

Raadsvoorstel

Onderwerp:	bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018"
Datum B&W Besluit:	13 november 2018
Vergaderdatum:	18 december 2018
Registratienr.:	
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 inzageperiode 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. 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. Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018";
2. 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:	

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.

Nota van aanvulling bij raadsvoorstel

Registratie nr. :		Opsteller :	Ad van Gestel
Datum nota :	26 november 2018	Afdeling :	Ontwikkeling en Dienstverlening
		Portefeuillehouder :	Wethouder P. van de Noort

Onderwerp

Vaststellen grondexploitatiebegroting Mierdseweg 16c in Reusel

Kennis nemen van

Op de agenda van de gemeenteraad van 18 december 2018 staat het onderwerp bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018". Het raadsbesluit kent zeven besluitpunten. Hier moet een achtste besluit aan toegevoegd worden zijnde het vaststellen van een grondexploitatie voor de locatie Mierdseweg 16c.

Inleiding

Op de locatie Mierdseweg 16c was voorheen het voormalige jongeren centrum Den Horst gevestigd. Inmiddels is dit pand gesloopt. In het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" wordt deze locatie herontwikkeld waarbij de bouw van 8 duplexwoningen (huurwoningen) wordt mogelijk gemaakt. Om de gronden te kunnen verkopen en kosten voor deze herontwikkeling te kunnen maken is het noodzakelijk dat er een grondexploitatiebegroting wordt vastgesteld.

Kernboodschap

De locatie Mierdseweg 16c zit in het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018". Het betreft een transformatie van gronden waarbij de bestemming maatschappelijke voorzieningen wordt omgezet naar de bestemming wonen waarbij de bouw van 8 duplexwoningen wordt mogelijk gemaakt. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de economische uitvoerbaarheid worden aangetoond. De grond is in bezit van de gemeente. Omdat het hier een transformatie van gronden betreft moet er bij vaststelling van het bestemmingsplan een grondexploitatiebegroting worden vastgesteld. De kosten van de ontwikkeling worden gedekt door de grondopbrengsten. De grondopbrengsten zijn begroot op €215.844,-. De kosten zijn begroot op €91.925. De totale winst komt daarmee uit op €123.919,-. Uw raad wordt verzocht de grondexploitatiebegroting voor de locatie Mierdseweg 16c vast te stellen.

Gevolgen

Door vaststelling van de grondexploitatiebegroting kan er gestart worden met de daadwerkelijke uitvoer van de ontwikkeling van deze locatie.

Vervolg

De 8 duplexwoningen gaan ontwikkeld worden door Woningstichting de Zaligheden (WSZ). Met WSZ zal een verkoopovereenkomst worden gesloten waarbij de grond aan Woningstichting de Zaligheden wordt verkocht. De burens zijnde de eigenaar van de Mierdseweg 16b en OBS de Klimop zijn betrokken bij de herontwikkeling.

Bijlagen

Geen.

Ter inzage

De grondexploitatiebegroting ligt bij de griffier te inzage.



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;

gelezen de (2^e definitieve) Nota van zienswijzen
en
gehoord de beraadslagingen;

overwegende dat:

- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is zeker gesteld 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 083-2018 onderdeel uitmaakt van dit besluit;

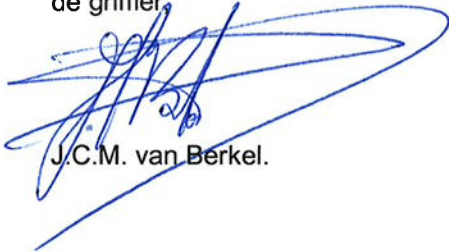
gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

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;

