

Collegevoorstel

Onderwerp

Ter inzage leggen ontwerp-wijzigingsplan
Uitbreiding bedrijventerrein Roversheide

portefeuillehouder: Marcel Roelofs
cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke
Ordering
opsteller: Stan Peeters
datum vergadering: 13 september 2022
zaaknummer: 295378

Samenvatting

Dit voorstel gaat over de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Roversheide'. In januari 2020 hebben de gemeente en enkele ondernemers de intentie uitgesproken om samen de uitbreiding van bedrijventerrein Roversheide vorm te geven. Het doel is om te komen tot een duurzame en toekomstbestendige uitbreiding van bedrijventerrein Roversheide passend in de "Poort van Reuver. In september 2021 is deze intentie vertaald in een realiseringsovereenkomst met de grondeigenaren/ initiatiefnemers waarin de intentie uit 2020 nader is uitgewerkt. Het doel hierbij is het komen tot een uitbreiding van het bedrijventerrein Roversheide gelegen aan de Rijksweg met circa 6,24 hectare. Het opgestelde ontwerp-wijzigingsplan is positief beoordeeld. Het voorstel is om het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage te leggen en de raad hierover te informeren met een raadsinformatiebrief.

Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:

1. bijgevoegd ontwerp-wijzigingsplan 'uitbreiding Bedrijventerrein Roversheide' met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPRoversheideUitbr-ON01 ter inzage te leggen;
2. de raad te informeren over het ter inzage leggen van het ontwerp-wijzigingsplan middels bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Het verzoek betreft het uitbreiden van het bedrijventerrein Roversheide, op de percelen kadastraal bekend gemeente Beesel sectie K, nummers 52, 53, 56, 1158, 1160, 2082, 2083, 2084, 2725, 2943 en 3069, middels een wijzigingsplan. Op 27-09-2021 heeft de gemeente Beesel een realiseringsovereenkomst Roversheide getekend waarbij de intentie uit 2020 nader is uitgewerkt. De gemeente wil samen met grondeigenaren zorgdragen voor ontwikkeling van het projectgebied waarbij de gemeente de planologische procedure voor de noodzakelijke wijziging van de bestemming en realisering van het openbaar gebied coördineert. Bij de invulling van het plangebied zijn de randvoorwaarden t.a.v. beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing zoals beschreven in het document uit 12 maart 2013 "Reuver Boulevard(+)" van adviesbureau Rho opgenomen.

2. Doelstelling

Uw college dient nu een besluit te nemen over het ter inzage leggen van het ontwerp-wijzigingsplan, en in een latere fase over de vaststelling van het wijzigingsplan. Op deze manier wordt het planologisch-juridische kader voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Roversheide geregeld.

3. Uitgangssituatie

De uitgangssituatie is om mee te werken aan de gevraagde bestemmingsplanwijziging.

4. Rol gemeente

De gemeente heeft een coördinerende en faciliterende rol bij de ontwikkeling van het plangebied. Daaronder valt ook het vaststellen van het wijzigingsplan.

5. Toelichting

Wijzigingsbevoegdheid

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019', is in artikel 39.8 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10 voor het betreffende plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om ter plaatse van deze aanduiding de bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeer', 'Groen' en/of 'Water' ten behoeve van de aanleg van een bedrijventerrein. Om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken moet er worden aangesloten bij de regels van de betreffende bestemmingen.

Inhoud ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan treft u bijgaand aan. Het plan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het ontwerp-wijzigingsplan. Op basis van de toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het gevraagde wijzigingsplan in het plangebied. Er wordt aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan. Daarbij worden er 4 bedrijfskavels mogelijk gemaakt en middels een binnenplanse afwijkingbevoegdheid is er een mogelijkheid om dit op te delen in maximaal 6 bedrijfskavels. Dit ontwerp-wijzigingsplan is positief beoordeeld. Uw college wordt geadviseerd om dit ontwerp-wijzigingsplan ter inzage te leggen. De bestaande openbare weg (Klokweg) komt in kader van de ontwikkeling te vervallen. De gemeente zal het eigendom hiervan overdragen aan beide exploitanten. In ruil daarvoor krijgt de gemeente de nieuw aan te leggen openbare weg.

