Raadsvoorstel

Onderwerp:	Voorbereidingsbesluit locatie Lensheuvel, ter hoogte van 18a, Reusel
Vergaderdatum:	18 april 2023
Documentnr. Corsa.:	RA23.008
Case nr. Corsa:	Z19002870
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

1. Een herziening van de bestemmingsplannen “Stedelijk Gebied 2018” en “Buitengebied 2009 (inclusief herziening fase 1A) voor te bereiden voor het gebied zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende geografische plaatsaanduiding NL.IMRO.1667.VBRvbb1030-VOBB;

Waarbij:

2. het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, nieuwe bouwwerken op te richten en bestaande bouwwerken uit te breiden binnen het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt;

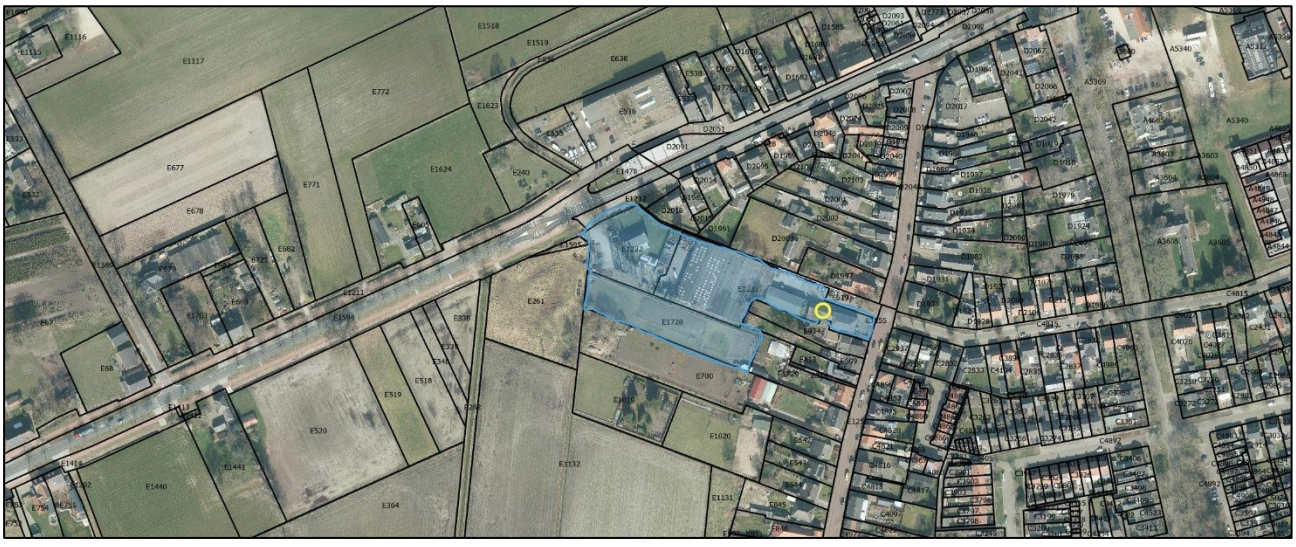
En:

3. dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na publicatie ervan.

Inleiding

De eigenaar van het landbouwmechanisatiebedrijf Wagricom is voornemens zijn bedrijf te verhuizen naar de Witrijt 3 in Reusel. Hiervoor loopt op dit moment de benodigde bestemmingsplanprocedure. De vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, staat eveneens op de agenda van deze raadsvergadering. Eén van de voorwaarden die ons college stelde in het daaraan voorafgegane principebesluit, is dat in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd moet worden dat hij geen activiteiten meer mag uitvoeren aan de Lensheuvel na verplaatsing van zijn bedrijf. Dat leidt tot een aanzienlijke verbetering van de fysieke leefomgeving en het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de locatie.

De eigenaar van Wagricom huurt de bedrijfsgebouwen en is dus geen eigenaar van de gebouwen en gronden. Daarom zijn we al enige tijd op constructieve wijze met de eigenaren van de betreffende percelen in gesprek. Zij zijn voornemens de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te staken, de bedrijfsgebouwen te slopen en woningbouw te realiseren in het plangebied. Dat is ruimtelijk gezien een voorstelbare en vooral ook wenselijke ontwikkeling. Een principeverzoek is in voorbereiding en het ligt in de lijn der verwachting dat men snel na het principebesluit de ruimtelijke procedure wil starten.



