Raadsvoorstel

Onderwerp:	Bestemmingsplan Buitengebied: herziening Witrijt 3, Reusel
Vergaderdatum:	18 april 2023
Documentnr. Corsa.:	RA23.007
Case nr. Corsa:	Z23000323
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. Planologische medewerking te verlenen aan het vestigen van een agrarisch technisch hulpbedrijf aan de Witrijt 3 in Reusel;

En hiervoor:

2. die ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en gegrond te verklaren en aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan aan te passen;
3. de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, Witrijt 3, Reusel' vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het bestemmingsplan Buitengebied, Witrijt 3, Reusel", met planidentificatienummer NL.IMRO.1667.BPBwitr0080-VAST gewijzigd vast te stellen, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Inleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van Wagricom B.V. en wil zijn landbouwmechanisatiebedrijf (agrarisch technisch hulpbedrijf) verplaatsen van de Lensheuvel 18a in Reusel naar de Witrijt 3 in Reusel. De plannen zijn niet binnen het vigerende bestemmingsplan te realiseren. Daarom besloot ons college op 22 oktober 2019 om in principe planologische medewerking te verlenen aan de bedrijfsverplaatsing naar de Witrijt 3. Hieraan stelden we een aantal voorwaarden en randvoorwaarden.

Uw raad besloot op 22 september 2020 om de eerste versie van het benodigde bestemmingsplan niet vast te stellen. Het plan voldeed namelijk niet aan de gestelde randvoorwaarden van het principebesluit. Wel gaf uw raad aan dat *"op zichzelf beschouwd de verplaatsing van Wagricom naar Witrijt 3 te Reusel in principe als wenselijke ontwikkeling, passend binnen gemeentelijk hoofdlijnenbeleid zoals neergelegd in de Omgevingsvisie, beoordeeld zou kunnen worden."*
U verzocht ons college om in navolging van het raadsbesluit, intensief met de initiatiefnemer de mogelijkheden voor eventuele verplaatsing naar de Witrijt 3 nader te bekijken.

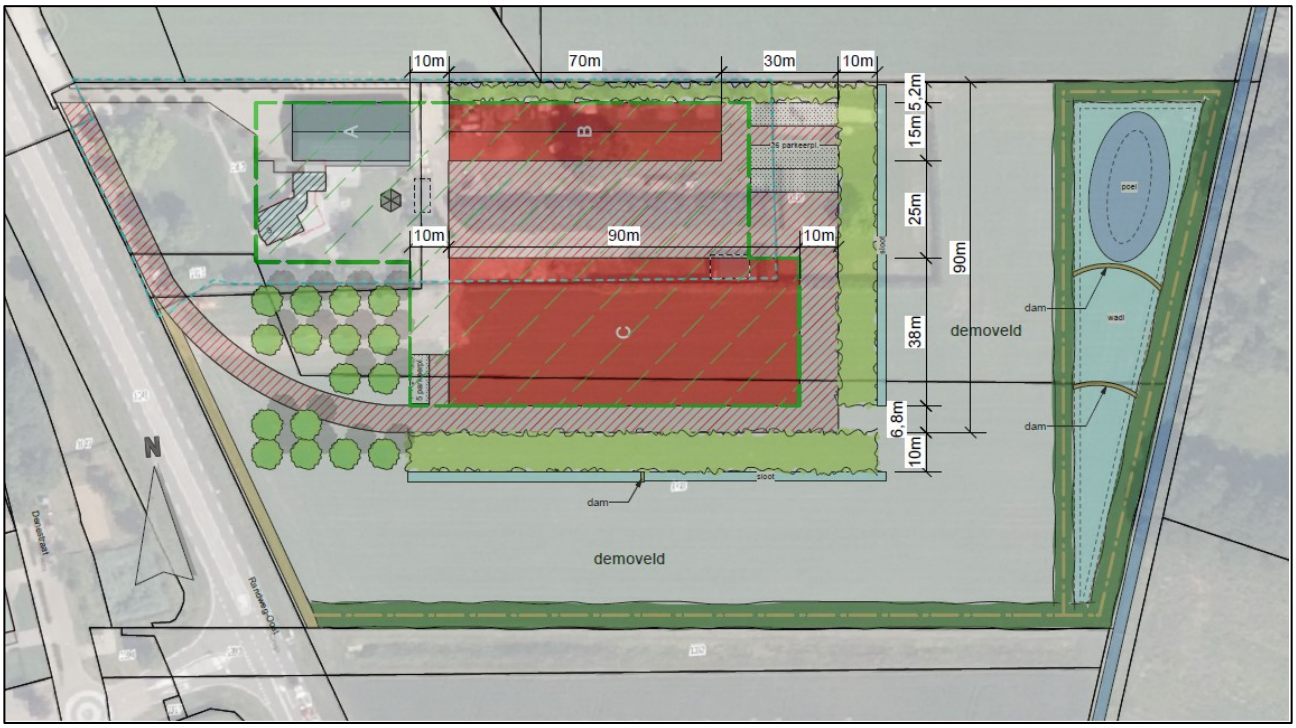
Er is vervolgens samenwerking gezocht met de initiatiefnemers, belanghebbenden en ketenpartners om de 'knelpunten' voor de beoogde ontwikkeling nader te bekijken en af te wegen. De initiatiefnemer stelde hierna een nieuw concept-bestemmingsplan op. Het voorontwerpbestemmingsplan lag vanaf 24 januari 2022 voor zes weken ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 22 augustus 2022 voor zes weken ter inzage. Het uiteindelijke bestemmingsplan leggen we nu ter vaststelling aan u voor.



