Aan: de gemeenteraad

Vergadering: 16 december 2019

Agendapunt:

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan ‘Kesselseweg 43 Reuver’

STATUS RAADSVOORSTEL

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Kesselseweg 43 Reuver'.

Samenvatting:

Aan de Kesselseweg 43 te Reuver is een bedrijfslocatie voor intensieve veehouderij gevestigd. Initiatiefnemer wenst 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.
Om deze plannen te kunnen realiseren is het nodig de huidige bestemming "Agrarisch - Intensieve veehouderij" te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen" en "Tuin" en "Agrarisch met waarden".
Het bijgevoegde bestemmingsplan voorziet in deze planologische wijziging.

Uw raad wordt geadviseerd om:

1. het bijgevoegde bestemmingsplan 'Kesselseweg 43 Reuver' met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPKesselseweg43-VA01 (digitaal en analoog) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen en op de voorgeschreven wijze bekend te maken;
2. te bepalen dat er voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld omdat er geen kostenverhaal noodzakelijk is;

1. Aanleiding
Op 3 oktober 2016 is door ons 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.
Het voorgenomen initiatief wordt mogelijk gemaakt door bijgevoegd bestemmingsplan dat hiertoe is opgesteld.

2. Uitgangssituatie en doelstelling
Uw raad dient een besluit te nemen over de aangevraagde bestemmingsplanwijziging door initiatiefnemer. U wordt geadviseerd mee te werken aan het ingediende postzegelplan.

Ter plaatse wordt de bestemming 'Agrarisch - Intensieve veehouderij' gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en 'Agrarisch met waarden.
Na beëindiging van de intensieve veehouderij en de sloop van een deel van de bedrijfsgebouwen wordt met dit plan de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt.

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.

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. U bent via een raadsinformatiebrief van 18 juli 2019 geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpplan.
Met ingang van 1 augustus 2019 heeft een ieder gedurende zes weken de gelegenheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken.
Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt; er zijn geen zienswijzen ontvangen.

4. Toelichting
Bestemmingsplan
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.

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.

Procedure bestemmingsplan
Over het 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.
Naar aanleiding van deze reactie is aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan een extra paragraaf toegevoegd waarin de onderbouwing nader is uitgewerkt.
De provincie heeft op 23 juli 2019 laten weten dat haar opmerkingen met deze aanvulling in voldoende mate zijn meegenomen en er geen aanleiding is om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.
Waterschap Limburg heeft op 21 mei 2019 het bericht gestuurd dat het initiatief onder de zogenaamde "ondergrens" valt en dat daarom geen advies van het waterschap nodig is voor het plan.

Vanaf 1 augustus 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

a. 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 is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst overeengekomen. Hierin is opgenomen dat eventueel te betalen planschade voor rekening van initiatiefnemer komt.

b. Juridisch
Voor degene die het niet eens is met het besluit van de raad over dit bestemmingsplan staat de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Er kan alleen beroep worden ingediend door diegenen die een zienswijze kenbaar hebben gemaakt tijdens de ontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure, of door diegenen die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat een zienswijze is nagelaten. Daarnaast is beroep enkel mogelijk tegen wijzigingen die de gemeenteraad zelf heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien het plan ongewijzigd is ten opzichte van het ontwerp is deze laatste beroepsmogelijkheid niet aan de orde.

Het plan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn van zes weken is afgelopen en er geen beroepsschrift met schorsingsverzoek is ingediend. Na een schorsingsverzoek is het plan pas onherroepelijk nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak heeft gedaan over het betreffende beroep.

c. Risico’s
Er zijn ons geen risico’s bekend.

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

6. Toegankelijkheid
Zowel de huidige woning als de nieuwe woning dienen te voldoen aan de eisen van toegankelijkheid op basis van het Bouwbesluit.
Ten aanzien van de toegankelijkheid van de stukken van deze procedure het volgende.
Het bestemmingsplan zal na de vaststelling toegankelijk zijn via de klantenbalie van het gemeentehuis, via de website van de gemeente en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

8. Voorstel

1. het bijgevoegde bestemmingsplan 'Kesselseweg 43 Reuver' met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPKesselseweg43-VA01 (digitaal en analoog) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen en op de voorgeschreven wijze bekend te maken;
2. te bepalen dat er voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld omdat er geen kostenverhaal noodzakelijk is;

Reuver, 29 oktober 2019

Burgemeester en wethouders van Beesel,

secretaris,
drs. E.H.J. Janssen

burgemeester,
drs. W.G.H.M. Rutten

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 16 december 2019

griffier,
P. Moors

voorzitter,
drs. W.G.H.M. Rutten

Meegezonden:
Verbeelding BP Kesselweg 43 Reuver
Regels BP Kesselseweg 43
Toelichting BP Kesselseweg 43
Bijlage bij regels 1 bedrijfsactiviteiten
Bijlage bij regels 2 beroep en bedrijf aan huis
Bijlage bij regels 3 beoordeling volwaardig bedrijf
Bijlage bij toelichting 1 verlening principe besluit
Bijlage bij toelichting 2 bodemonderzoek
Bijlage bij toelichting 3 landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing
Bijlage bij toelichting 4 akoestisch onderzoek
Bijlage bij toelichting 5 archeologisch onderzoek
Bijlage bij toelichting 6 flora- en fauna inspectie
Raadsinformatiebrief inzage ontwerp 18-7-2019
Reactie provincie ontwerp art. 3.1.1 Wro 5-6-2019
Reactie Waterschapvooroverleg art. 3.1.1 Bro d.d. 5-6-2019
Reactie Provincie ontwerp art. 3.8 Bro d.d. 21-6-5-2019
Bekendmaking Staatscourant ontwerpbestemmingsplan d.d. 31-7-2019
Bekendmaking Gemeenteblad ontwerpbestemmingsplan d.d. 31-7-2019