Anterieure overeenkomst

In afdeling 6.4 Wro van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat de raad bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen moet nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten die gepaard gaan met een bouwplan te verhalen op de initiatiefnemer. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst middels een realiseringsovereenkomst die op 27-09-2021 is getekend.

Procedure

Het ontwerp-wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd voorafgaand aan de vaststelling door het college van burgemeester en wethouders. De bekendmaking van de terinzagelegging vindt plaats via het Gemeenteblad, de gemeente-info in Puik.nl en onze website. Gedurende deze periode van terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan is er 6 weken de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Een wijzigingsplan verschilt in de procedure van een bestemmingsplan in de vaststelling: bij een wijzigingsplan is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag om het wijzigingsplan vast te stellen. Wij adviseren u om de raad via bijgevoegde raadsinformatiebrief (RIB) te informeren zodat zij ook van deze voorgenomen ontwikkeling in kennis worden gesteld.

6. Visie Blij in Beesel

Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad de visie 'Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen' omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk.

Als project fungeert het initiatief als vliegwiel voor een grotere ontwikkeling en creëert kansen om invulling en uitvoering aan geven aan:

- Bedrijvigheid; gemeenschap met veel voorzieningen zoals winkels, uitgaansgelegenheid, station, accommodaties, weinig leegstand en veel bedrijven.
- Samenwerking; gemeenschap met goed samenspel tussen inwoners, bedrijven, organisaties, verenigingen, gemeente en waar we gezamenlijk onze visie verwezenlijken en uitdragen.
- Gemeente in gemeenschap: gemeenschap met een benaderbare, meedenkende, communicerende en faciliterende gemeente.

7. Integrale afstemming

a. Collegeprogramma

Faciliteren, verbinden en ondersteunen van ondernemers met aandacht voor de uitstraling van de entree van de gemeente.

b. Financieel

Alle kosten en risico's worden gedragen door de initiatiefnemers. De gemeente ontvangt voor haar coördinerende werkzaamheden een bijdrage. Met initiatiefnemers zijn in de realiseringsovereenkomst anterieure zaken geregeld waarmee het plan economische uitvoerbaar is. Pagina 4 van 4

c. Juridisch

Planschadevergoedingsovereenkomst is met initiatiefnemers afgesloten. De risico's en bevoegdheden van de gemeente vanuit haar publiekelijke rol zijn in de anterieure overeenkomst beschreven en afgedekt.

d. Risico's

Het plan zal na inzageperiode ter vaststelling worden aangeboden aan het college. Op dit besluit is beroep mogelijk.

e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)

Het ontwerp-wijzigingsplan wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Omwonenden worden geïnformeerd per brief. Aangrenzende percelen worden telefonisch of middels een gesprek op de hoogte gesteld.

8. Toegankelijkheid

Bij de verdere uitwerking van het openbaar gebied zullen de gebruikelijke ontwerp- en toegankelijkheidseisen worden gehanteerd.

9. Duurzaamheid

De nieuwe bedrijfskavels zijn qua afmetingen en inpassing zo gesitueerd dat bedrijven toekomstbestendig hun productieproces kunnen realiseren waarbij duurzame ontwikkeling nadrukkelijk de aandacht heeft.

Bijlagen

1. Ontwerp Wijzigingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Roversheide (toelichting, regels en verbeelding);
2. Onderzoeken (Ladderonderbouwing, actualiserend bodemonderzoek, archeologisch bureauonderzoek, archeologisch inventariserend veldonderzoek, inventariserend veldonderzoek dmv proefsleuven, onderzoek geluid en lucht, onderzoek externe veiligheid, Aeries notitie, Selectiebesluit Archeologie, Quick scan flora en fauna en vervolgonderzoek Steenuil);
3. Concept bekendmaking
4. Raadsinformatiebrief.