Figuur 1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2009 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Witrijt 3, Reusel (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 3: Tekening gewenste situatie (Bron: Agra-Matic)



Figuur 4: 3D gevelaanzicht voorgevel hoofdgebouw (Bron: Bouwinitiatief)

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 wél aan de gestelde (rand)voorwaarden, in tegenstelling tot de eerder door uw raad niet vastgestelde versie. De bedrijfsgebouwen krijgen een landelijke uitstraling en het plan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

We hebben als college wel gestuurd op een ander voorkeursmodel. Het oorspronkelijke voorkeursmodel had een groter hoofdgebouw, een breder bouwvlak en een buitenterrein aan de zuidelijke zichtzijde. Een opzet met een kleiner bedrijfsgebouw in de vorm van een dubbele kapschuur, een minder fors bouwvlak en een werktuigenloods aan de noordzijde van het perceel, vinden we vanuit stedenbouwkundig en landschappelijke oogpunt veel sterker. Ook komen we tegemoet aan de omgeving door het bouwvlak te versmallen en het buitenterrein te verplaatsen naar de ruimte tussen de loods en de hoofdgebouwen, aan de noordzijde van het perceel. Zo is er vanuit de zuidkant geen zicht op het buitenterrein. Het heeft ook een positief effect op de geluidemissie van het bedrijf. De initiatiefnemer heeft zijn plan hierop aangepast.
De bouwhoogten en de omvang van de bebouwing zijn gemaximeerd. Detailhandel sluiten we nadrukkelijk uit en de regels van het bestemmingsplan voorzien onder andere in het voorkomen van lichthinder en het voorkomen van buitenopslag. En er is voldoende parkeergelegenheid op het terrein.

1.2 Het woon- en leefklimaat in de Lensheuvel verbetert

Het bedrijf van initiatiefnemer aan de Lensheuvel hoort anno 2023 eigenlijk niet meer thuis in een stedelijke woonomgeving. Het woon- en leefklimaat staat onder druk en de bewegingen van landbouwvoertuigen leiden tot verkeersonveilige situaties. Maar ook de bedrijfsbebouwing is in een niet al te beste staat. Door het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen kan de initiatiefnemer zijn bedrijf verplaatsen naar de Witrijt. Dat biedt nadrukkelijk de kans om het knelpunt Wagricom/Lensheuvel op te lossen, de fietsstraat Lensheuvel te optimaliseren en de rommelige ingang tot de kern Reusel vanuit de Turnhoutseweg te verbeteren. Gesprekken met de eigenaar van de gronden om te komen tot een herontwikkeling in de vorm van woningbouw, lopen al geruime tijd. De verplaatsing draagt ook nadrukkelijk bij aan de vereiste maatschappelijke meerwaarde waarin het voorliggende bestemmingsplan moet voorzien.

1.3 Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan
Het plan is vanuit planologisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en wenselijk. Alleen kan de initiatiefnemer het plan niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 realiseren. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.4 Het plan past binnen de Interim omgevingsverordening (Iov) van de provincie Noord-Brabant
In de Interim omgevingsverordening is een mogelijkheid opgenomen voor nieuwvestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf in gemengd landelijk gebied. Van belang is dat er gebruik gemaakt wordt van een bestaand bouwperceel. Daar is met het bestaande bouwperceel sprake van. Het plan voldoet verder aan de gestelde voorwaarden uit de Iov. Zo is de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting, passend in de omgeving. En is de omvang van het bouwperceel beperkt tot 1,5 ha.

