

Nummer 2013-019

Voorstel van burgemeester en wethouders voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde".

Reusel, 9 april 2013

Aan de raad.

Samengevat voorstel

Het nemen van een besluit over de zienswijzen die kenbaar zijn gemaakt over het ontwerpbestemmingsplan "Kom Lage Mierde" en op basis hiervan het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Van 8 oktober tot en met 19 november 2012 lag het ontwerpbestemmingsplan "Kom Lage Mierde" ter inzage (bijlage 2). Dit bestemmingsplan vloeit voort uit het Programma van Eisen actualisering komplannen Hooge Mierde, Lage Mierde en Hulsel. Al in 2008 lag het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage. Vanwege van de procedure van het toen ook al lopende bestemmingsplan "De Hasselt II" hebben we de procedure voor het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" stilgelegd. Op 28 februari 2012 hebt u het bestemmingsplan "De Hasselt II" vastgesteld, waarna we verder zijn gegaan met het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde". Het bestemmingsplan "De Hasselt II" is via het ongegrond verklaren van de beroepschriften op 28 maart 2013 onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" voorziet in een integrale herziening van het oude nog geldende bestemmingsplan "Kom Lage Mierde '93" en een aantal nadien vastgestelde bestemmingsplannen binnen de kern Lage Mierde. Het bestemmingsplan betreft de gehele kern Lage Mierde, inclusief het bedrijventerrein Koningshoek en exclusief het plangebied "De Hasselt II".

Het is een gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De huidige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden verruimd. Het bestemmingsplan bevat één nieuwe ontwikkeling, namelijk de wijziging van het voormalige Rabobankgebouw aan Draaiboom 16-18 in drie wooneenheden. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een aantal wijzigingsbevoegdheden die gericht zijn op de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties waarvan wij nu al verwachten dat deze binnen de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) gaan plaatsvinden. Ook voor de eventuele beëindiging van de agrarische bedrijven aan het Vloeiend bevat het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden.

Doelstelling en beoogde effecten

Te besluiten over de zienswijzen en het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" gewijzigd vast te stellen om voor de kern Lage Mierde te beschikken over een actueel planologische regime en om tijdig te kunnen voldoen aan de eis om te beschikken over een digitaal bestemmingsplan.

Argumenten

1. Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van uw raad

Op grond van artikel 3.10 Wro is uw raad verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplan 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. Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" voldoet u aan deze verplichting.

2. Per 1 juli 2013 moeten alle bestemmingsplannen jonger dan tien jaar zijn

De Wro is op 1 juli 2008 in werking getreden. Bij de invoering hiervan is bepaald dat binnen vijf jaar na de invoering van de Wro alle bestemmingsplannen jonger dan tien jaar moeten zijn. Dit betekent dat uiterlijk 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen die vóór 1 juli 2003 zijn vastgesteld, geactualiseerd moeten zijn. Voor onze gemeente gaat het daarbij alleen nog om de bestemmingsplannen voor de kern Lage Mierde. Op dit moment geldt voor het grootste gedeelte van de kern Lage Mierde nog het sterk verouderde en niet gedigitaliseerde bestemmingsplan "Kom Lage Mierde '93". Daarnaast gelden er nog enkele postzegelplannen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" voldoet u tijdig aan deze verplichting.

3. Per 1 juli 2013 moeten we beschikken over digitale bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van de gemeente

Sinds 1 januari 2010 bestaat de verplichting om alle ruimtelijke plannen en besluiten digitaal te vervaardigen en digitaal beschikbaar te stellen gedurende de hele looptijd van het plan (paragraaf 1.2 Bro). Op basis van de Invoeringswet Wro moeten alle bestemmingsplannen op 1 juli 2013 geactualiseerd én gedigitaliseerd zijn. Alleen voor de kern Lage Mierde geldt nog geen digitaal bestemmingsplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" voldoet u tijdig aan deze verplichting.

