

Aan: de gemeenteraad

Vergadering: 02 juni 2020

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bussereindseweg
81-2, Beesel'

Agendapunt:

STATUS RAADSVOORSTEL

Uw raad dient een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

Uw raad stelde op 4 juni 2018 het bestemmingsplan 'Bussereindseweg 81, Beesel' vast. Via dit bestemmingsplan werd geregeld de verplaatsing van de bedrijfswoning van initiatiefnemer aan de Waterloseweg 3b naar het perceel kadastraal bekend als gemeente Beesel sectie O nummer 372 (Bussereindseweg 81). Concreet omvatte het plan de sloop van de bestaande bedrijfswoning aan de Waterloseweg 3b en de bouw van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel Bussereindseweg 81.

In het kader van het bestemmingsplan 'Bussereindseweg 81, Beesel' is tussen initiatiefnemer en de gemeente op 12 januari 2018 een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst betaalt initiatiefnemer een bedrag van € 56.000 aan de gemeente ten behoeve van het gemeentelijk kwaliteitsfonds (wegens het nieuwe bouw- en bestemmingsvlak op perceel O 372). Volgens artikel 3.3 voert initiatiefnemer ook binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de 'Landschappelijke /stedenbouwkundige inpassing & Kwaliteitsbijdrages bouwplan Bussereindseweg 81, 5954 CH Beesel - PNR 5945CH46' uit (het betreft de realisatie van nieuwe natuur en landschappelijke inpassing).

Op 12 september 2018 verleende het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning op het perceel Bussereindseweg 81

Vanwege persoonlijke omstandigheden besloot initiatiefnemer begin 2019 de nieuwe bedrijfswoning niet te bouwen en de bestaande woning niet te slopen. De planologische ontwikkeling wordt dus niet gerealiseerd. Op verzoek van initiatiefnemer werd de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe bedrijfswoning op 13 mei 2019 ingetrokken.

Op 30 oktober 2019 ontvingen wij de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan in de vorm van een postzegelplan. Via het bestemmingsplan 'Bussereindseweg 81-2, Beesel' wordt de bedrijfsbestemming (inclusief bouwvlak) van perceel O 372 verwijderd en de agrarische bestemming ter plaatse hersteld. Ook vervalt een natuurbestemming binnen het projectgebied.

Met initiatiefnemer is in een privaatrechtelijke overeenkomst d.d. 16 oktober 2019 afgesproken dat de betalingsverplichting ter hoogte van € 56.000 en de verplichting tot uitvoering van het 'Landschappelijke /stedenbouwkundige inpassing & Kwaliteitsbijdrages bouwplan Bussereindseweg 81, 5954 CH Beesel - PNR 5945CH46' vervalt indien het plan 'Bussereindseweg 81-2, Beesel' inwerking treedt. Via de bestemmingsplanwijziging wordt immers de bedrijfsbestemming (inclusief bouwvlak) van perceel O 372 verwijderd en de agrarische bestemming ter plaatse hersteld. Feitelijk wordt de oude situatie vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Bussereindseweg 81, Beesel' hersteld.

U wordt geadviseerd:

1. het bestemmingsplan 'Bussereindseweg 81-2, Beesel' vast te stellen met in achtneming van de voorgestelde ambtshalve wijziging inhoudende dat de gebiedsaanduiding 'reconstructie-verwevingsgebied' wordt verwijderd;
2. te bepalen dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening voor dit bestemmingsplan wordt vastgesteld (omdat kostenverhaal niet aan de orde is);
3. het (digitale en analoge) bestemmingsplan 'Bussereindseweg 81-2, Beesel' met het identificatienummer NL.IMRO.0889.BPBussereind81-VA01 vast te stellen en bekend te maken.

1. Aanleiding

Uw raad stelde op 4 juni 2018 het bestemmingsplan 'Bussereindseweg 81, Beesel' vast. Via dit bestemmingsplan werd geregeld de verplaatsing van de bedrijfswoning van initiatiefnemer aan de Waterloseweg 3b naar het perceel kadastraal bekend als gemeente Beesel sectie O nummer 372 (Bussereindseweg 81). Concreet omvatte het plan de sloop van de bestaande bedrijfswoning aan de Waterloseweg 3b en de bouw van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel Bussereindseweg 81. Dit plan wordt hierna aangehaald als 'de planologische ontwikkeling'.