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

1.6 De stikstofdepositie neemt niet toe
De initiatiefnemer liet een Aerius berekening maken om te bezien of in de aanlegfase en de gebruiksfase sprake is van enige toename van de stikstofdepositie. Dat is niet het geval. Uit de Aerius berekening blijkt dat de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 0,00 mol N/ha/j betreft. Significante negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten.

1.7 De wettelijke overlegpartners stemden in met het ontwerpbestemmingsplan
Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat we het concept-ontwerpbestemmingsplan voor moeten leggen aan onder andere Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, het waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Dat noemen we het ‘wettelijk vooroverleg’. De betreffende overlegpartners gaven aan dat zij geen opmerkingen hebben op het plan en hiermee in kunnen stemmen. Het feit dat zij geen zienswijzen indienden tegen het ontwerpbestemmingsplan bevestigt dat standpunt.

2.1 De zienswijzen zijn ontvankelijk en deels gegrond
Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 22 augustus 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Gedurende de termijn ontvingen we vier zienswijzen, afkomstig van bewoners aan de tegenover het plangebied gelegen Denestraat. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en dus ontvankelijk. De zienswijzen leiden deels tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn daarom deels gegrond. Voor een volledige uiteenzetting hiervan, verwijzen we naar de bijgevoegde concept-nota van zienswijzen. We zijn van mening dat alle onderdelen uit de zienswijzen vanuit juridisch oogpunt te weerleggen zijn. Wel willen we waar mogelijk op punten tegemoetkomen aan de indieners. Zo hebben we de bouwhoogten gemaximeerd op de benodigde hoogte in het bouwplan. En hebben we een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om af te wijken van de bouwhoogte uit het bestemmingsplan gehaald.

3.1 Het beoordelen en afwegen van zienswijzen is uw bevoegdheid
Het is uw wettelijke rol om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de zienswijzen te beoordelen en af te wegen. Voor de conceptbeantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de concept-nota van zienswijzen (bijlage 3).

4.1 De economische uitvoerbaarheid is “anderszins verzekerd”
De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) schrijft voor dat de gemeente de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling regelt. Dat staat in 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. In dit geval sloten wij een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. Hierdoor vervalt de wettelijke plicht van een exploitatieplan, omdat het ‘kostenverhaal’

anderszins verzekerd is. U moet dan nog wel expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

5.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is uw bevoegdheid
U bent verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. In een bestemmingsplan moet u in het belang van een goede ruimtelijke ordening, de bestemming van de grond aangeven en met het oog op die bestemming regels vastleggen. Dat staat in artikel 3.1 Wro. Door het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen, voldoet u aan deze verplichting.

5.2 De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen
Daarom wijkt het uiteindelijke bestemmingsplan enigszins af van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. In dat geval verplicht de wet u om het bestemmingsplan zogenaamd “gewijzigd vast te stellen”. Dit heeft enkel procedurele gevolgen. Hiervoor verwijzen we u naar kanttekening 5.1 en het onderdeel *Vervolg.*

Kanttekeningen

2.1 We blijven in overleg met indieners
Gedurende het hele proces is contact geweest met de indieners van de zienswijzen. Zij hebben zich naar aanleiding van de omgevingsdialoog in een vroeg stadium bij ons gemeld en hun zorgen geuit. Aansluitend dienden ze een inspraakreactie in tegen het voorontwerpbestemmingsplan en een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. De zorgen richten zich vooral op het uitzicht vanuit de Denestraat op de ontwikkeling.
Op dit moment zijn we nog steeds met de indieners en hun vertegenwoordiging in overleg. We komen hen waar mogelijk graag tegemoet. Dat geldt ook voor de initiatiefnemer. Op verzoek van de indieners zijn we voornemens een groene grondwal aan te leggen in de Denestraat tegen de provinciale weg aan. Dat ontneemt voor een groot deel het zicht op de ontwikkeling. En als bijvangst heeft de wal akoestische effecten op het verkeerslawaai afkomstig van de provinciale weg.

