

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel"
Vergaderdatum:	14 maart 2023
Documentnr. Corsa.:	RA22.107
Case nr. Corsa:	Z20002464
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. de realisatie van één levensloopbestendige woning aan de Kerkweg ong. in Hulsel planologisch mogelijk te maken.

En hiervoor:

2. twee zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan aan te passen;
3. één zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan wel aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan gedeeltelijk aan te passen;
4. de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel" vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel" gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer is van plan om één levensloopbestendige woning te realiseren aan de Kerkweg ong. in Hulsel (zie figuur 1) op een momenteel nog onbebouwd perceel. Een strook van acht meter (512m²) aan de noordzijde van het plangebied wordt eigendom van de gemeente voor eventuele toekomstige ontwikkelingen zoals een langzaamverkeersverbinding (fiets-/ voetpad).



Bestemmingen	
G	Groen
T	Tuin
W	Wonen

(Figuur 1: Verbeelding plangebied)

Op 16 juni 2020 besloot ons college om in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Om de realisatie van één levensloopbestendige woning planologisch mogelijk te maken is door initiatiefnemer een bestemmingsplan opgesteld om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 augustus 2021 tot en met 20 september 2021 ter inzage gelegen. De periode tussen het ontwerp en de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan is langer dan gepland. De oorzaak hiervan ligt bij het opstellen en vaststellen van de anterieure overeenkomst, de stikstofdiscussie en de provinciale herbegrenzing van 'Landelijk gebied' naar 'Stedelijk gebied' met bijbehorende kwaliteitsverbetering. De provincie Noord-Brabant heeft de herbegrenzing van het 'Stedelijk gebied' inmiddels toegezegd (zie 'Zienswijze 2' in de Nota van zienswijze).

U ontving drie zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het is aan uw raad om over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten.



Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief.

Het betreft hier een ontwikkeling die vanuit planologisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. De voorgenomen ontwikkeling past, met uitzondering van de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen, binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018". Om het bijgebouw architectonisch in balans te brengen met de woning (hoofdgebouw) wordt een maximale bouwhoogte van 7 meter gehanteerd in plaats van de 5,5 meter zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018".

De huidige bestemming 'Agrarisch' moet echter wel gewijzigd worden in 'Wonen' om woningbouw mogelijk te kunnen maken.

1.2 De gemeente loopt geen financiële risico's

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.

Tevens sloten we een koopovereenkomst met de initiatiefnemer voor de aankoop van 512m² grond met de bestemming 'groen'. Deze grond wordt door initiatiefnemer ingericht conform het beplantingsplan (bijlage 2 bij de planregels) in het kader van de verplichte kwaliteitsverbetering. Omdat de groenstrook na aanplant eigendom wordt van de gemeente Reusel-De Mierden kunnen we deze inrichten als langzaamverkeersverbinding (fiets-/ voetpad).

2.1 en 3.1 Uit de beoordeling van de drie zienswijzen is gebleken dat de ontwikkeling van de Kerkweg ong. doorgang kan vinden, maar dat er enkele aanpassingen nodig zijn.

De zienswijzen zijn ontvankelijk (tijdig en op de juiste manier ingediend) en leiden tot enkele aanpassingen. De begrenzing 'Stedelijk gebied' uit de provinciale Interim omgevingsverordening (IOV) wordt aangepast door GS van de provincie onder de voorwaarde dat er kwaliteitsverbetering (bijlage 2 planregels: Beplantingsplan) wordt toegepast. Daarnaast worden er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd om te voldoen aan huidige inzichten en aangepast (waterschaps-)beleid.

4.1 U moet de ingediende zienswijzen beantwoorden in een Nota van zienswijzen

Ontvangt de gemeenteraad zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan? Dan moet de gemeenteraad de zienswijzen beoordelen, afwegen en besluiten wat hij met de zienswijzen doet. U ontving drie zienswijzen (zie argument 2.1 en 3.1). Wij hebben de beantwoording en afweging voorbereid in een concept-nota van zienswijzen. Hierin vatten we de zienswijze samen en geven we een concept antwoord op de zienswijzen. De nota stelt u separaat vast en voegen we als bijlage toe aan het bestemmingsplan.

5.1 Voor het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel" geldt geen exploitatieplanplicht

De Wet ruimtelijke ordening 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. Op 1 september 2022 zijn wij een anterieure overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemers. In deze overeenkomst hebben we afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid zeker gesteld.

6.1 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.

Kantttekeningen

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

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 leggen

We maken het vastgestelde bestemmingsplan met een publicatie bekend in het Gemeentebled 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 beroepsschrift? 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. Concept-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel" ([RA22.107](#));
2. Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel" ([Ruimtelijkeplannen - NL.IMRO.1667.BPHkweg4006-ON01](#));
3. Verbeelding ([21.13915](#));
4. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel" ([21.17724](#)).

het college van burgemeester en wethouders,

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

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



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	14 maart 2023
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel"
Documentnr. Corsa:	RA22.107
Case nr. Corsa	Z20002464

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 januari 2023

overwegende dat:

- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan via het aangaan van een koopovereenkomst en anterieure overeenkomsten is zeker gesteld;
- het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel" met ingang van maandag 9 augustus 2021 tot en met 20 september 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 vrijdag 6 augustus 2021 in het Gemeenteblad, D'n Uitkijk en verder via de gemeentelijke website;
- tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag drie zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer RA22.107 onderdeel uitmaakt van dit besluit;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De realisatie van één levensloopbestendige woning aan de Kerkweg ong. in Hulsel planologisch mogelijk te maken.

En hiervoor:

2. twee zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan aan te passen;
3. één zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan wel aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan gedeeltelijk aan te passen;
4. de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel" vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel" gewijzigd vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,

mw. J.M. van Dongen-Hermans

de voorzitter,

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

