

## Raadsvoorstel

Onderwerp:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018"
Datum B&W Besluit:	13 november 2018
Vergaderdatum:	18 december 2018
Registratienr.:	083-2018
Opsteller:	Màdy Verkooijen
Portefeuillehouder:	Wethouder P. van de Noort

### Voorstel

Te besluiten om:

1. de huidige bestemmings- en wijzigingsplannen voor de vier kernen via één integrale herziening te actualiseren;
2. in het nieuwe bestemmingsplan de volgende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken;
  - de herontwikkeling van het voormalige Rabobankgebouw aan de Hoogemierdseweg 2 in Lage Mierde (realiseren 3 seniorenwoningen en een museum);
  - de herontwikkeling van de voormalige De Horst aan de Mierdseweg 16c in Reusel (realiseren 8 duplexwoningen);
  - het toevoegen van één extra woning aan de Roobeemd in het plangebied De Hasselt in Lage Mierde;
  - het realiseren van een schapenschuilhut aan de Hoogemierdseweg ong. in Lage Mierde;
  - het realiseren van een woning aan de Lindestraat (tussen 9 en 11) in Reusel;
  - het realiseren van een woning aan de Dooleg ongenummerd in Reusel en;
  - het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van het voormalige gemeentehuis aan het Dorpsplein 13 in Lage Mierde;
3. twaalf zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geheel of gedeeltelijk aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan aan te passen;
4. drie zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan aan te passen.
5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. de Nota van zienswijzen van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" vast te stellen;
7. het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" gewijzigd vast te stellen.

### Inleiding

In 2017 is ons college begonnen met de voorbereidingen om te komen tot een nieuw integraal bestemmingsplan voor de vier kernen van onze gemeente. Begin dit jaar lag hiervoor het voorontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" ter inzage. Op basis van de ontvangen inspraakreacties, vooroverlegreacties en ambtshalve wijzigingen hebben we dit aangepast tot een ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan lag van 15 augustus 2018 tot en met 25 september 2018 gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn zijn er 15 zienswijzen kenbaar gemaakt. Uw raad moet nu een besluit over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan nemen.

### Beoogd doel

Minder bestemmingsplannen en meer uniformiteit in de planologische regelingen voor de vier kernen van onze gemeente.

### Argumenten

#### 1.1 Het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op de Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie bevat enkele ambities voor de vier kernen. Deze hebben we zoveel als mogelijk doorvertaald in het bestemmingsplan. Zo voorziet het bestemmingsplan onder meer in een algemene wijzigingsbevoegdheid voor solitaire bedrijven, om hiermee een transformatie binnen de kernen mogelijk te maken..

#### 1.2 De integrale herziening draagt bij aan de uniformering van diverse verschillende planologische regelingen



Met dit bestemmingsplan komt de gemeente tot een actueel, uniform en eenduidig planologisch beleid voor de vier kernen. Het bestemmingsplan voorziet ook in de planologische doorvertaling van de Toekomstvisie, de Regionale Detailhandelsvisie 2015, de uitwerking van het Centrumplan en de Omgevingsvisie.

*1.3 Met de integrale herziening lopen we al zoveel als mogelijk vooruit op de nieuwe Omgevingswet*  
Op 1 januari 2021 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. Op dat moment worden bestaande bestemmingsplannen van rechtswege omgevingsplannen. Dit bestemmingsplan komt weliswaar nog volgens de huidige Wet ruimtelijke ordening tot stand, maar we lopen hiermee ook al enigszins vooruit op de nieuwe Omgevingswet. Hierdoor beschikken we bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet over een actueel bestemmingsplan, dat al zoveel als mogelijk aansluit bij en daar waar mogelijk zelfs voldoet aan de nieuwe Omgevingswet. Zo is dit bestemmingsplan flexibeler dan de huidige bestemmingsplannen.

