

## Beantwoording Raadsvragen

|                 |                                                                      |                     |                                       |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Onderwerp:      | Voorbereidingsbesluit locatie Lensheuvel, ter hoogte van 18a, Reusel | Datum antwoord:     | 27 maart 2023                         |
| Type vraag:     | Technische vraag t.b.v. commissie / raad                             |                     |                                       |
| Datum vraag:    | 22 maart 2023                                                        | Portefeuillehouder: | de heer P.J.M. van de Noort wethouder |
| Gesteld door:   | J. Lavrijsen / CDA                                                   |                     |                                       |
| Registratienr.: | 23.04960                                                             |                     |                                       |

### Vraag

1. Kunt u ons meenemen waarom het juridisch niet houdbaar is om in een anterieure overeenkomst af te dwingen dat de eigenaar van Wagricom (of zijn het de eigenaren van Lensheuvel 18a en perceel Reusel E 1728 ?) geen activiteiten meer mag uitvoeren op zijn huidige locatie?
2. We kunnen ons voorstellen dat initiatiefnemer alles "panklaar" heeft liggen en per direct de procedure in kan zetten. Is er met initiatiefnemer een soort van tijdspad afgesproken wanneer de uitgebreide bestemmingsplanprocedure wordt ingezet? Kunt u ons hierover op de hoogte stellen?
3. Is er überhaupt ambtelijke capaciteit om binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling ter inzage te leggen?

### Antwoord

1. Voor het bestemmingsplan Buitengebied: Witrijt 3 zijn we conform de grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) verplicht om onze kosten op de grondeigenaar te verhalen. Dat is het geval als de grondeigenaar een zogenaamd "bouwplan" (zoals aangeduid in art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: Bro) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een "ruimtelijk besluit" (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is. De kosten die we moeten verhalen staan in de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro). In beginsel verplicht de wet ons om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij we het kostenverhaal anderszins verzekeren. Het geniet de voorkeur om een vrijwillige overeenkomst te sluiten, een zogenaamde anterieure overeenkomst. Daarin moeten we in ieder geval afspraken maken over de te verhalen kosten en indien nodig ook over de fasering en de eisen en regels die we als gemeente stellen aan die specifieke ontwikkeling. Bijvoorbeeld over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals landschap, groen, waterberging en infrastructuur. Alle afspraken moeten in directe relatie staan met het onderliggende ruimtelijke besluit, in dit geval het bestemmingsplan. Dat betekent dat we geen afspraken kunnen maken over locaties die geen onderdeel zijn van de bestemmingsplanwijziging, in dit geval Lensheuvel 18a. Daarbij is Wagricom huurder van de bedrijfspanden aan de Lensheuvel en geen eigenaar. We kunnen met Wagricom dan ook geen afspraken maken over wat de eigenaar na vertrek van Wagricom met gronden en opstallen doet. Het vigerende bestemmingsplan laat aan de Lensheuvel 18a nagenoeg elk bedrijf met een maximale milieucategorie 3.1 als vervolgfunctie rechtstreeks toe. Dat is vanuit ruimtelijk en milieu-hygiënisch oogpunt onwenselijk. Alle betrokken partijen (grondeigenaar, de beoogde projectontwikkelaar en de gemeente) spreken echter samen wel de intentie uit om de betreffende locatie te herontwikkelen ten gunste van woningbouw. Zij staan allen achter een voorbereidingsbesluit waarbij we ongewenste vervolgfuncties na het vertrek van Wagricom bevrozen. Zo kunnen we toch voldoen aan het doel van de gestelde voorwaarde in het principebesluit van het college inzake de planologische medewerking van de vestiging van Wagricom aan de Witrijt 3 in Reusel;
2. Er is nog geen concreet tijdspad, daarvoor zijn de plannen nog te prematuur. Er ligt op dit moment een eerste, informeel plan wat door ons al enige jaren geleden getoetst is. Door de



beperkte ambtelijke capaciteit en de coronaperiode heeft de verdere uitwerking stilgelegd. Ondertussen zijn beleidsdoelstellingen, wetten en andere uitgangspunten gewijzigd. Een update van de plannen is daarom vereist. We hebben ambtelijke capaciteit vrijgemaakt om het informele plan weer op te pakken en te begeleiden. Hierover zijn we in goed overleg met alle betrokken partijen. Indien nodig zal de initiatiefnemer zijn plan aanpassen en als principeverzoek voorleggen aan het college. Afhankelijk van hoe snel dat gaat, kunnen we een nader tijdspad uitstippelen. Er ligt dus op dit moment nog geen panklaar plan waarvoor we snel een ruimtelijke procedure kunnen starten.

3. We hebben ambtelijke capaciteit vrijgemaakt om het nu voorliggende informele verzoek te behandelen. Of het daadwerkelijk binnen een jaar tot een vrijgegeven ontwerpbestemmingsplan komt of tot een wijziging van het omgevingsplan (na het inwerkingtreten van de Omgevingswet), is ook afhankelijk hoe vlot het voortraject en participatietraject verloopt. In de ruimtelijke ordeningspraktijk is een jaar voor planvorming zeer kort. Zeker gelet op het onzekere komende jaar waarin we als gemeente (en specifiek het team RO) te maken krijgt met alle uitdagingen en externe invloeden als de invoering van de Omgevingswet en de gevolgen van de stikstofproblematiek. Dat laat onverlet dat nu de voorbereidingsbescherming gewenst is. Na een jaar maken we opnieuw de balans op en beoordelen we of een nieuwe voorbereidingsbescherming gewenst is.