4. Voor het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde" geldt geen exploitatieplanplicht

Volgens artikel 6.12 lid 1 Wro moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor de gronden waarop een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Artikel 6.12 lid 2 sub a Wro biedt uw raad vervolgens de mogelijkheid om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Voor de wijziging van het voormalige Rabobankgebouw hebben we voorafgaand aan uw besluitvorming over de vaststelling een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Voor de nieuwe ontwikkelingen via een wijzigingsbevoegdheid sluiten we voorafgaand aan het opstarten van de wijzigingsprocedure anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. In de anterieure overeenkomsten maken we afspraken over het kostenverhaal, zoals eventuele planschade. Hierdoor is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zekergestellt. Dit heeft tot gevolg dat u geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

5. Enkele zienswijzen geven (gedeeltelijk) aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 8 oktober tot en met 19 november 2012 ter inzage. In deze periode had een ieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. In totaal hebben 23 personen en instanties gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Voor de beantwoording van de zienswijzen hebben wij een Nota van zienswijzen opgesteld (bijlage 3). Hierin hebben we alle zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Ook hebben we per zienswijze de gevolgen voor het bestemmingsplan in beeld gebracht.

6. Tot het moment van vaststellen van het bestemmingsplan kunt u ambtshalve wijzigingen inbrengen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, hebben we geconstateerd dat het bestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen behoeft. De ambtshalve wijzigingen hebben we weergegeven in de Nota van zienswijzen (bijlage 3). De ambtshalve wijzigingen zijn vooral bedoeld om vanuit het oogpunt van uniformiteit tot een betere afstemming met de al geldende bestemmingsplannen voor de andere kernen te komen. Aan het Vloeiend zijn nog 2

agrarische bedrijven. De bestemmingen hiervoor stemmen we af op de agrarische bestemmingen uit het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening fase 1A". Daarnaast dragen de ambtshalve wijzigingen bij aan een betere leesbaar- en toetsbaarheid van het bestemmingsplan.

7. U moet een bestemmingsplan binnen twaalf weken vaststellen

Artikel 3.8 lid 1 onder e Wro bepaalt dat uw raad het bestemmingsplan binnen twaalf weken na afloop van de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan vaststelt. Het ontwerpbestemmingsplan lag tot en met 19 november 2012 ter inzage, zodat uw raad uiterlijk 11 februari 2013 een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan moet nemen. Het betreft hier een termijn van orde. Het niet tijdig vaststellen van een bestemmingsplan heeft daarom geen nadelige gevolgen voor de bestemmingsplanprocedure. Wel is vanwege de latere vaststelling de aanhoudingsplicht voor aanvragen om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen (voorheen bouwvergunning) vervallen. Omdat er binnen de kern Lage Mierde geen aanvragen liggen die in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, is dit niet bezwaarlijk. Een ander gevolg van de niet tijdige vaststelling is dat het mogelijk is om via de Wet dwangsom tijdige vaststelling af te dwingen. In dit geval is dat niet aan de orde, omdat het een overwegend conservatief bestemmingsplan is.

Consequenties

1. Het niet tijdig vaststellen leidt ertoe dat de gemeente minder leges kan heffen

Als u het bestemmingsplan niet voor 1 juli 2013 vaststelt, dan ontstaat er geen nieuwe planologische regeling voor de kern Lage Mierde. Daarmee voldoet u niet aan de verplichting om uiterlijk 1 juli 2013 over een geactualiseerd en gedigitaliseerd bestemmingsplan te beschikken. Dat betekent onder meer dat de gemeente vanaf 1 juli 2013 geen leges meer mag heffen voor het in behandeling nemen van aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (voorheen bouwvergunning) binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde". Overigens geldt dit alleen voor de leges voor de bestemmingsplantoets. De gemeente mag nog wel leges heffen voor het toetsen van aanvragen aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit en Welstand. Per saldo komt dit erop neer dat we bij de vaststelling van het bestemmingsplan na 1 juli 2013 voor de kern Lage Mierde ongeveer 25% minder leges mogen heffen.

Extern draagvlak

In totaal hebben 23 personen en instanties gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan. Deze hebben we beoordeeld en daar waar nodig leiden deze tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Dit wil uiteraard niet zeggen dat hiermee sprake is van volledig draagvlak voor het nieuwe bestemmingsplan. Dit moet blijken uit de beroepsprocedure.

Alleen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt, mogen beroep instellen. Daarnaast mogen belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken, beroep instellen. Wij achten deze kans zeer gering.

Tegen de gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan mag een ieder beroep instellen.

