

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Bestemmingsplan "Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)
Datum voorstel:	22 mei 2018
Vergaderdatum:	3 juli 2018
Registratienr.:	058-2018
Opsteller:	Màdy Verkooijen
Portefeuillehouder:	Wethouder P. van de Noort

Voorstel

Te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)" opnieuw gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op 21 maart 2017 heeft uw raad het bestemmingsplan "Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)" gewijzigd vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van de voormalige molen. De herontwikkeling bestaat uit het saneren van de voormalige molen en het realiseren van een appartementengebouw bestaande uit 36 appartementen en 12 studio's. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. Op 25 april 2018 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan.

Op grond van de tussenuitspraak moet uw raad het bestemmingsplan met inachtneming van de uitspraak binnen 20 weken opnieuw vaststellen. We hoeven niet eerst een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Beoogd doel

Tegenmoet komen aan de tussenuitspraak van de Raad van State en daarmee komen tot een afronding van de beroepsprocedure.

Argumenten

1. *Met de nieuwe gewijzigde vaststelling voldoet u aan de tussenuitspraak van de Raad van State.* Via de tussenuitspraak draagt de Raad van State uw raad op om uw eerdere besluit van 21 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)" binnen 20 weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen:

- zodanig te wijzigen dat in de planregels het maximale aantal woningen wordt opgenomen en dat in artikel 6, lid 6.3, van de planregels de correcte parkeernorm per woning wordt opgenomen, al dan niet onder verwijzing naar gemeentelijke parkeernormen of de aanbevelingen van het CROW;
- de Afdeling en alle partijen de uitkomst mede te delen en de wijziging van het besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

2. *Met de nieuwe gewijzigde vaststelling komt u tegenmoet aan het ingediende beroep.*

Tegen het eerder vastgestelde bestemmingsplan is beroep ingesteld. Dit beroep heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

1. privaatrechtelijke belemmering waardoor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet zekergestellt is;
2. het plan leidt tot een aantasting van het woongenot;
3. het plan voldoet niet aan de parkeernorm, waardoor er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Van de eerste twee onderdelen van het beroep blijkt uit de tussenuitspraak dat deze beroepsgronden falen. Alleen voor de parkeernorm concludeert de Raad van State dat het besluit van 21 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)" is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het gaat hier om de zorgvuldigheid en een goede belangenafweging bij besluitvorming. Door het bestemmingsplan nu opnieuw gewijzigd vast te stellen herstelt u dit gebrek. Hiermee komt u tegemoet aan het beroep voor zover dit betrekking heeft op het parkeren.

Consequenties

1. Tegen het bestemmingsplan staat beroep open

Tegen het opnieuw gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan staat opnieuw beroep open. Tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan kan een ieder beroep instellen.

Financiën

De kosten voor de aanpassing van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Nadat uw raad het bestemmingsplan opnieuw gewijzigd heeft vastgesteld, doet de Raad van State een definitieve uitspraak over het beroep. Hierbij bestaat de kans dat de gemeente veroordeeld wordt in een vergoeding van de griffie- en proceskosten.

Communicatie

De nieuwe gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan maken wij op de gebruikelijke wijze via een bekendmaking in het Gemeenteblad, de Staatscourant en D'n Uitkijk bekend.

Samen Doen

Voor een bestemmingsplan gelden op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht wettelijke procedures. In dit kader leggen we het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage.

Toekomstvisie

Op 24 september 2013 heeft uw raad de toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen' vastgesteld. Het document is de stip op de horizon voor Reusel-De Mierden en beschrijft het gewenste beeld van onze gemeente in 2030.

Om het gewenste beeld te krijgen bevat de toekomstvisie twaalf ambities. De voorgenomen herontwikkeling sluit aan bij de ambitie 'Streven naar een evenwichtige samenleving' (uitvoeringsoptie 'gevarieerd woningaanbod').

Vervolg

We moeten dit raadsbesluit eerst bij de provincie aanmelden

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Dit betekent dat we eerst Gedeputeerde Staten gedurende zes weken in de gelegenheid moeten stellen om te reageren op deze wijzigingen (artikel 3.8 lid 4 Wro). Pas daarna kunnen wij het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan bekendmaken en ter inzage leggen.

Definitief maken bestemmingsplan

Meteen na de vaststelling van het bestemmingsplan geven wij opdracht aan het stedenbouwkundige bureau om een definitief vastgesteld bestemmingsplan aan te leveren.