*2.1 Opname van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan is tijd- en kostenbesparend voor de initiatiefnemers*

Het bestemmingsplan bevat enkele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Volgens de geldende bestemmingsplannen kunnen we geen medewerking aan deze ontwikkelingen verlenen. Door ze onderdeel uit te laten maken van dit bestemmingsplan maakt u deze ontwikkelingen mogelijk, zonder dat hiervoor afzonderlijke bestemmingsplanprocedures nodig zijn.

*2.2 De nieuwe ontwikkelingen passen binnen het geldende beleid*

De nieuwe ontwikkelingen zijn vanuit planologisch, ruimtelijk, volkshuisvestelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

*3.1 Met de wijzigingen sluiten we beter aan bij bestaande situaties en kunnen we beter inspelen op toekomstige ontwikkelingen*

Uit sommige zienswijzen is gebleken dat we in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende tot geen rekening hebben gehouden met verleende vergunningen of met bestaande rechten volgens nog geldende bestemmingsplannen.

Ook blijkt dat sommige indieners toekomstplannen voor bijvoorbeeld de herbouw van een bestaande woning hebben die op zich niet bezwaarlijk zijn, maar waarvoor het nieuwe bestemmingsplan te beperkt werkt.

*3.2 De wijzigingen leiden tot een beter draagvlak voor het bestemmingsplan*

Door gedeeltelijk of geheel met deze zienswijzen in te stemmen en het bestemmingsplan hiervoor gewijzigd vast te stellen kunnen we voorkomen dat voor deze onderdelen beroep bij de Raad van State wordt ingediend.

Op basis van de zienswijzen stellen we nadere onderzoeken in voor het bedrijventerrein Koningshoek in Lage Mierde. In afwachting hiervan halen we het uit het bestemmingsplan, omdat we via een zorgvuldig traject in overleg met de huidige ondernemers willen komen tot een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein.

Hetzelfde geldt voor de nieuwe geplande supermarkt aan de zuidzijde van de Wilhelminalaan in Reusel. Ook hiervoor verrichten we momenteel een nader onderzoek naar de kwalitatieve haalbaarheid ervan. Dit geeft ons tijd om beter overleg met de huidige supermarkten te voeren.

*4.1 Uit de beoordeling van deze zienswijzen is gebleken dat de gevraagde mogelijkheden niet aansluiten bij het bestaand gemeentelijk beleid*

Een paar zienswijzen hebben betrekking op nieuwvestiging danwel uitbreiding van detailhandel of kapsalons buiten het centrumgebied in Reusel. Dit past niet binnen de uitgangspunten die uw raad hiervoor heeft vastgesteld.

*4.2 Uit de beoordeling van deze zienswijzen is gebleken dat de gevraagde mogelijkheden weliswaar aanvaardbaar zijn, maar dat de haalbaarheid ervan nog niet is aangetoond*

Nieuwe woningen waarmee we op zich wel kunnen instemmen, maar die nog geen onderdeel hebben uitgemaakt van het ontwerpbestemmingsplan nemen we niet op in het nieuwe bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat de milieu-planologisch haalbaarheid van deze woningen nog niet is onderzocht.

Daarnaast vinden we het toevoegen van nieuwe woningen bij de vaststelling van een bestemmingsplan een te grote wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

#### *5 Voor het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" geldt geen exploitatieplanplicht*

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeente de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling regelt (artikel 6.12 Wro). Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan door uw raad. U kunt hiervan afwijken, als het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. Voor de nieuwe ontwikkelingen hebben wij anterieure overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemers. In deze overeenkomsten hebben we afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen zekergesteld.

#### *6 Het beoordelen en afwegen van de zienswijzen is uw bevoegdheid*

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan ontving u 15 zienswijzen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet u komen tot een beoordeling en afweging van deze zienswijzen. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de Nota van zienswijzen (bijlage 2). Hierin hebben we alle zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Bij de argumenten 3 tot en met 5 zijn we hier al op ingegaan.

#### *7.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is uw bevoegdheid*

U bent verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij voor de goede ruimtelijke ordening de bestemming van de grond wordt aangegeven en met het oog op die bestemming regels worden gegeven (artikel 3.1 Wro). Met de vaststelling van dit bestemmingsplan voldoet u aan deze verplichting.