Aanpak na besluitvorming

Planning uitvoering

Definitief maken bestemmingsplan

Meteen na de vaststelling van het bestemmingsplan geven wij opdracht aan het stedenbouwkundige bureau om alle wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan en een definitief vastgesteld bestemmingsplan aan te leveren.

Publicatie en ter inzage legging

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro geldt hierdoor een uitgestelde publicatie en ter inzage legging van het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan. Binnen deze uitgestelde termijn van zes weken moeten wij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) in de gelegenheid stellen te reageren op de wijzigingen. De uitgestelde publicatie en ter inzage legging gelden niet als de wijzigingen voortkomen om tegemoet te komen aan zienswijzen van GS. Dat is hier het geval. Nu de wijziging echter ook het gevolg is om (deels) tegemoet te komen aan zienswijzen van andere belanghebbenden, geldt de uitgestelde publicatie en ter inzage legging wel. We gaan in overleg met de provincie om te bezien of we toch eerder over kunnen gaan tot publicatie en het ter inzage leggen van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Als dat niet lukt, dan leggen wij het bestemmingsplan van maandag 10 juni 2013 tot en met maandag 22 juli 2013 ter inzage. Dit publiceren we vooraf in de Staatscourant en D'n Uitkijk van vrijdag 7 juni 2013.

In de periode dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt kunnen alleen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet eerder in de gelegenheid zijn geweest om zienswijzen kenbaar te maken, beroep instellen. Tegen de gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan mag een ieder beroep instellen. Gelijktijdig met het indienen van het beroep bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen.

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 dinsdag 23 juli 2013. 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 dinsdag 23 juli 2013. Anders wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk daags nadat de Afdeling uitspraak heeft gedaan over het beroep, tenzij de Afdeling het bestemmingsplan vernietigt.

Communicatie

We maken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend via publicaties in D'n Uitkijk en in de Staatscourant. Ook informeren wij iedereen die zienswijzen kenbaar heeft gemaakt schriftelijk over uw besluitvorming. We doen dit door toezending van het raadsvoorstel met –besluit en de Nota van zienswijzen.

Verantwoording

n.v.t.

Juridische consequenties en risico's

Met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wijzigt het planologische regime voor de kern Lage Mierde, met uitzondering van het plangebied "De Hasselt II".

Gelet op de uitkomsten van het ambtelijk voorlegoverleg met andere overheidsinstanties verwachten wij geen reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten over het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.

Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep bij de Afdeling open.

Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan kan financiële gevolgen hebben. Deze zijn verwoord in paragraaf 7.2 van de toelichting. Het belangrijkste aspect is de mogelijke planschade vanwege het laten vervallen van de bouwmogelijkheid voor de bouw van een tweede woning ter plaatse van het bouwvlak binnen de bestemming Wvll zoals opgenomen in het bestemmingsplan uit 1993. Omdat het gaat om het weg bestemmen van een onbenutte bouwmogelijkheid kan hier eventueel sprake zijn van planschade. Deze vorm van planschade komt voor vergoeding in aanmerking behalve wanneer sprake is van passieve risicoaanvaarding.

Van passieve risicoaanvaarding is sprake als de planologische wijziging voorzienbaar is en verzoeker dan binnen een redelijke termijn (per geval afhankelijk maar uitgegaan kan worden van 1 jaar of meer) geen gebruik maakt van de voor hem gunstige bouwmogelijkheid onder het oude regime. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft al in 2008 ter inzage gelegen. Voor zover tot op heden is geen gebruik is gemaakt van deze gunstige omstandigheden bestaat er geen recht meer op planschadevergoeding. Hierdoor deze aanstaande wijziging is al geruime tijd bekend. De afgelopen jaren is geen gebruik gemaakt van deze gunstige omstandigheden en bestaat er geen recht meer op een planschadevergoeding. Gelet op bovenstaande wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan tengevolge van het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Lage Mierde.

Voor nieuwe ontwikkeling hebben wij voor uw besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Voor nieuwe ontwikkelingen via een wijzigingsbevoegdheid sluiten we voorafgaand aan het opstarten van de wijzigingsprocedure anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. In deze anterieure overeenkomsten maken we afspraken over het kostenverhaal, waaronder eventuele planschade. Door deze overeenkomsten is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zekergesteld.