Publicatie en ter inzage legging

We moeten het besluit over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk zes weken na uw besluit bekendmaken (artikel 3.8 lid 4 Wro). We leggen het bestemmingsplan uiterlijk met ingang van maandag 13 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage. Dit publiceren we vooraf in het Gemeenteblad, de Staatscourant en D'n Uitkijk.

Inwerkingtreding bestemmingsplan

Als er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode in werking, zijnde uiterlijk 25 september 2018. Als er wel een verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan pas in werking daags nadat de Afdeling een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan, tenzij de Afdeling het verzoek om voorlopige voorziening toewijst.

Onherroepelijk worden bestemmingsplan

Als er geen beroep wordt ingediend, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk, zijnde uiterlijk 25 september 2018. Anders wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk daags nadat de Afdeling uitspraak heeft gedaan over het beroep, tenzij de Afdeling het bestemmingsplan vernietigt.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit
2. Tussenuitspraak van de Raad van State van 25 april 2018, nummer 201704097/1/R2.

Burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden,
de secretaris,

de burgemeester (wnd.),

dhr. M.H.F. Knaapen

mw. J. Eugster

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	3 juli 2018
Onderwerp:	Bestemmingsplan "Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)
Registratienummer:	058-2018

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 mei 2018;

gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- de gemeenteraad het bestemmingsplan op 21 maart 2017 gewijzigd heeft vastgesteld;
- tegen het op 21 maart 2017 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan beroep is ingesteld;
- de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 25 april 2018, nummer 201704097/1/R2, een tussenuitspraak over het beroep heeft gedaan, waarbij de gemeenteraad is opgedragen om het eerdere besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)" binnen 20 weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen:
 - zodanig te wijzigen dat in de planregels het maximale aantal woningen wordt opgenomen en dat in artikel 6, lid 6.3, van de planregels de correcte parkeernorm per woning wordt opgenomen, al dan niet onder verwijzing naar gemeentelijke parkeernormen of de aanbevelingen van het CROW;
 - de Afdeling en alle partijen de uitkomst mede te delen en de wijziging van het besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer BW18.167, onderdeel uitmaakt van dit besluit;

Besluit

1. Het bestemmingsplan "Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)" overeenkomstig de tussenuitspraak van de Raad van State van 25 april 2018, nummer 201704097/1/R2, zodanig gewijzigd vast te stellen dat in:
 - a. paragraaf 2.2.1 van de toelichting de correcte parkeernorm op basis van het aantal te realiseren woningen en ook per type woning voor de ontwikkeling wordt vastgesteld;
 - b. aan hoofdstuk 7 een extra paragraaf over de tussenuitspraak van de Raad van State wordt toegevoegd;
 - c. in artikel 3.2.1 van de planregels het aantal te realiseren woningen wordt vastgelegd;
 - d. in artikel 6.3 van de planregels de correcte parkeernorm op basis van het aantal te realiseren woningen en ook per type woning voor de ontwikkeling wordt vastgesteld;
2. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)":
 - a. in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (planregels) en gml-formaat (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPRmolen1016-VAS1 en met de kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1667.BPRmolen1016-VAS1.dgn conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen;
 - b. de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding overeenkomstig de tussenuitspraak van de Raad van State van 25 april 2018, nummer 201704097/1/R2, gewijzigd vast te stellen, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;

3. de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en alle partijen de uitkomst mede te delen en de wijziging van het besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

De raad voornoemd,
de griffier,

J.C.M. van Berkel

de voorzitter,

J. Eugster



AANTEKENEN

Raad van de gemeente Reusel-De Mierden
Postbus 11
5540 AA REUSEL

GEMEENTE REUSEL-DE MIERDEN	
INGEK:	26 APR 2018
REG.NR.:	
BESTEMD VOOR:	RO

Datum
25 april 2018

Ons nummer
201704097/1/R2

Uw kenmerk

Inlichtingen
J.R.S. de Groot Heupner
070-4264701

Onderwerp
Reusel-De Mierden
Bestemmingsplan Kom Reusel, herziening
Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is een uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer: 201704097/3.

Voor zover de opdracht met zich brengt dat er een nieuw IMRO-bestand geupload moet worden, kunt u gebruik maken van de gebruikersnaam en het wachtwoord dat u eerder hebt ontvangen.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

De griffie is op 27 april en op 10 en 11 mei gesloten.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet
bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

H.J.J. Coppens, wonend te Reusel, gemeente Reusel-De Mierden,
appellant,

en

de raad van de gemeente Reusel-De Mierden,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 21 maart 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Coppens beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad, Coppens en Kasteelstaete Vastgoed N.V. hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 maart 2018, waar Coppens, bijgestaan door mr. B.J. Bloemendal, advocaat te Bergeijk, en de raad, vertegenwoordigd door mr. M. Verkooijen, zijn verschenen.