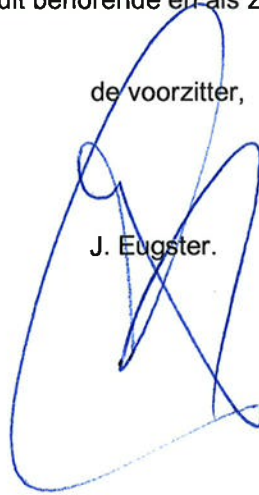
- c. zienswijzen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13 en 14 gedeeltelijk of geheel aanleiding vormen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
 - d. zienswijzen 7, 9 en 15 geen aanleiding vormen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
7. Het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018"
- 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,



J.C.M. van Berkel.

de voorzitter,



J. Eugster.

Uitspraak 201901745/1/R2

ECLI	ECLI:NL:RVS:2019:3309
Datum uitspraak	2 oktober 2019
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 18 december 2018, kenmerk 083-2018, heeft de raad het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" vastgesteld.

Volledige tekst

201901745/1/R2.

Datum uitspraak: 2 oktober 2019

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant]), wonend te Reusel, gemeente Reusel-De Mierden,

en

de raad van de gemeente Reusel-de Mierden,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 18 december 2018, kenmerk 083-2018, heeft de raad het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad en [appellant] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 september 2019, waar, zoals daags tevoren aangekondigd, geen der partijen zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het bestemmingsplan voorziet in de actualisatie en herziening van de bestemmingsplannen van het stedelijk gebied van de gemeente Reusel-De Mierden tot één

integraal bestemmingsplan, dat een actueel en uniform planologisch-juridisch kader biedt. Het plan kent onder meer woonbestemmingen toe met daarbij de mogelijkheid om aan huis verbonden beroepen of bedrijven uit te oefenen. Deze regeling geldt ook voor het in deze zaak bestreden plandeel [locatie] te Reusel. Hier oefent [appellant] een kappersbedrijf aan huis uit.

2. [appellant] kan zich niet verenigen met de beperking die het plan aanbrengt voor een kappersbedrijf aan huis. Volgens de regels mag een dergelijk bedrijf niet meer dan één kapperstoel hebben. Kort gezegd stelt [appellant] dat deze beperking voor haar bedrijf in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verder niet evenredig, niet handhaafbaar en in de praktijk niet realistisch is. Onder het vorige bestemmingsplan was namelijk toegestaan om een kapsalon door één persoon uit te oefenen, met meerdere stoelen en binnen een oppervlakte van 30 m² uit te oefenen, zoals zij doet. Dit plan beperkt deze mogelijkheid ongemotiveerd. Dit betekent dat haar bedrijfsvoering ten onrechte onder het overgangsrecht is gebracht.

3. De raad stelt dat het redelijk is om in het plan als geheel de mogelijkheid om kapperszaken aan huis te beperken, mede in het licht van het beleid om bedrijvigheid en dienstverlening in de kernen te concentreren en niet over het hele stedelijk gebied uit te laten waaieren. Daarom zijn aan huis verbonden beroepen wel toegestaan, mits beperkt. Die beperking wordt bij kapperszaken mede gewaarborgd door slechts één kappersstoel toe te staan. De raad erkent dat de huidige bedrijfsvorm van [appellant] toegestaan was onder het vorige bestemmingsplan. Omdat in dit specifieke geval de activiteit kleinschalig is en door één persoon wordt uitgevoerd, ziet de raad geen aanleiding om ervoor zorg te dragen dat deze activiteit actief wordt beëindigd. De huidige bedrijfsvoering blijft toegestaan onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan.

4. In artikel 24, lid 24.4.2, van de planregels, die betrekking heeft op de bestemming "Wonen", is een regeling voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven opgenomen, luidende: "Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zoals opgenomen in Bijlage 5 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven, in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn: (...)"

In bijlage 5 bij de planregels "Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven" is bij punt 7 onder meer opgenomen: "kappersbedrijf met niet meer dan één kappersstoel".

