Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "Stedelijk gebied, herziening Ekkershof Reusel"
Vergaderdatum:	30 januari 2024
Documentnr. Corsa.:	RA23.110
Case nr. Corsa:	Z22000360
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

1. Planologisch medewerking te verlenen voor het realiseren van 14 grondgebonden woningen;

En hiervoor

2. de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk, deels ongegrond en deels gegrond te verklaren en aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan aan te passen;
3. de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Stedelijk gebied, herziening Ekkershof Reusel" vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het bestemmingplan "Stedelijk gebied, herziening Ekkershof Reusel" met planidentificatienummer NL.IMRO.1667.BPRekker1026-VAST gewijzigd vast te stellen, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het binnengebied achter de Kruisstraat 59 te ontwikkelen om de bouw van 14 levensloopbestendige patiowoningen mogelijk te maken. De woningen zullen gesitueerd worden rond een hofje met groen in het midden (zie verbeelding). Door te bouwen met plat dak blijft de bouwhoogte zoveel als mogelijk beperkt. De bouwhoogte beperkt zich tot maximaal 6,5 meter met de optionele dakopbouw om de privacy voor omliggende percelen zoveel als mogelijk te garanderen.

Het gebied is toegankelijk via de Kruisstraat en Wegekker (zie verbeelding). De in aanbouw zijnde woning aan de voorzijde van het plangebied (Kruisstraat 59) zal gesloopt worden om er vervolgens een toegangsweg aan te leggen. De aansluiting aan de Wegekker zal bestaan uit een langzaamaan verkeersontsluiting. Deze aansluiting zal tevens dienst gaan doen als calamiteitenroute voor hulpdiensten.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 1: Geplande ontwikkelingen - 14 patiowoningen



Figuur 2: Perspectief 14 patiowoningen



Figuur 3: Hofje met groen in het midden

Argumenten

1.1 De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2018'.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet slechts in de realisatie van één woning. Daarnaast is het gebied opgedeeld in verschillende bestemmingen: tuin, groen, wonen en verkeer. Om de realisatie van 14 woningen mogelijk te maken moet de bestemming grotendeels gewijzigd worden naar 'wonen', 'verkeer' en 'groen'.

1.2 De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling is aangetoond.

De initiatiefnemer heeft de ruimtelijke aanvaardbaarheid in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan aangetoond. Ook is het plan voorgelegd aan de welstandcommissie en (na aanpassing) akkoord bevonden tijdens de vergadering van 8 februari 2023.

1.3 De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd

In aanloop naar het opstellen van het bestemmingsplan en het uitwerken van de plannen voor de woningbouwlocatie heeft de initiatiefnemer op 1 juni 2022 de stedenbouwkundige opzet gepresenteerd aan de omwonenden. In algemene zin waren de omwonenden overwegend positief. Van de bijeenkomst is een participatieverslag gemaakt. Hierin zijn ook de vragen en antwoorden van de informatiebijeenkomst met de omwonenden opgenomen. Dit verslag maakt als bijlage deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.4 De afdracht is opgenomen en geborgd in de anterieure overeenkomst

In het principebesluit is opgenomen dat de initiatiefnemer op basis van de "Nota impuls sociale woningbouw" een financiële bijdrage (afdracht) moet doen aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw. De afdracht is gelijk aan het verschil in grondopbrengst per m^2 uitgeefbaar als de initiatiefnemer wel 40% sociale woningbouw realiseert. Deze afdracht is opgenomen en geborgd in de anterieure overeenkomst die is afgesloten met de initiatiefnemer.

2.1 De zienswijzen zijn ontvankelijk en gegrond

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 31 juli 2023 tot en met 11 september 2023 voor een ieder ter inzage. Gedurende de termijn ontvingen we één zienswijze, en één verzoek tot ambtshalve wijziging van Waterschap De Dommel. De zienswijze en het verzoek tot ambtshalve wijziging zijn tijdig ingediend en dus ontvankelijk. De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond. Voor de beoordeling van de zienswijze en het verzoek tot ambtshalve wijziging wordt verwezen naar bijgevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De zienswijze en verzoek tot ambtshalve wijziging leiden tot een aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan. De zienswijze is daarom gegrond.

3.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad

De gemeenteraad is wettelijk het orgaan dat het bestemmingsplan vaststelt. Dat staat in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het is ook de wettelijke rol van de gemeenteraad om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de zienswijzen te beoordelen en af te wegen.

Kanttekeningen

1.1 Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open
Diegenen die tijdig zienswijzen kenbaar maakten kunnen rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt ook voor belanghebbenden die geen zienswijzen kenbaar maakten. Tegen de wijzigingen 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. Gelet op de enorme drukte bij de Raad van State zal de behandeling van een inhoudelijke beroepszaak lang op zich laten wachten. Dat heeft gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Hier hebben we echter geen regie en invloed op.

Financiën

Initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst ondertekend op 16 mei 2023. De wet bepaalt dat we de financiële haalbaarheid (het 'kostenverhaal') van het plan moeten borgen. De wet biedt de mogelijkheid om het kostenverhaal anders dan via een exploitatieplan te regelen. Namelijk (zoals in dit geval) middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn wederzijdse verplichtingen opgenomen zoals de afwenteling van eventuele planschade op initiatiefnemer, de uitvoering van het openbaar gebied (waterberging, inrichting, parkeren) en een plankostenscan die de exploitatiebijdrage van de initiatiefnemer bepaalt.

Vervolg

Publicatie en ter inzage leggen
Omdat u het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, moet eerst Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om toestemming gevraagd worden om het bestemmingsplan vrij te geven voor publicatie. Zij hebben namelijk nog niet formeel naar de wijzigingen kunnen kijken. Na toestemming van de provincie wordt het vastgestelde bestemmingsplan met een publicatie bekend gemaakt in het digitale Gemeenteblad van www.officielebekendmakingen.nl en in d'n Uitkijk. Aansluitend wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd, met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te dienen.

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 in werking de dag nadat de Raad van State een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan. 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 beroepschrift(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. Concept-raadsbesluit
2. Concept Nota van zienswijzen (23.17178)
3. Toelichting ontwerpbestemmingsplan (23.1379)
    i. Bijlage 1 (23.21277)
    ii. Bijlage 2 (23.21278)
    iii. Bijlage 3 (23.21280)
    iv. Bijlage 4 (23.21281)
    v. Bijlage 5 (23.21282)
    vi. Bijlage 6 (23.21283)
    vii. Bijlage 7 (23.21284)
4. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan (23.13180)
5. Regels ontwerpbestemmingsplan (23.13178)
    i. Bijlage 1 (23.21285)

het college van burgemeester en wethouders,

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

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

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	30 januari 2024
Onderwerp:	Bestemmingsplan "Stedelijk gebied, herziening Ekkershof Reusel": 03. Vaststelling
Documentnr. Corsa.:	RA23.110
Case nr. Corsa	Z22000360

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2023

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. Planologisch medewerking te verlenen voor het realiseren van 14 grondgebonden woningen;

En hiervoor

2. de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk, deels ongegrond en deels gegrond te verklaren en aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan aan te passen;
3. de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Stedelijk gebied, herziening Ekkershof Reusel" vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het bestemmingplan "Stedelijk gebied, herziening Ekkershof Reusel" met planidentificatienummer NL.IMRO.1667.BPRekker1026-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