Voorts is ter zitting Kasteelstaete, vertegenwoordigd door mr. M.J.M.G. van Gerwen, advocaat te 's-Hertogenbosch, vergezeld door J.J.M. van Steensel en P.J.M. Vosters, als partij gehoord.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Inleiding

2. Het plan voorziet in de bouw van een appartementencomplex op de gronden aan de Molenstraat 8 tot en met 8b in de kern van Reusel. In de bestaande situatie zijn onder andere de restanten van een oude windmolen, een leegstaande winkel en enkele gebouwen die worden gebruikt voor opslag in het plangebied aanwezig. Het perceel van Coppens met daarop zijn woning grenst aan de noordzijde van het plangebied.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Privaatrechtelijke belemmeringen

4. Aan de zuidkant van het perceel van Coppens grenst een strook grond van ongeveer 4 meter breed en 26 meter lang, die binnen het

plangebied ligt. Coppens betoogt dat deze strook grond niet behoort tot zijn kadastrale perceel, maar al meer dan 20 jaar geleden door hem in bezit is genomen en feitelijk onderdeel uitmaakt van zijn tuin. Daardoor is volgens hem deze strook grond door bevrijdende verjaring zijn eigendom geworden. Ook is op andere naastgelegen gronden door bevrijdende verjaring een erfdienstbaarheid – recht van overpad – ontstaan, omdat hij die grond ongeveer 35 jaar gebruikt als oprit om met zijn auto de parkeerplaats naast zijn huis te bereiken. Zowel op de strook grond die feitelijk tot zijn tuin behoort als de andere gronden die hij als oprit gebruikt is in het plan een toegangsweg voor het nieuwe appartementencomplex voorzien. Coppens stelt dat de hiervoor vermelde omstandigheden ertoe leiden dat sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen en dit plandeel daarom niet uitvoerbaar is.

4.1. De raad betwist dat Coppens eigenaar is geworden van de bewuste strook grond. Ter zitting is namens de raad meegedeeld dat in het geval Coppens eigenaar blijkt te zijn, niet tot onteigening van die gronden voor verwezenlijking van het plan zal worden overgegaan.

4.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 30 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY9957, bestaat voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit, waarbij de bewijslast wordt beheerst door de in die procedure geldende regels.

Onder verwijzing naar haar uitspraak van 17 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY0377, overweegt de Afdeling voorts dat een privaatrechtelijke belemmering pas evident is in hiervoor bedoelde zin, als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten.

4.3. Voor zowel de gestelde verkrijging van eigendom van de strook grond door bevrijdende verjaring ingevolge de artikelen 3:105 en 3:306 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) als voor de gestelde ontstane erfdienstbaarheid door verjaring als bedoeld in artikel 5:72 van het BW, overweegt de Afdeling dat de vaststelling van deze zakelijke rechten door de burgerlijke rechter plaats dient te vinden. Aan de schriftelijke verklaringen van een aantal personen die Coppens heeft overgelegd ter onderbouwing van zijn stellingen, komt in deze procedure dan ook geen betekenis toe.

Vaststaat dat zowel het gestelde eigendomsrecht als de gestelde erfdienstbaarheid van Coppens niet zijn vastgelegd in een notariële akte en evenmin zijn ingeschreven in de openbare registers. Ook is hierover tot op heden geen procedure bij de burgerlijke rechter gevoerd. Nu zowel het gestelde eigendomsrecht als de gestelde erfdienstbaarheid niet in rechte vaststaan, kan niet zonder nader onderzoek worden vastgesteld dat de beoogde ontsluitingsweg in het plangebied deels is voorzien op gronden die eigendom zijn van Coppens. Evenmin kan zonder nader onderzoek worden vastgesteld dat de stelde erfdienstbaarheid is ontstaan. Er bestaat derhalve

geen aanleiding voor het oordeel dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de verwezenlijking van het plan in de weg staat, zodat dit betoog faalt.