Figuur 1: Luchtfoto met plangebied gearceerd (Bron: Geoweb)

Argumenten

1.1 Een anterieure overeenkomst sluiten is juridisch niet houdbaar
In het principebesluit is nadrukkelijk besloten dat het saneren van het bedrijf aan de Lensheuvel ten gunste van woningbouw, een wens en voorwaarde is. En dat dit geborgd moet zijn, zodat we regie houden op toekomstige ontwikkelingen. Het blijkt echter dus dat het juridisch niet houdbaar is om in een anterieure overeenkomst af te dwingen dat de eigenaar van Wagricom geen activiteiten meer mag uitvoeren op zijn huidige locatie. Daarbij geldt dat de eigenaar van de percelen en de bedrijfsgebouwen het planologische recht behoudt om deze opnieuw te verhuren ten behoeve bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 3.1. De oorspronkelijke voorwaarde in de vorm van een anterieure overeenkomst kan dus niet voorkomen dat er bedrijfsactiviteiten plaats blijven vinden na verhuizing van het bedrijf Wagricom. Met het voorbereidingsbesluit kunt u anderszins uitvoering geven aan de specifieke voorwaarde in het principebesluit. Het is dan wel in het belang van beide procedures dat u het bestemmingsplan in dezelfde raadsvergadering vaststelt, als dat u het voorbereidingsbesluit neemt.

1.2 De planvorming voor woningbouw is gestart
De eigenaren hebben nadrukkelijk aangegeven dat ze de bedrijfsgebouwen niet opnieuw willen verhuren. De staat van de bedrijfsgebouwen is slecht en een grote investering is nodig om de gebouwen duurzaam in stand te houden. Daarbij zijn zij zich er ook bewust van dat het niet wenselijk is zware bedrijvigheid in een woongebied in stand te houden. Zij zien gelet op de woningbouwbehoeften kansen om woningbouw ter plaatse te realiseren. Het besluit om u voor te stellen om een voorbereidingsbesluit te nemen, is na overleg en met goedkeuring van de eigenaren genomen. Daarmee spreekt uw raad uit dat een bestemmingsplan in voorbereiding is voor de betreffende woningbouw en dat u andere, ongewenste ontwikkelingen voor de duur van een jaar op slot zet.

2.1 Het verbod voorkomt ongewenste ontwikkelingen
Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van u als gemeenteraad dat u een bestemmingsplan voor het betreffende gebied voorbereidt. Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld. Met dit besluit beoogt u een voorbereidingsbescherming en geldt een aanhoudingsplicht voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat we omgevingsvergunningen (bouwvergunningen) die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan, niet hoeven te verlenen. Zo voorkomt u ongewenste ontwikkelingen op de betreffende locatie die de ruimtelijke kwaliteit onder druk zetten. Het gaat dus echt om uitbreidingen of andere vormen van bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf Wagricom mag gedurende de looptijd gewoon zijn huidige bedrijfsvoering voortzetten.

3.1 U moet expliciet besluiten wanneer het voorbereidingsbesluit in werking treedt
Het tweede lid van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat u expliciet moet besluiten wanneer het voorbereidingsbesluit in werking treedt. Het is verstandig om het besluit snel te publiceren, om ongewenste aanvragen om omgevingsvergunningen te voorkomen.

Kanttekeningen

1.1 Het voorbereidingsbesluit heeft een openbaar karakter
Normaal gesproken heeft een voorbereidingsbesluit een geheim karakter en neemt u het voorbereidingsbesluit in een besloten, niet openbare raadsvergadering. De geheimhouding vervalt nadat het besluit bekend is gemaakt. Zo voorkom je daadwerkelijk dat een eigenaar voor het in werking treden van het besluit geen ongewenste bouwaanvragen indient. In dit specifieke geval is zowel de huurder (Wagricom) als de eigenaar van de gronden en opstallen op de hoogte van dit voornemen. Sterker nog, het voorstel is met hen op coöperatieve wijze ontstaan en zij staan dan ook beiden achter dit voorstel. Zo kan de huurder (Wagricom) immers op een gelijkwaardige wijze voldoen aan de voorwaarden uit uw principebesluit. En daarmee bijdragen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst. De grondeigenaar benadrukt hiermee zijn wens om snel tot herontwikkeling over te gaan, eveneens in het belang van het oplossen van een ruimtelijk en volkshuisvestelijk knelpunt. Het is dan ook voorstelbaar om een openbaar karakter aan dit besluit te hangen.

