

Toelichting BenW-adviesnota

| | | |
|--|--------------------|---------------------------------|
| Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan 'Kesselseweg 43 Reuver' | Afdeling/team: | Ruimtelijke Ordening |
| | Afdelingshoofd: | Nillesen, F.J.M. (Rick) |
| | Auteur: | Pas-Hendriks, E.H.P. (Elian) |
| | Datum vergadering: | 15 juli 2019 |

1. Aanleiding

Op 3 oktober 2016 is door het college onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek voor de bouw van een burgerwoning na de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van het IV-bedrijf en de sloop van bedrijfsbebouwing aan de Kesselseweg 43 te Reuver.

Op 30 augustus 2017 is de toegezegde medewerking nogmaals bevestigd door de geldigheid van het genomen principebesluit te verlengen.

Ter uitwerking van dit principebesluit heeft initiatiefnemer een bestemmingsplan (postzegelplan) laten opstellen waarvan het ontwerp nu aan u wordt voorgelegd.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

U dient een besluit te nemen over de wijziging van het bestemmingsplan.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Op de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Kesselseweg 43, Reuver' is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De gemeente heeft als rol om deze procedure op de wettelijk voorgeschreven wijze te doorlopen. Participatie van de samenleving, in de vorm van onder andere het kunnen indienen van een zienswijze, maakt onderdeel deel uit van deze procedure.

4. Toelichting

Bestemmingsplanwijziging

De initiatiefnemer heeft aan de Kesselseweg te Reuver een bedrijfslocatie, bestemd voor een intensieve veehouderij. Hij is bereid de intensieve veehouderij te beëindigen en een deel van de bedrijfsgebouwen te slopen. Daarnaast vraagt hij om de bouw van een extra woning mogelijk te maken. Op grond van de structuurvisie is dit laatste niet mogelijk.

Het provinciale en gemeentelijke beleid bieden echter aanknopingspunten om mee te kunnen werken aan dit plan, waarbij er sprake moet zijn van maatwerk. De beëindiging van de intensieve veehouderij plus de sloop van bedrijfsbebouwing (ontstening) vormt immers een aanzienlijke kwaliteitsverbetering op deze locatie die op zeer korte afstand ligt van recreatiepark Lommerbergen en enkele burgerwoningen.

Deze locatie ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Beesel' en 'Veegplan Buitengebied'. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch - Intensieve veehouderij'. Initiatiefnemer vraagt om wijziging van deze

bestemming "Agrarisch - Intensieve veehouderij" naar de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" en "Agrarisch met waarden".

Omdat het bestemmingsplan geen mogelijkheden bevat tot het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan voor het project, is het plan in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking is alleen mogelijk door middel van een bestemmingsplanwijziging gevolgd door een omgevingsvergunning. Hiertoe is een bestemmingsplan (postzegelplan) opgesteld.

Conform een van de voorwaarden die uw college in het principebesluit heeft gesteld is het plan voor advies voorgelegd aan de externe Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal.

Deze commissie heeft op 26 april 2019 ingestemd met het plan.

Om de landschappelijke kwaliteit van het plan verder te waarborgen wordt met initiatiefnemer een vaststellingsovereenkomst gesloten.

Op basis van de toelichting en uitgevoerde onderzoeken is de conclusie dat er geen belemmeringen zijn voor de gevraagde bestemmingswijziging.

Vooroverleg

Over dit ontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. In een reactie heeft de provincie aangegeven enkele opmerkingen te hebben bij het plan, met betrekking tot de onderbouwing voor de toe te voegen woning. De provincie ziet geen aanleiding tot het indienen van bedenkingen tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging indien haar opmerkingen adequaat in het plan worden verwerkt.

Naar aanleiding van deze reactie is aan de toelichting van het plan een extra paragraaf toegevoegd waarin de onderbouwing nader is uitgewerkt.

Het waterschap heeft aangegeven dat haar advies niet nodig is omdat het plan onder een zogenaamde 'ondergrens' valt. Van andere instanties is geen reactie ontvangen op het voorgenomen plan.