In het kader van het bestemmingsplan 'Bussereindseweg 81, Beesel' is tussen initiatiefnemer en de gemeente op 12 januari 2018 een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst betaalt initiatiefnemer een bedrag van € 56.000 aan de gemeente ten behoeve van het gemeentelijk kwaliteitsfonds (wegens het nieuwe bouw- en bestemmingsvlak op perceel O 372). Volgens artikel 3.3 voert initiatiefnemer ook binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de 'Landschappelijke /stedenbouwkundige inpassing & Kwaliteitsbijdrages bouwplan Bussereindseweg 81, 5954 CH Beesel - PNR 5945CH46' uit (het betreft de realisatie van nieuwe natuur en landschappelijke inpassing).

Op 12 september 2018 verleende het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning op het perceel Bussereindseweg 81

Vanwege persoonlijke omstandigheden besloot initiatiefnemer begin 2019 de nieuwe bedrijfswoning niet te bouwen en de bestaande woning niet te slopen. De planologische ontwikkeling wordt dus niet gerealiseerd. Op verzoek van initiatiefnemer trok vervolgens het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe bedrijfswoning op 13 mei 2019 in.

Op 30 oktober 2019 ontvingen wij de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan in de vorm van een postzegelplan. Via dit bestemmingsplan 'Bussereindseweg 81, Beesel' wordt de bedrijfsbestemming (inclusief bouwvlak) van perceel O 372 verwijderd en de agrarische bestemming ter plaatse hersteld. Ook vervalt een natuurbestemming binnen het projectgebied. Feitelijk wordt de oude situatie vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Bussereindseweg 81, Beesel' hersteld.

Met initiatiefnemer is in een privaatrechtelijke overeenkomst d.d. 16 oktober 2019 afgesproken dat de betalingsverplichting ter hoogte van € 56.000 en de verplichting tot uitvoering van het 'Landschappelijke /stedenbouwkundige inpassing & Kwaliteitsbijdrages bouwplan Bussereindseweg 81, 5954 CH Beesel - PNR 5945CH46' vervalt indien het plan 'Bussereindseweg 81-2, Beesel' inwerking treedt. Via de bestemmingsplanwijziging wordt immers de bedrijfsbestemming (inclusief bouwvlak) van perceel O 372 verwijderd en de agrarische bestemming ter plaatse hersteld.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Uw raad dient een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

De wettelijk voorgeschreven procedure van participatie is gevolgd.

Op de totstandkoming van het plan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Er is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4. Toelichting **Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan. Op basis van de toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging in het plangebied. Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst conform gemeentelijk beleid tot stand gekomen.

Procedure bestemmingsplan

Voor het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan in ontwerp aangeboden via ruimtelijkinzichtlimburg.nl. Van de provincie Limburg hebben wij op 9 december 2019 bericht ontvangen. Het plan is beoordeeld op de provinciale belangen. Geconstateerd is dat het plan de onjuiste gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' bevat. Omdat ambtelijk is overeengekomen dat de onjuiste gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' wordt geschrapt uit de planstukken via een ambtshalve wijziging, heeft de provincie afgezien van het indienen van een zienswijze hieromtrent.

Vanaf 5 december 2019 heeft het ontwerpplan zes weken ter inzage gelegen. Gedurende genoemde inzagetermijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Ambtshalve wijzigingen

De gemeente heeft geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan onterecht de gebiedsaanduiding 'reconstructie-verwevingsgebied' is opgenomen. Uw raad wordt geadviseerd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen inhoudende dat de gebiedsaanduiding 'reconstructie-verwevingsgebied' wordt verwijderd in het plangebied. Ten opzichte van het ontwerpplan wordt verwijderd:

1. de aanduiding 'reconstructie-verwevingsgebied' op de verbeelding;
2. artikel 10.6.1 in de planregels (aanduidingsomschrijving 'reconstructie-verwevingsgebied').

In het bestemmingsplan Buitengebied Beesel (2013) was de locatie voorzien van de aanduiding 'reconstructie-verwevingsgebied'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd als verwevingsgebied. Een verwevingsgebied wordt in de planregels gedefinieerd als een gebied dat is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. In een verwevingsgebied is overname van intensieve veehouderij mogelijk en is uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of de functies van het gebied zich daartegen niet verzetten.

In het Veegplan (2017) is de aanduiding 'reconstructie-verwevingsgebied' vervallen vanwege provinciaal beleid (Omgevingsverordening Limburg 2014). Uit de omgevingsverordening volgt dat nieuwvestiging en/of uitbreiding van intensieve veehouderij slechts is toegestaan bij een ontwikkelingsgebied intensieve veehouderij. Het plangebied valt buiten dergelijk ontwikkelingsgebied. In het ontwerpbestemmingsplan 'Bussereindseweg 81-2, Beesel' was per abuis daarom onterecht (weer) de gebiedsaanduiding 'reconstructie-verwevingsgebied' opgenomen.