Aantasting woonomgeving

5. Coppens voert aan dat de nieuwe ontsluitingsweg op korte afstand van zijn woning zal komen te liggen en dat dit leidt tot geluidoverlast, stankhinder en trillinghinder door passerende auto's en vrachtwagens. Ook zijn er aan die zijde van zijn woning ramen. De raad heeft ten onrechte geen specifiek onderzoek gedaan naar de gevolgen van het plan voor zijn woon- en leefklimaat, aldus Coppens.

5.1. De raad stelt dat diverse onderzoeken ten behoeve van het plan zijn uitgevoerd – waaronder een geluidonderzoek – en dat bij die onderzoeken niet specifiek naar de situatie bij Coppens is gekeken, maar naar de gevolgen voor de hele omgeving van het plangebied. Uit die onderzoeken is niet gebleken dat de voorziene ontwikkelingen in het plan niet mogelijk zijn. Verder wijst de raad erop dat in de toekomstige situatie de weg naast de woning van Coppens uitsluitend een inrit zal zijn voor het achterliggende parkeerterrein voor personenauto's. De toekomstige uitrit van het parkeerterrein is voorzien aan de andere kant van het appartementencomplex. Hierdoor is volgens de raad de eventuele geluid- en stankhinder van het verkeer over de nieuwe ontsluitingsweg naast de woning van Coppens tot een minimum beperkt.

5.2. De noordelijke grens van het plangebied ligt op ongeveer 1,5 meter van de woning van Coppens. Zoals op de afbeelding van de beoogde situatie op bladzijde 7 van de plantoelichting is aangegeven, is aan de noordkant van het plangebied – ongeveer op de plek van een bestaande klinkerweg – een éénrichtingsweg beoogd die de toekomstige 47 parkeerplaatsen achter het nieuwe appartementencomplex bereikbaar maakt. In paragraaf 2.2.2 van de plantoelichting is vermeld dat het voorziene appartementencomplex voor ongeveer 288 motorvoertuigenbewegingen per dag (hierna: mvt/etmaal) zorgt op de Molenstraat. Van belang is dat slechts een deel van die 288 mvt/etmaal – ongeveer 100 mvt/etmaal – zal plaatsvinden over de beoogde inrit langs de woning van Coppens. Voorts is in paragraaf 4.4.2 van de plantoelichting vermeld dat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat het geluid van wegverkeer bij geen enkele woning meer dan 44 dB zal zijn en daarmee ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft die is opgenomen in artikel 82 van de Wet geluidhinder.

Gezien het relatief beperkte aantal verkeersbewegingen over de beoogde inrit naast de woning van Coppens, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet tot onaanvaardbare geluid- en geuroverlast voor Coppens zal leiden. Voorts heeft Coppens niet aannemelijk gemaakt dat het plan leidt tot trillinghinder als gevolg van vrachtverkeer, aangezien de beoogde inrit naast zijn woning uitsluitend toegang geeft aan het achter het nieuwe appartementencomplex voorziene parkeerterrein voor personenauto's.

Parkeerplaatsen

6. Coppens stelt dat de raad erkent dat niet wordt voldaan aan de parkeernorm en dat daardoor onvoldoende parkeerplaatsen in het plangebied zullen worden aangelegd. In het plan is niet gewaarborgd dat wordt gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen elders. Ook wijst Coppens erop dat het parkeeronderzoek uit 2015 dateert en niet meer representatief is, omdat sindsdien de economie is aangetrokken en dit leidt tot een toename van het autogebruik.

6.1. De gemeente stelt dat uit het parkeeronderzoek uit 2015 blijkt dat in de Molenstraat weinig tot geen parkeerdruk is en op piekmomenten ongeveer 50% van de bestaande parkeerplaatsen in deze straat worden gebruikt. Sinds 2015 zijn geen nieuwe ontwikkelingen geweest, zodat volgens de raad het uitgevoerde parkeeronderzoek nog voldoende actueel is. Verder stelde de raad zich in eerste instantie op het standpunt dat de parkeerbehoefte voor het nieuwe appartementencomplex uitkomt op 72 parkeerplaatsen, maar stelt op basis van latere berekeningen dat voor de parkeerbehoefte slechts 64 parkeerplaatsen nodig zijn en dat in totaal 68 parkeerplaatsen zullen worden aangelegd.

