

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied: Lensheuvel 91, Reusel'
Datum voorstel:	5 juni 2018
Vergaderdatum:	3 juli 2018
Registratienr.:	060-2018
Opsteller:	Toon Capel
Portefeuillehouder:	Wethouder P. van de Noort

Voorstel

Te besluiten om:

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ' Stedelijk Gebied: Lensheuvel 91, Reusel' vast te stellen;

Inleiding

Aan de Lensheuvel 91 in Reusel staat een vrijstaande woning met een bijgebouw. De initiatiefnemer wil de locatie herontwikkelen. De bestaande woning en het bijbehorende bijgebouw maken plaats voor zes nieuwe woningen. Het gaat om zes levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen). De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de reikwijdte van het geldende bestemmingsplan. Uw raad moet een nieuw bestemmingsplan vaststellen om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Op 30 januari 2017 besloot ons college om in principe medewerking te verlenen aan het voorliggende plan. We stelden daaraan de voorwaarde dat de initiatiefnemer een bestemmingsplan aanlevert. Daarin moet hij aantonen dat het plan milieu-planologisch aanvaardbaar is. De initiatiefnemer voldeed aan deze voorwaarde. We publiceerden het ontwerpbestemmingsplan, waarna het vanaf 30 april 2018 voor zes weken ter inzage lag. Uw raad ontving geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Daarom stellen we uw raad hierbij voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

Leeswijzer

Een bestemmingsplan bestaat uit een juridische bindend deel (regels en verbeelding) en uit een beleidsmatig, niet-juridisch bindend deel (de toelichting). Het plan moet voldoen aan de relevante wet- en regelgeving (o.a. Wro, de Verordening Ruimte). Voor u als raad is het belangrijk om te beoordelen of het plan een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling is. En of die voldoet aan het door u vastgestelde beleid, zoals de omgevingsvisie, geurvisie, archeologisch beleid en de Woonvisie. Voldoet het plan niet aan het bestaande beleid? Dan moet uw raad afwegen of u wilt afwijken van dit beleid. De toelichting van het bestemmingsplan geeft antwoord op deze vragen. In de regels en de verbeelding leggen we de juridische voorwaarden vast. Daar moeten de initiatiefnemer en de gebruikers zich aan houden.

Beoogd doel

De initiatiefnemer kan de voorgenomen ontwikkeling niet binnen het geldende bestemmingsplan realiseren. Daarom moet uw raad een nieuw bestemmingsplan vaststellen. Dat bestemmingsplan maakt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk. Is het bestemmingsplan onherroepelijk? Dan kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor het bouwen van de woningen.

Argumenten

1.1. Geen exploitatieplan omdat het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd'

Uw raad is verplicht om naast het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Die verplichting vervalt als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal, zoals een bijdrage in de ambtelijke kosten (voor zover die niet onder de leges vallen), de aanleg van het openbaar gebied en de afwenteling van planschade op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer tekende de overeenkomst op 23 april 2018.

2.1 Het initiatief voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan "Kom Reusel" (vastgesteld d.d. 23 september 2008). Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen-2'. De bestaande woning ligt binnen een bouwvlak en heeft een bouwaanduiding 'Open/halfopen bebouwing'. Het achtererf is aangeduid als 'te bebouwen erven'. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid waarmee de initiatiefnemer de gewenste ontwikkeling kan realiseren. Daarom moet uw raad het geldende bestemmingsplan herzien.

2.2. Voor de herontwikkeling moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening

Het uitgangspunt voor bestemmingsplannen is dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit begrip is niet eenduidig gedefinieerd. De initiatiefnemer toont via de toelichting van het bestemmingsplan aan dat de herontwikkeling past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook toont de initiatiefnemer aan dat de herontwikkeling milieu-planologisch haalbaar is.

2.3. De provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio stemmen in met het concept-bestemmingsplan

In het kader van het vooroverleg hebben wij het concept-bestemmingsplan voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost (artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening). Deze instanties stemden in met het plan.