2.2 De indieners van de zienswijzen staken mogelijk hun verzet
De indieners hebben aangegeven voornemens te zijn hun verzet tegen het plan te staken als we de groene grondwal naar wens van de indieners aanleggen. Dat doen ze uiteraard pas zodra het ontwerp akkoord is en de benodigde vergunningen zijn verleend. Dit kost echter de nodige tijd. Wij vinden het niet wenselijk om de vaststelling van het bestemmingsplan hierop aan te houden. Immers is het niet met zekerheid te zeggen dat we de groene grondwal daadwerkelijk aan mogen en kunnen leggen. Gelet op de grote afstand tussen de Denestraat en het plangebied en de uitkomst van alle milieu-hygiënische onderzoeken, is de aanleg ervan niet vereist en dus ook niet ruimtelijk relevant. Het staat uw beoordeling of hier sprake is van “een goede ruimtelijke ordening” dan ook niet in de weg. Het leidt enkel tot verdere ongewenste vertraging in de planvorming en -uitvoering volgend op de bestemmingsplanwijziging.
De indieners zullen daarom hun recht op verzet tegen het plan willen borgen met een beroepsschrift. Ze hebben aangegeven dit in te trekken zodra de benodigde vergunningen voor de grondwal zijn verleend. Doen zij dit niet, om welke reden dan ook? Dan adviseren we u om geen grondwal aan te leggen en laten we de procedure verder zijn werk doen.

5.1 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. Tegen de wijzigingen als bedoeld in argument 5.2, kan iedereen beroep indienen.
Het indienen van beroep heeft geen schorsende werking. Daarvan is wel sprake als de indiener gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening indient.

5.2 Het indienen van beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening kan tot vertraging leiden
De wachttijd voor het behandelen van beroepschriften bij de Raad van State is enorm lang. Dat betekent dat een eventueel beroep of een verzoek om een voorlopige voorziening kan leiden tot een flinke vertraging in de uitvoering.

Financiën

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

Vervolg

Publicatie en ter inzage leggen

Omdat u het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, moeten we Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant eerst toestemming vragen om het bestemmingsplan vrij te geven voor publicatie. Zij hebben namelijk nog niet formeel naar de wijzigingen kunnen kijken. Dat gaat meestal vrij snel. Daarna maken we het vastgestelde bestemmingsplan met een publicatie bekend in het Gemeenteblad en in D'n Uitkijk. Aansluitend 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 toewijst.

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. Heroverweging Principebesluit van d.d. 22 oktober 2019 (BW19.0612)
2. Raadsbesluit d.d. 22 september 2020 (RA20.044)
3. Nota van zienswijzen (23.00943)
4. Toelichting ontwerpbestemmingsplan (22.13986)
5. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan (22.13985)
6. Regels ontwerpbestemmingsplan (22.13987)
7. Bijlage 1 regels (22.13988)
8. Bijlage 2 regels (22.13989)
9. Bijlage 1 toelichting: Situatieschets bestaand (22.13990)
10. Bijlage 2 toelichting: situatieschets nieuw (22.13991)
11. Bijlage 3 toelichting: beplantingsplan (22.13992)
12. Bijlage 4 toelichting: 3D gevelaanzichten (22.13993)
13. Bijlage 5 toelichting: Geluidsonderzoek (22.13994)
14. Bijlage 6 toelichting: Quick scan Wet natuurbescherming (22.13995)
15. Bijlage 7 toelichting: Stikstofonderzoek (22.13997)
16. Bijlage 8 toelichting: Geuronderzoek (22.13998)
17. Bijlage 9 toelichting: Fijnstofonderzoeken (22.13999)
18. Bijlage 10 toelichting: Tekeningen waterberging (22.14000)
19. Bijlage 11 toelichting: Nota van inspraak en vooroverleg (22.13984)

het college van burgemeester en wethouders,

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

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

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	18 april 2023
Onderwerp:	Bestemmingsplan Buitengebied, Witrijt 3, Reusel
Documentnr. Corsa.:	RA23.007
Case nr. Corsa	Z23000323

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023

Overwegende dat:

- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is zeker gesteld;
- het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied, Witrijt 3, Reusel’ met ingang van maandag 22 augustus 2022 gedurende zes weken 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 19 augustus 2022 in het Gemeenteblad en op 2 september 2022 in D’n Uitkijk en verder via de gemeentelijke website;
- tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag vier zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer RA23.007 onderdeel uitmaakt van dit besluit;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. Planologische medewerking te verlenen aan het vestigen van een agrarisch technisch hulpbedrijf aan de Witrijt 3 in Reusel;

En hiervoor:

2. die ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en gegrond te verklaren en aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan aan te passen;
3. de ‘Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, Witrijt 3, Reusel’ vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het bestemmingsplan Buitengebied, Witrijt 3, Reusel”, met planidentificatienummer NL.IMRO.1667.BPBwitr0080-VAST gewijzigd 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