Procedure bestemmingsplan

Het (ontwerp)bestemmingsplan dient op basis van de wet zes weken ter inzage te worden gelegd. In deze periode kan eenieder een zienswijze indienen.

Na de terinzagelegging dient de raad een besluit te nemen over de eventuele ingebrachte zienswijzen en wordt het bestemmingsplan vastgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan treft u bijgaand aan (zie bijlagen). Het plan bestaat uit een verbeelding, planregels, en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Het ontwerp-bouwplan is hieraan getoetst en past hierbinnen.

Geen exploitatieplan

In afdeling 6.4 Wro van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar er geen verhaalbare kosten zijn of de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of de kosten niet opwegen tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Onderdeel van onderhavig bestemmingsplan is het mogelijk maken van de bouw van een nieuwe woning. Er is daarom sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, waarvoor in principe een verplichting tot kostenverhaal en het vaststellen van een exploitatieplan geldt.

De uitvoering van het plan is in handen van initiatiefnemer en komen geheel voor zijn kosten en risico. Eventuele kosten die vanuit de gemeente te verwachten zijn, bijvoorbeeld eventuele aansluiting op gemeentelijke voorzieningen, worden op grond van de legesverordening bij initiatiefnemer in rekening

gebracht. Er zijn geen overige verhaalbare kosten.
Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

5. Visie Blij in Beesel

Het plan sluit aan bij speerpunt 'Fijn Wonen' van de visie 'Blij in Beesel'.

6. Integrale afstemming

Het initiatief heeft voor afstemming al in de voorfase gerouleerd binnen de afdeling Grondgebied en is voorbesproken met de portefeuillehouder.

a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

Het ontwerp bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd vóór vaststelling door de gemeenteraad. Bekendmaking van de ter inzagelegging vindt plaats via de website, gemeentebled en Staatscourant.

Wanneer de termijn van terinzagelegging gedeeltelijk binnen de zomer-/vakantieperiode valt, zal na afloop van die periode de bekendmaking worden herhaald zodat aan een ieder de mogelijkheid wordt geboden om kennis te nemen van het plan.

b. Financieel

Het betreft een private ontwikkeling waarbij de kosten en het risico geheel worden gedragen door de initiatiefnemer.

De kosten van de planologische procedure, benodigde vergunningen en eventuele kosten voor aansluitingen op gemeentelijke voorzieningen worden op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

De gemeente Beesel komt met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst overeen. Hierin is opgenomen dat eventueel te betalen planschade voor rekening van initiatiefnemer komt.

c. Juridisch

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan kan eenieder een zienswijze indienen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan neemt de gemeenteraad een besluit over eventuele zienswijzen.

In de vervolgfase kan alleen nog worden gereageerd door diegenen die een zienswijze hebben ingediend of door eenieder voor zover het ambtshalve wijzigingen betreft die door de gemeenteraad bij de vaststelling zijn besloten.

d. Collegeprogramma

Het bestemmingsplan sluit aan bij het thema 'Fijn wonen, voorzieningen en levendige kernen' van de

Ambitie Agenda 2018-2022.

e. Risico's

Vooralsnog zijn er geen risico's bekend.

7. Toegankelijkheid

Zowel de huidige woning als de nieuwe woning dienen te voldoen aan de eisen van toegankelijkheid op basis van het Bouwbesluit.

8. Duurzaamheid

De initiatiefnemer wordt gewezen op de duurzaamheidsdoeleinden die de gemeente stelt bij nieuw te bouwen woningen.

9. Voorstel / advies

U wordt geadviseerd om:

1. bijgevoegd ontwerpbestemmingsplan 'Kesselseweg 43 Reuver' met identificatienummer NL.IMRO.0089.BPKesselseweg-ON01 ter inzage te leggen;
2. in te stemmen met bijgevoegde planschadeovereenkomst en deze te (laten) ondertekenen;
3. in te stemmen met bijgevoegde vaststellingsovereenkomst tot beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing en deze te (laten) ondertekenen;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. bijgevoegde raadsinformatiebrief te verzenden.