Geen landschappelijke inpassing en financiële bijdrage meer na (ongewijzigde) vaststelling en inwerkingtreding bestemmingsplan

Via het plan wordt de planologische situatie vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Bussereindseweg 81, Beesel' herstelt. Met initiatiefnemer is afgesproken dat na (volledige) inwerkingtreding van het postzegelplan de betalingsverplichting ter hoogte van € 56.000 en de verplichting tot uitvoering van het 'Landschappelijke /stedenbouwkundige inpassing & Kwaliteitsbijdrages bouwplan Bussereindseweg 81, 5954 CH Beesel - PNR 5945CH46' vervalt.

Geen exploitatieplan

In afdeling 6.4 Wro van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen moeten worden genomen 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. Het postzegelplan maakt geen bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro mogelijk waarvoor een exploitatieplan dient te worden opgesteld. Er dient om deze geen exploitatieplan te worden opgesteld.

a. Financieel

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan in theorie aanleiding zijn voor planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onze inschatting is dat het risico nihil is. De gemeente loopt geen tot weinig financieel risico. De gemeente Beesel heeft met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat eventueel te betalen planschade voor rekening van initiatiefnemer is. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld (zie kopje 'Toelichting').

Conform uw eerder genomen besluit zal waarschijnlijk de bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds (€ 56.000) komen te vervallen. Daar staat tegenover dat initiatiefnemer wel leges ter hoogte van € 2.696,15 verschuldigd is vanwege het indienen van een bestemmingsplanwijziging. Het totale financiële nadeel voor de gemeente bedraagt in totaal: € 56.000 - € 2.696,15 = € 53.303,85. Wij hebben het bedrag van € 56.000 in 2018 toegevoegd aan de investeringsreserve. Als het bestemmingsplan in werking is getreden na vaststelling door de raad, en aan alle voorwaarden uit uw brief d.d. 13 mei 2019 is voldaan, trekken wij de nota in en onttrekken dit bedrag weer aan de investeringsreserve.

b. Juridisch

Als iemand het niets eens is met het besluit van uw raad over dit bestemmingsplan, dan kan diegene beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Er is geen zienswijze ontvangen. Er kan daarom alleen beroep worden ingediend door diegenen die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat een zienswijze is nagelaten en/of tegen wijzigingen die de gemeenteraad zelf heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het plan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is na een schorsingsverzoek onherroepelijk als er door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.

c. Risico's

Er zijn ons geen risico's bekend.

5. Visie Blij in Beesel

Niet van toepassing.

6. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

7. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

8. Voorstel

U wordt geadviseerd:

1. het bestemmingsplan 'Bussereindseweg 81-2, Beesel' vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde ambtshalve wijziging inhoudende dat de gebiedsaanduiding 'reconstructie-verwevingsgebied' wordt verwijderd;
2. te bepalen dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening voor dit bestemmingsplan wordt vastgesteld (omdat kostenverhaal niet aan de orde is);
3. het (digitale en analoge) bestemmingsplan 'Bussereindseweg 81-2, Beesel' met het identificatienummer NL.IMRO.0889.BPBussereind81-VA01 vast te stellen en bekend te maken.

Reuver, 19 februari 2020

Burgemeester en wethouders van Beesel,

secretaris,
R. Nillesen

burgemeester,
B.C.M. Vostermans

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 2 juni 2020

griffier,
N. Vintcent

voorzitter,
B.C.M. Vostermans

Meegezonden:

Bestemmingsplanwijzigingsverzoek
aanvullende overeenkomst Gemeentelijk Kwaliteitsmenu inclusief ontwerp bestemmingplan
publicatie Gemeenteblad ontwerpbestemmingsplan
publicatie Staatscourant ontwerpbestemmingsplan
publicatie huis aan huis ontwerpbestemmingsplan
reactie provincie ontwerpbestemmingsplan
Bestemmingsplan Bussereindseweg 81-2 Beesel - toelichting
Bestemmingsplan Bussereindseweg 81-2 Beesel - Regels
Bestemmingsplan Bussereindseweg 81-2 Beesel - Verbeelding
Bestemmingsplan Bussereindseweg 81-2 Beesel - Bijlage regels Beoordeling volwaardig agrarisch bedrijf
Bestemmingsplan Bussereindseweg 81-2 Beesel - Bijlage regels Lijst van bedrijfsactiviteiten
Bestemmingsplan Bussereindseweg 81-2 Beesel - Bijlage regels Overzicht toegestane beroepen en bedrijven aan huis