#### *7.2 Enkele zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen*

Zoals we onder argument 4 hebben aangegeven vloeit uit de Nota van Zienswijzen voort dat enkele zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Daarnaast hebben we tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag geconstateerd dat het bestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen behoeft. Deze hebben we ook verwoord in de Nota van Zienswijzen (bijlage 2).

### **Consequenties**

#### *1. Het bestemmingsplan wordt te laat vastgesteld*

U moet binnen twaalf weken na afloop van de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen over de vaststelling ervan (artikel 3.8 lid 1 onder e Wro). Het ontwerpbestemmingsplan lag tot en met dinsdag 25 september 2018 ter inzage, zodat uw raad uiterlijk maandag 17 december 2018 een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan moet nemen. In dit geval besluit u één dag te laat. Dit is geen bezwaar, omdat deze termijn van 12 weken een termijn van orde is.

#### *2. Tegen het bestemmingsplan staat beroep open*

Degenen die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt kunnen rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit heeft geen schorsende werking. Daarvan is wel sprake als er gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Tegen de wijzigingen kan iedereen beroep indienen.

### **Financiën**

Het opstellen van het bestemmingsplan inclusief de beoordeling van inspraakreacties en zienswijzen behoort tot de werkzaamheden van de opdracht die we aan Tonnaer hebben verstrekt. De middelen hiervoor zijn beschikbaar via het budget voor bestemmingsplannen (681010).

Voor het kostenverhaal voor enkele particuliere ontwikkelingen zijn wij anterieure overeenkomsten aangegaan met de initiatiefnemers. In deze overeenkomsten hebben we afspraken gemaakt over het kostenverhaal en eventuele planschade. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente.

## Samen Doen

Voor dit bestemmingsplan vonden we het belangrijk om al in een vroegtijdig stadium de mening van de inwoners te weten over diverse vragen die relevant zijn voor het maken van keuzes over hoe we gronden gaan bestemmen en wat, waar en hoe gebouwd mag worden. Dit hebben we gedaan via de speciale website: [www.uwmeningrdm.nl](http://www.uwmeningrdm.nl). Hierin legden we een 30-tal vragen en stellingen aan de inwoners voor. Zij konden aangeven of ze het hier wel of niet mee eens zijn. Ook was het mogelijk om het antwoord nader toe te lichten.

Door het invullen van de vragenlijst weten we als gemeente nog beter hoe onze inwoners over bepaalde onderwerpen denken. Het is de bedoeling dat zowel ons college als uw raad de meningen meewegen bij de voorbereiding van en besluitvorming over het bestemmingsplan.

Via D'n Uitkijk, de Uitstraling, de gemeentelijke website, social media en de dorpsraden hebben we de vragenlijst onder de aandacht van de inwoners gebracht. Het invullen van de vragenlijst op de website was mogelijk tot en met vrijdag 13 oktober 2017. Tot die datum hadden 259 personen gereageerd. Dit betreft inwoners uit alle vier de kernen, met leeftijden variërend van begin 20 tot in de 70. Ook was er een goede verdeling tussen vrouwelijke en mannelijke respondenten.

De uitkomsten hebben als input gediend voor de Uitgangspuntennotitie, zoals de raad die op 23 januari 2018 heeft vastgesteld. Deze Uitgangspuntennotitie heeft als basis gediend voor het voorontwerpbestemmingsplan.

Normaal gesproken leggen we geen voorontwerpbestemmingsplannen ter inzage. Voor dit bestemmingsplan hebben we dit wel gedaan, omdat we het belangrijk vinden dat onze inwoners en bedrijven tijdig geïnformeerd zijn over en betrokken zijn bij het nieuwe bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft hierbij vooral als uitnodiging gediend om kennis te nemen van het nieuwe bestemmingsplan en om al in een vroeg stadium de mening van de inwoners over de te hanteren uitgangspunten te verkrijgen.