Dit betekent dat de bestaande bedrijfsvoering waarbij twee kapperstoelen worden gebruikt niet langer bij recht is toegestaan onder het plan. Op grond van de overgangsbepalingen in het plan blijft dit gebruik niettemin toegestaan.

5. Uit de nader ingekomen stukken van zowel de raad als [appellant] blijkt het volgende. De raad stelt zich op het standpunt er geen zicht is op beëindiging van het gebruik, zodat het onder het overgangsrecht brengen van het bestaande gebruik niet mogelijk is. De raad brengt de mogelijkheid naar voren om een tekst aan bijlage 5 toe te voegen die ertoe strekt dat het bestaande gebruik als kappersbedrijf aan de [locatie] te Reusel planologisch wordt toegestaan. De raad spreekt hierbij de voorkeur uit dat de Afdeling hiervoor toepassing geeft aan het middel van de bestuurlijke lus.

[appellant] kan zich, blijkens haar stuk van dezelfde datum, verenigen met het vaststellen van

de door de raad voorgestelde tekst.

6. Omdat de raad zich ten aanzien van de mogelijkheid om aan de [locatie] een kappersbedrijf met meer dan één stoel uit te oefenen op een ander standpunt heeft gesteld dan bij vaststelling van het plan, zonder dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, is het plan in zoverre vastgesteld in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) te worden vernietigd.

7. Met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit, voor zover dit is vernietigd.

De Afdeling zal overeenkomstig de door de raad naar voren gebrachte mogelijkheid aan de bestaande tekst onder punt 7 van bijlage 5 behorende bij de planregels: "kappersbedrijf met niet meer dan één kappersstoel", de volgende zinsnede toevoegen: "met uitzondering van [locatie] te Reusel waar een kappersbedrijf uitgeoefend door alleen de bewoner zonder personeel met maximaal twee kaptafels met bijbehorende twee stoelen en één wastafel is toegestaan".

8. Weliswaar heeft de raad er een voorkeur voor uitgesproken dat de Afdeling toepassing geeft aan artikel 8:51a van de Awb (de bestuurlijke lus), maar de Afdeling zal gelet op artikel 8:41 a van de Awb, dat bepaalt dat de bestuursrechter het geschil zoveel mogelijk definitief beslecht, zelf in de zaak voorzien. Daarbij neemt zij in aanmerking dat de raad die optie uitdrukkelijk noemt, dat [appellant] met de door de raad voorgestelde tekst kan instemmen en dat niet aannemelijk is dat andere belanghebbenden worden geschaad door de positieve bestemming van de activiteiten die al plaatsvonden op deze locatie en mochten worden voortgezet zonder dat van bezwaren daartegen is gebleken.

9. De uitspraak betekent dat het plan van kracht blijft, onder toevoeging van de genoemde zinssnede.

10. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

11. De raad dient ten aanzien van [appellant] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Reusel-de Mierden van 18 december 2018, kenmerk 083-2018, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" voor zover de regeling voor een kappersbedrijf aan huis ook voor de [locatie] te Reusel het aantal kappersstoelen beperkt tot één;

III. bepaalt dat aan de bestaande tekst onder punt 7 van bijlage 5 behorende bij de planregels: "kappersbedrijf met niet meer dan één kappersstoel" de volgende zinsnede wordt toegevoegd: "met uitzondering van [locatie] te Reusel waar een kappersbedrijf uitgeoefend door alleen de bewoner zonder personeel met maximaal twee kaptafels met bijbehorende twee stoelen en één wastafel is toegestaan";

IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

V. draagt de raad van de gemeente Reusel-de Mierden op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen III en IV worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Reusel-de Mierden tot vergoeding van bij [appellant A] en [appellant B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 512,00 (zegge: vijfhonderdwaalf euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Reusel-de Mierden aan [appellant A] en [appellant B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 174,00 (zegge: honderdvierenzeventig euro) vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M. Scheele, griffier.

w.g. Polak w.g. Scheele
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 2 oktober 2019

723.