6.2. Coppens heeft niets naar voren gebracht op basis waarvan de Afdeling tot het oordeel zou moeten komen dat de gegevens van het parkeeronderzoek uit 2015 zodanig verouderd zijn dat de raad dit onderzoek niet aan het plan ten grondslag heeft kunnen leggen. Daarnaast volgt de Afdeling Coppens niet in het betoog dat de aanleg van parkeerplaatsen niet is gewaarborgd, aangezien in artikel 3, lid 3.4.2, van de planregels wordt verwezen naar artikel 6, lid 6.3, van de planregels en daarin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat per woning 1,5 parkeerplaats moet worden aangelegd.

6.3. Wat betreft het betoog dat onvoldoende parkeerplaatsen zullen worden aangelegd, is niet in geschil dat 47 parkeerplaatsen zullen worden aangelegd aan de achterzijde van het appartementencomplex en 9 aan de voorzijde daarvan aan de Molenstraat. Ter zitting is namens de raad meegedeeld dat door middel van een anterieure overeenkomst met Kasteelstaete is voorzien in de aanleg van 12 parkeerplaatsen nabij het plangebied, te weten aan de Marialaan. In totaal zullen derhalve 68 parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarmee wordt echter niet voldaan aan de norm van 1,5 parkeerplaats per woning zoals die in de planregels is opgenomen. Uitgaande van de beoogde 48 woningen zijn dan immers 72 parkeerplaatsen nodig en betekent dat een tekort van 4 parkeerplaatsen.

De raad heeft drie verschillende berekeningen van de parkeerbehoefte overgelegd, waarvan de laatste berekening in een bijlage bij een nader stuk van 14 maart 2018 is opgenomen. In die meest recente berekening wordt uitgegaan van een behoefte aan 64 parkeerplaatsen. Zoals uit die berekening blijkt en ook ter zitting namens de raad is toegelicht is hierbij rekening gehouden met het type woningen dat zal worden gebouwd. Dit leidt tot een lagere parkeerbehoefte dan 1,5 parkeerplaats per woning. Gezien de omstandigheid dat woningen in lagere prijsklassen en studio's zullen worden gerealiseerd, ziet de Afdeling geen aanleiding om de lagere

parkeerbehoefte van 64 parkeerplaatsen in twijfel te trekken. Dit betekent dat – uitgaande van 48 woningen – met de voorziene 68 parkeerplaatsen voldoende parkeergelegenheid in en rondom het plangebied aanwezig zal zijn.

Het aantal woningen dat zal worden gebouwd is enkel vastgelegd in de anterieure overeenkomst met Kasteelstaete en niet in de planregels. In deze procedure moet worden uitgegaan van hetgeen het plan mogelijk maakt. Bovendien doet die anterieure overeenkomst niet af aan het feit dat ingevolge artikel 6, lid 6.3, van de planregels een parkeernorm geldt van 1,5 parkeerplaats per woning. De planregels stemmen op dit punt derhalve niet overeen met de berekende parkeerbehoefte. Het bepaalde in artikel 6, lid 6.3, van de planregels leidt tot het oordeel dat onvoldoende parkeergelegenheid is voorzien. Dit betoog slaagt.

Conclusie en proceskosten

7. De conclusie is dat het besluit van 21 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)" is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

7.1. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen het onder 6.3 genoemde gebrek in het bestreden besluit te herstellen. Daartoe zal de Afdeling een termijn stellen.

De raad dient het plan zodanig te wijzigen dat in de planregels het maximale aantal woningen wordt opgenomen en dat in artikel 6, lid 6.3, van de planregels de correcte parkeernorm per woning wordt opgenomen, al dan niet onder verwijzing naar gemeentelijke parkeernormen of de aanbevelingen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de grond-, water-, wegenbouw- en verkeerstechniek (hierna: CROW).

7.2. De raad hoeft bij het voorgaande geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Awb. Het gewijzigde besluit dient op de wettelijk voorgeschreven wijze te worden bekendgemaakt.

8. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Reusel-De Mierden op om binnen 20 weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen het besluit van 21 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Reusel, herziening Molenstraat 8-8a-8b (De Mulder)":

- zodanig te wijzigen dat in de planregels het maximale aantal woningen wordt opgenomen en dat in artikel 6, lid 6.3, van de planregels de correcte parkeernorm per woning wordt opgenomen, al dan niet onder verwijzing naar gemeentelijke parkeernormen of de aanbevelingen van het CROW;
- de Afdeling en alle partijen de uitkomst mede te delen en de wijziging van het besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J.V. Vreugdenhil, griffier.

w.g. Kranenburg
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Vreugdenhil
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 25 april 2018

571.

Verzonden: 25 april 2018

Raad
vanState

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

