt van dit besluit;

- gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de bestemming te wijzigen van het perceel aan de Sleutelstraat 16 in Reusel en het verplaatsen van de bestaande bedrijfswoning planologisch mogelijk te maken;

En hiervoor:

2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Sleutelstraat 16, Reusel' met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPBsleu0090-VAST ongewijzigd vast te stellen, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
mw. J.M. van Dongen-Hermans	mw. A.J.M.H. van de Ven