

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stedelijk gebied, centrum Reusel
Datum B&W Besluit:	28 september 2021
Vergaderdatum:	2 november 2021
Registratienr.:	RA21.077
Opsteller:	Steffie Renders
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. de Nota van Zienswijzen van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, centrum Reusel' vast te stellen, waarbij:
 - a. één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geheel of gedeeltelijk aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen;
 - b. 14 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen;
2. het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, centrum Reusel' gewijzigd vast te stellen, volgens de genoemde wijzigingen in de Nota van zienswijzen;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Centrum Reusel' vast te stellen en dit als bijlage toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota.

Inleiding

Begin 2019 zijn wij begonnen met de voorbereidingen om te komen tot een bestemmingsplan voor het planologisch mogelijk maken van de diverse ontwikkelingen in het centrum van Reusel.

Via onze raadsinformatienota's van 22 juni 2021 hebben wij u hierover geïnformeerd. Daarnaast hebben wij u via raadsinformatienota's en werkbijeenkomsten geïnformeerd over de nieuwe ontwikkelingen en meegenomen in de totstandkoming van de uitwerking van het centrumplan. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan lagen vanaf 19 juli tot en met 30 augustus 2021 ter inzage. Tijdens deze termijn zijn 15 zienswijzen kenbaar gemaakt. Uw raad moet nu een besluit over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan nemen.

Beoogd doel

Het bestemmingsplan maakt de uitvoering van de centrumvisie en het centrumplan planologisch mogelijk. Hiermee kunnen we voorzien in de herontwikkeling van het centrumgebied, waaronder de vestiging van een nieuwe supermarkt, een ruimer marktplaats en in de woonbehoefte van diverse doelgroepen in het centrumgebied. Daarnaast voorziet dit nieuwe bestemmingsplan in een actueel planologische regime voor het gehele centrumgebied.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan maakt de uitvoering van de centrumvisie en het centrumplan planologisch mogelijk

Dit bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

- a. Voorafgaand is op basis van het centrumplan samen met initiatiefnemers het gebied ten zuiden van de nieuwe Markt en ten noorden van de Markt uitgewerkt.

Markt Zuid:

- Winkelruimte voor een supermarkt op de kop ten zuiden van de Markt.
- Bovenop de supermarkt zijn max. 19 appartementen voorzien voor sociale en reguliere kooprijzen en een daktuin met bergingen.
- In de oude St. Jozefschool komt commerciële ruimte voor winkels of horeca op de begane grond. Op de eerste en tweede verdieping komen in totaal vijf appartementen.
- Drie patiwoningen aan de achterzijde van de nieuwe supermarkt.
- In een nieuw gebouw op de locatie van het oude gemeentehuis komen max. 13 appartementen voor sociale en reguliere kooprijzen met een halfverdiepte parkeerkelder.
- Een parkeerterrein met 42 parkeerplaatsen aan de Groeneweg.
- Een groen park aan de Kloostertuin met wandel-, sport en recreatievoorzieningen.



Markt Noord:

- De bedoeling is dat hier een aantrekkelijke winkel terug komt wanneer Jan Linders naar de zuidzijde verhuist. De schetsplannen laten zien dat er een ruime en aantrekkelijke winkel met eventueel extra woningen gerealiseerd kan worden.
- Omdat deze plannen nog niet concreet zijn, is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid met randvoorwaarden opgenomen voor het toevoegen van woningen. De supermarktbestemming wordt geschrapt om de verplaatsing van Linders naar de Zuidzijde mogelijk te maken en overaanbod te voorkomen.
- De supermarktbestemming (maximaal 415 m²) aan de noordzijde van de Markt blijft op één kadastraal perceel in stand, dit perceel is geen eigendom van de ontwikkelcombinatie.

b. Cultureel Centrum De Kei:

- Op 20 oktober 2020 is door de gemeenteraad besloten in te stemmen met de sloop van Cultureel Centrum De Kei en de herontwikkeling tot een multifunctionele accommodatie. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bestaande planologische mogelijkheden overgenomen en doorvertaald in de regels en verbeelding.
- Omdat het ontwerp voor het nieuwe pand nog niet bekend is, is in het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid met randvoorwaarden opgenomen voor een hogere bouwhoogte.
- De mogelijkheden voor horeca zijn niet verruimd t.o.v. het huidige bestemmingsplan. De horecafunctie dient ondersteunend en ondergeschikt te zijn aan de maatschappelijke bestemming.

c. Begane grond gemeentehuis:

- Met de herontwikkeling van De Kei tot een multifunctionele accommodatie worden de Bibliotheek, Heemkunde en Huiskamer niet langer gehuisvest in het gemeentehuis. Hierdoor komt circa 500 m² vrij die commercieel verhuurbaar is. Om de inzetbaarheid en functionaliteit te verbreden wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt om in het gemeentehuis voortaan ook kantoren en dagopvang toe te staan.

d. Openbare ruimte centrum:

- De bestemming Verkeer is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan, waardoor de verruiming van het marktplein en de herinrichting van de Wilhelminalaan mogelijk wordt. Binnen de bestemming verkeer is de mogelijkheid toegevoegd om bij horecapanden ook terrassen toe te laten en daarbij horende voorzieningen.
- Ter borging van het nieuwe park is de bestemming Groen opgenomen aan de Kloostertuin.