1.2 De eigenaar kan in de periode voor vaststelling een aanvraag indienen
De grondeigenaar wil snel tot herontwikkeling overgaan, eveneens in het belang van het oplossen van een ruimtelijk en volkshuisvestelijk knelpunt. Maar het juridische risico bestaat dat de grondeigenaar toch een aanvraag indient voordat het voorbereidingsbesluit is genomen. Hij is immers op de hoogte,

het voorstel is openbaar en zou zo eventuele rechten kunnen verkrijgen. Echter is dat risico zeer klein, aangezien het bestemmingsplan wat nodig is voor de verhuizing van Wagricom naar de Witrijt, nog niet vastgesteld is en dus nog niet onherroepelijk is. En we dus ook nog geen vergunningen kunnen verlenen voor de bouw van de nieuwe bedrijfsgebouwen aan de Witrijt. Wagricom zal daarom tot het moment van de verhuizing de bedrijfsgebouwen aan de Lensheuvel blijven huren, waardoor nieuwe activiteiten niet te verwachten zijn.

1.3 Het voorbereidingsbesluit is slechts een jaar geldig
Een voorbereidingsbesluit vervalt, indien we binnen een jaar geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. Dat staat in artikel 3.7, vijfde lid van de Wet ruimtelijke ordening. Het voorbereidingsbesluit is dus feitelijk maar een jaar geldig. Die periode is relatief kort. Planvorming duurt vaak langer, mede ook door capaciteitsgebrek vs. grote werkvoorraden bij gemeenten en onderzoeksbureaus en adviseurs. Je kan een voorbereidingsbesluit juridisch gezien niet verlengen. Maar uit de praktijk blijkt dat je wel een *nieuw* voorbereidingsbesluit kunt nemen. Dat heeft in feite hetzelfde effect als het verlengen van een besluit, maar wel met dien verstande dat de aanhoudingsplicht van een eventuele ingediende aanvraag komt te vervallen en niet verlengd wordt door het nieuwe voorbereidingsbesluit. We lopen zo als gemeente het minst mogelijke risico dat we een jaar later alsnog tegen ongewenste ontwikkelingen aanlopen.

Financiën
Het voorbereidingsbesluit leidt niet tot financiële gevolgen voor de gemeente. Van eventuele planschade is wettelijk gezien geen sprake.

Vervolg
We maken het voorbereidingsbesluit bekend in het Gemeenteblad en D'n Uitkijk.

Bijlagen
- Verbeelding van het plangebied, behorende bij het voorbereidingsbesluit

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:	Voorbereidingsbesluit locatie Lensheuvel, ter hoogte van 18a, Reusel
Documentnr. Corsa.:	RA23.008
Case nr. Corsa	Z19002870

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023

gelet op artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

Overwegende dat:

- de gronden aan de Lensheuvel 18b in Reusel volgens het “bestemmingsplan Stedelijk Gebied 2018” bestemd zijn voor bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 4 “Staat van bedrijfsactiviteiten” onder categorie 3.1 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;

- vanuit ruimtelijke en milieu-hygiënische overwegingen en in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een bedrijf met een dergelijke milieucategorie te zwaar drukt op de fysieke leefomgeving in het woongebied aan de Lensheuvel en niet passend is binnen het woongebied;

- er gesprekken gaande zijn met de eigenaren om te komen tot een herontwikkeling van het plangebied, waarbij we in het belang van de ruimtelijke kwaliteit en onze volkshuisvestelijke uitdagingen uitgaan van het saneren van de bedrijfsgebouwen, het verwijderen van de bedrijfsbestemming en het realiseren van woningbouw;

- dat het van belang is om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en daarom nodig is om een verbod op gebruikswijzigingen van gronden en gebouwen te laten plaatsvinden vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan;

Besluit

1. Een herziening van de bestemmingsplannen “Stedelijk Gebied 2018” en “Buitengebied 2009 (inclusief herziening fase 1A) voor te bereiden voor het gebied zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende geografische plaatsaanduiding NL.IMRO.1667.VBRvbb1030-VOBB;

Waarbij:

2. het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, nieuwe bouwwerken op te richten en bestaande bouwwerken uit te breiden binnen het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt;

En:

3. dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na publicatie ervan.

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

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