Ook de dorpsraden hebben we tussentijds geïnformeerd over de procedure van het bestemmingsplan.

## Vervolg

### *Definitief maken bestemmingsplan*

Meteen na de vaststelling van het bestemmingsplan geven wij opdracht aan Tonnaer om het bestemmingsplan op basis van uw raadsbesluit aan te passen en definitief te maken.

### *We moeten dit raadsbesluit eerst bij de provincie aanmelden*

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Hierdoor moeten we eerst Gedeputeerde Staten gedurende zes weken in de gelegenheid stellen om te reageren op deze wijzigingen (artikel 3.8 lid 4 Wro).

### *Publicatie en ter inzage legging*

We maken het besluit over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk zes weken na uw besluit bekend (artikel 3.8 lid 4 Wro). Dit doen we via bekendmakingen in het Gemeenteblad, de Staatscourant en D'n Uitkijk. We leggen het bestemmingsplan uiterlijk met ingang van maandag 28 januari 2019 gedurende zes weken ter inzage.

### *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 maandag 11 maart 2019. Als er wel een verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan pas in werking daags nadat de Raad van State een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan, tenzij de Raad van State 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 maandag 11 maart 2019. Anders wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk daags nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het beroep, tenzij de Raad van State het bestemmingsplan vernietigt.



## Bijlagen

1. Concept Raadsbesluit
2. Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018";
3. Nota van Zienswijzen.

het college van burgemeester en wethouders,

T. Thijs  
secretaris (wnd.)

J. Eugster  
burgemeester (wnd.)

## Raadsbesluit

Vergaderdatum:	18 december 2018
Onderwerp:	bestemmingsplan `Stedelijk gebied 2018`
Registratienummer:	083-2018

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2018

overwegende dat:

- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd via het aangaan van anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers;
- het ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" met ingang van woensdag 15 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage lag met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken;
- de voorgeschreven kennisgevingen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben plaatsgevonden op vrijdag 10 augustus 2018 in D'n Uitkijk, het Gemeenteblad, de Staatscourant en via de gemeentelijke website;
- tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag 15 zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer <| nummer collegevoorstel |>, onderdeel uitmaakt van dit besluit;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

## Besluit

1. De huidige bestemmings- en wijzigingsplannen voor de vier kernen via één integrale herziening te actualiseren;
2. In het nieuwe bestemmingsplan de volgende nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken;
  - de herontwikkeling van het voormalige Rabobankgebouw aan de Hoogemierdseweg 2 in Lage Mierde (realiseren 3 seniorenwoningen en een museum);
  - de herontwikkeling van de voormalige De Horst aan de Mierdseweg 16c in Reusel (realiseren 8 duplexwoningen);
  - het toevoegen van één extra woning aan de Roobeemd in het plangebied De Hasselt in Lage Mierde;
  - het realiseren van een schapenschuilhut aan de Hoogemierdseweg ong. in Lage Mierde;
  - het realiseren van een woning aan de Lindestraat (tussen 9 en 11) in Reusel;
  - het realiseren van een woning aan de Dooleg ongenummerd in Reusel en;
  - het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van het voormalige gemeentehuis aan het Dorpsplein 13 in Lage Mierde;
3. Twaalf zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geheel of gedeeltelijk aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan aan te passen;
4. Drie zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan aan te passen.
5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. De Nota van zienswijzen vast te stellen, waarbij:
  - a. de vooroverlegreactie van Waterschap De Dommel voor kennisgeving wordt aangenomen;
  - b. zienswijze 5 gedeeltelijk voor kennisgeving wordt aangenomen;
  - c. zienswijzen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13 en 14 gedeeltelijk of geheel aanleiding vormen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
  - d. zienswijzen 7, 9 en 15 geen aanleiding vormen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

7. Het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018"
  - a. in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (planregels) en gml-formaat (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPGsted5010-VAST en met de kadastrale ondergrond o\_NL.IMRO.1667.BPGsted5010-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 gewijzigd vast te stellen;
  - b. de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

J.C.M. van Berkel.

J. Eugster.