1.2 Er wordt voorzien in een actueel planologisch toetsingskader voor het hele centrumgebied van Reusel

In oktober 2019 is het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018' vastgesteld, dat geldt voor bijna het hele stedelijk gebied van Reusel-De Mierden. Omdat destijds nog niet exact duidelijk was hoe invulling zou worden gegeven aan de centrumvisie en het centrumplan, is het centrumgebied van Reusel niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Momenteel geldt hier nog het bestemmingsplan 'Kom Reusel', vastgesteld d.d. 23 september 2008. Dit bestemmingsplan is bijna 13 jaar oud en nog gebaseerd op verouderd beleid en regelgeving. Het is daarom wenselijk om het bestemmingsplan voor het centrumgebied in z'n geheel te actualiseren, zodat er een integraal en uniform planologisch toetsingskader ontstaat voor de kern Reusel. Zo wordt in het nieuwe bestemmingsplan aangesloten bij de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018'. Voor de delen in het centrumgebied waar geen ontwikkeling plaatsvindt, blijven de geldende rechten gehandhaafd.

1.3 Het bestemmingsplan voldoet aan het volkshuisvestelijke beleid van onze gemeente

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad de Nota impuls sociale woningbouw vastgesteld. Met deze nota biedt de gemeente inzicht in de wijze hoe wij als gemeente omgaan met woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Onder voorwaarden kan medewerking worden verleend aan een nieuw ruimtelijk initiatief, waarbij we kijken hoe een plan bijdraagt aan onze ambities ten aanzien van sociale woningbouw.

Met de herontwikkeling van het centrumgebied wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie sociale woningbouw, er is namelijk voorzien in een woningbouwprogramma voor in totaal maximaal 40 woningen, waarvan 11 woningen in het sociale koop of huursegment.



Om binnen het centrumgebied een gedifferentieerd woningbouwprogramma te realiseren, is de al gerealiseerde bebouwing naast deze locatie (woongebouw de Ark) meegenomen in de berekening 40% sociale woningbouw. Samen met deze al gerealiseerde bebouwing voldoet de herontwikkeling van het centrumgebied aan 40% sociale woningbouw.

2.1 Het beoordelen en afwegen van de zienswijzen is uw bevoegdheid

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan ontving u 15 zienswijzen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet u komen tot een beoordeling en afweging van deze zienswijzen. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de Nota van zienswijzen (bijlage 1). Hierin hebben we alle zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

3.1 Eén zienswijze en ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen

Uit de Nota van Zienswijzen (bijlage 1) vloeit voort dat één zienswijze en ambtshalve wijzigingen leiden tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

3.2 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.

4.1 Met de ontwikkelcombinatie is een koop-ontwikkelovereenkomst gesloten

Omdat met de ontwikkelcombinatie een koop-ontwikkelovereenkomst is gesloten is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5.1 De huidige welstandsnota biedt geen welstandscriteria voor nieuwe grootschaligere ontwikkelingen

In het centrumgebied vindt met name rondom de Markt nieuw- en verbouw plaats. Ook komt er aan het Kerkplein een nieuw pand voor De Kei. De huidige welstandsnota kent geen specifieke welstandscriteria voor dergelijke grootschalige bouwontwikkelingen.

Om de beoogde stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te realiseren zijn, op basis van de centrumvisie en het centrumplan, criteria voor beeldkwaliteit vastgelegd in het 'Beeldkwaliteitsplan Centrum Reusel' (bijlage 7). Voor de Markt Zuid is de beeldkwaliteitsparagraaf uit de vastgestelde centrumvisie overgenomen. Voor de Markt Noord en voor de Kei zijn nieuwe beeldkwaliteitskaders opgesteld door de stedenbouwkundige van Bosch Slabbers.

Het beeldkwaliteitsplan dient na vaststelling als toetsingskader (welstandscriteria) voor de aan te vragen omgevingsvergunning voor de nieuwbouw in deelgebied Markt-Zuid, de verbouwing van het pand in deelgebied Markt-Noord en de nieuwbouw van De Kei en zal onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota.

5.2 Er zijn geen zienswijzen die aanleiding geven om het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen

Het beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzagetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend die inhoudelijk zien op het beeldkwaliteitsplan.

Consequenties

1. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open

In de periode dat het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt, kan rechtstreeks beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit heeft geen schorsende werking. Daarvan is wel sprake als er gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen beroep worden ingesteld.