2.4. Het initiatief voldoet aan de Woonvisie 2018 -2023

De Woonvisie 2018 – 2023 streeft er nadrukkelijk naar om het woningaanbod voor senioren te vergroten. Het plan omvat zes levensloopbestendige woningen. Het voorliggende plan draagt dus bij aan de gestelde ambitie. We reserveerden eerder al contingent binnen het huidige woningbouwprogramma. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2018 – 2023.

Consequenties

2.1 Tegen het bestemmingsplan staat beroep open

Tegen het bestemmingsplan staat beroep open. Alleen een belanghebbende die een zienswijze indiende tegen het ontwerpbestemmingsplan, mag een beroepsschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ontvangt de Raad van State een beroepsschrift? Dan loopt uw raad geen juridische risico. Uw raad ontving namelijk geen zienswijzen. Alleen als uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, staat er tegen het gewijzigde deel wél direct beroep open. Maar dat is in deze procedure niet het geval.

Financiën

1.1 Plankosten

Het initiatief is een particulier plan. Daarom moet de initiatiefnemer alle kosten voor het (laten) opstellen van het bestemmingsplan en het (laten) uitvoeren van alle haalbaarheidsonderzoeken betalen.

1.2 . Het kostenverhaal is 'anderszins verzekerd'

Onder 'argumenten' gaven we al aan dat het kostenverhaal is anderszins verzekerd met een anterieure overeenkomst. Ook moet de initiatiefnemer conform de legesverordening leges betalen voor het in procedure laten brengen van een bestemmingsplan.

Communicatie

We informeren de initiatiefnemer over uw besluitvorming. Daarnaast maken we uw raadsbesluit volgens de wettelijke regels bekend in D'n Uitkijk, het Gemeentebled en de Staatscourant.

Samen Doen

Bij een bestemmingsplan bent u gebonden aan wettelijke procedures. Deze vloeien voort uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. We leggen het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage.

Toekomstvisie

Op 24 september 2013 stelde uw gemeenteraad de toekomstvisie 'Gezamenlijk, Grenzeloos en Groen' vast. De toekomstvisie 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. Dit initiatief sluit aan bij de uitvoeringsoptie 'gevarieerd woningaanbod'. Die hoort bij de ambitie 'Streven naar een evenwichtige samenleving'.

Vervolg

We maken uw besluit binnen twee weken bekend en leggen daarna het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage. Dat noemen we de beroepstermijn.

Wanneer treedt het bestemmingsplan in werking?

Ontvangt de Raad van State binnen de beroepstermijn geen beroepsschrift? Dan is treedt het bestemmingsplan in werking en is het ook meteen onherroepelijk. Omdat uw raad geen zienswijzen ontving, is het niet aannemelijk dat de Raad van State een beroepsschrift ontvangt. Ontvangt de Raad van State toch een beroepsschrift? Dan treedt het bestemmingsplan wel in werking, maar is het pas onherroepelijk als de Raad van State uitspraak doet. Ontvangt de Raad van State een zogenaamd verzoek om een voorlopige voorziening? Dan treedt het bestemmingsplan ook niet in werking. De Raad van State doet in dat geval snel een uitspraak op het verzoek. Wijst hij dit verzoek af? Dan treedt het bestemmingsplan alsnog in werking. Kent hij het verzoek toe? Dan treedt het bestemmingsplan pas in werking na zijn uitspraak op het beroep.

Als het bestemmingsplan uiteindelijk onherroepelijk is, dan kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor het bouwen van de woningen.

Bijlagen

- Concept Raadsbesluit
- Bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied: Lensheuvel 91, Reusel'.

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 'Stedelijk Gebied: Lensheuvel 91, Reusel'
Registratienummer:	060-2018

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juni 2018
gelet op artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied: Lensheuvel 91, Reusel, in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (planregels) en gml-formaat (verbeelding) met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPlens1020-VAST en met de kadastrale ondergrond o-NL.IMRO.1667.BPlens1020-VAST.dgn conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding vast te stellen volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;

De raad voornoemd,
de griffier,

J.C.M. van Berkel

de voorzitter,

J. Eugster