2. De vaststelling van het bestemmingsplan is een belangrijk stap voor de afspraken uit de koop-ontwikkelovereenkomst.

In de koop-ontwikkelovereenkomst is afgesproken dat de gemeente zich inspannt om de ontwikkelingen op de Markt Zuid en Noord en het centrum mogelijk te maken, met in achtneming van haar publiekrechtelijke bevoegdheid. Met de vaststelling van het bestemmingsplan voldoen we aan deze afspraak en aan de planning.

3. Nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, kan gestart worden met de herinrichting van de openbare ruimte en kan de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw worden verleend.

Financiën

De kosten van het opstellen van dit bestemmingsplan komen ten laste van de post bestemmingsplannen (681010).

In de koop-ontwikkelovereenkomst die is gesloten met de ontwikkelcombinatie zijn afspraken vastgelegd over het kostenverhaal en planschade. Deze overeenkomst dient tevens als anterieure overeenkomst.

Voor de ontwikkeling van het centrumplan worden de kosten en inkomsten geboekt op de grondexploitatie. Deze grex wordt jaarlijks geactualiseerd en ter inzage gelegd voor uw raad. Over de resultaten wordt gerapporteerd in de jaarrekening. Bij afwijkingen t.o.v. de vastgestelde grex wordt uw raad hierover geïnformeerd.

Samen Doen

Het bestemmingsplan is een uitwerking van de centrumvisie Nieuw Hart voor Reusel. Deze visie is middels een uitvoerig participatieproces met klankbordgroepen en werkgroepen tot stand gekomen. Ook bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte zijn de werkgroepen betrokken. In de werkgroepen zijn o.a. leden van de winkeliersvereniging, ondernemersvereniging, het gehandicaptenplatform en inwoners betrokken.

Voor een bestemmingsplan gelden op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht wettelijke procedures. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en leggen we het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage.

Op 21 september vond een (digitale) informatiebijeenkomst over de centrumontwikkelingen plaats. Tijdens deze (digitale) bijeenkomst zijn de ontwerpen voor de nieuwbouw aan de Markt Zuid en het voorlopige ontwerp van de openbare ruimte aan een breed publiek gepresenteerd. Daarnaast is voor omwonenden een informatieavond georganiseerd in de Kei in juli 2021.

Via nieuwsbrieven en de website zijn inwoners geïnformeerd over de centrumplanontwikkelingen.

Vervolg

Definitief maken bestemmingsplan

Meteen na de vaststelling van het bestemmingsplan geven wij opdracht aan het adviesbureau om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op basis van uw raadsbesluit aan te passen en definitief te maken.

We moeten dit raadsbesluit eerst bij de provincie aanmelden

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Hierdoor moeten we eerst Gedeputeerde Staten gedurende zes weken in de gelegenheid stellen om te reageren op deze wijzigingen (artikel 3.8 lid 4 Wro).

Publicatie en ter inzage legging

We maken het besluit over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan 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 uiterlijk met ingang van maandag 13 december 2021 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, zijnde uiterlijk maandag 24 januari 2022. 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, zijnde uiterlijk maandag 24 januari 2022. 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. Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Stedelijk gebied, centrum Reusel
2. Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, Centrum Reusel" Toelichting;
3. Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, Centrum Reusel" Regels;
4. Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, Centrum Reusel" Verbeelding;
5. Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, Centrum Reusel" Bijlagen bij de toelichting;
6. Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, Centrum Reusel" Bijlagen bij de regels;
7. Ontwerp Beeldkwaliteitsplan Centrum Reusel;

het college van burgemeester en wethouders,

mr. R.P.B.M. Brekelmans
secretaris

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



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	2 november 2021
Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingplan Stedelijk gebied, centrum Reusel
Registratienummer:	RA.21.077

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 september 2021

overwegende dat

- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is zeker gesteld via het aangaan van een koop-ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelcombinatie;
- het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied, centrum Reusel' vanaf 19 juli tot en met 30 augustus 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 16 juli 2021 in D'n Uitkijk, de Staatscourant en via de gemeentelijke website;
- tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag 15 personen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken;
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer RA21.077, onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de Nota van Zienswijzen van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, centrum Reusel' vast te stellen, waarbij:
 - a. één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geheel of gedeeltelijk aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen;
 - b. 14 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen;
 - c. Over te gaan tot het verwerken van de wijzigingen in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, centrum Reusel', zoals aangegeven in de Nota van Zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, centrum Reusel'
 - a. in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (planregels) en gml-formaat (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1667. BPRcentrumR1025-VAST en met de kadastrale ondergrond oNL.IMRO.1667. BPRcentrumR1025-VAST.dgn conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en gewijzigd vast te stellen;
 - b. de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Centrum Reusel' vast te stellen en dit als bijlage toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota.



De raad voornoemd,

de griffier,

dhr. J.C.M. van
Berkel

de voorzitter,

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