De kosten voor het laten opstellen van het bestemmingsplan bedragen ongeveer € 22.500,00. Dit bedrag is deels beschikbaar via het budget voor het Programma van Eisen actualisering komplannen Hooge Mierde, Lage Mierde en Hulsel. Daarnaast is er in de meerjarenbegroting in de jaarschijf 2013 een budget opgenomen voor aanpassingen aan het bestemmingsplan kom Lage Mierde. Tot slot is er via de 1^{ste} voortgangsrapportage 2012 een budgetwijziging doorgevoerd ten gunste van dit bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden,	
de secretaris,	de burgemeester,
M.J. Doeven	H.A.J. Tuerlings

Bijgevoegd:

1. Concept-raadsbesluit;
2. Ontwerpbestemmingsplan "Kom Lage Mierde".

Ter inzage:

3. Nota van zienswijzen.

Datum raadsvergadering: 7 mei 2013

Portefeuillehouder	: Wethouder C. van de Ven
Afdeling	: afdeling Ruimte
Behandelend ambtenaar:	Màdy Verkooijen



Nummer 2013-019

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 april 2013;

overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan “Kom Lage Mierde” van maandag 8 oktober 2012 tot en met maandag 19 november 2012 ter inzage lag met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken;
- dat de voorgeschreven kennisgevingen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben plaatsgevonden op vrijdag 5 oktober 2012 in D'n Uitkijk, de Staatscourant en via de gemeentelijke website;
- dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd via het sluiten van anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers voor nieuwe ontwikkelingen;
- dat tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag de volgende personen en instanties gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken:
 1. De heer R.A. Hornman, mede namens de heer P.C. van Zon, de heer P.H. Waterschoot en de heer G.M. Janssen;
 2. De heer C.E.M. Emmen;
 3. De heer C.E.M. Emmen;
 4. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens de heer G.M. Janssen;
 5. De heer H.P.B. Corsten RA;
 6. Het Groene Schild, namens de heer P.J.M. Michielse;
 7. Bouwinitiatief Bouwkundig Ingenieursbureau, namens het kerkbestuur van de Parochie Sint Stephanus;
 8. Bouwinitiatief Bouwkundig Ingenieursbureau, namens de heer J.J.A.M. Hellegers;
 9. Bouwinitiatief Bouwkundig Ingenieursbureau, namens de heer H.J.C.M. Hellegers;
 10. Bouwinitiatief Bouwkundig Ingenieursbureau, namens de heer P. Coolen;
 11. Bouwinitiatief Bouwkundig Ingenieursbureau, namens de heer P. Goutsmits;
 12. Bouwinitiatief Bouwkundig Ingenieursbureau, namens de heer Th. Bruurs;
 13. De heer H.A. van de Sande;
 14. Waterschap De Dommel;
 15. De heer P.J.M. Michielse;
 16. Stichting Cuypersgenootschap;
 17. Heemkundewerkgroep De Mierden, mede namens Heemkunde werkgroep Reusel;
 18. M. Maas en B. Maas;
 19. De heer P. Heuvelmans;
 20. Krijger Advies b.v., namens de heer H. van Gisbergen;
 21. Visser Goutsmits Groep;
 22. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
 23. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens Kramer Holding B.V., Kramer Personenvervoer B.V. en de heer R.A.M.M. Kramer.

- dat ambtshalve wijzigingen aanleiding vormen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- dat de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer 2013 - 146, onderdeel uitmaakt van dit besluit;

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

besluit:

1. Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien;
2. De Nota van zienswijzen vast te stellen, waarbij:
 - a. zienswijzennummers 1, 4 en 15 deels buiten behandeling worden gelaten;
 - b. zienswijzennummer 4 deels voor kennisgeving wordt aangenomen;
 - c. de zienswijzennummers 8 en 14 geheel voor kennisgeving worden aangenomen;
 - d. de zienswijzennummers 1, 4, 6, 22 deels aanleiding vormen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
 - e. de zienswijzennummers 2, 3, 7, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 21 en 23 geheel aanleiding vormen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
 - f. de zienswijzennummers 5, 9, 15, 18, 19 en 20 geen aanleiding vormen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. Over te gaan tot het verwerken van de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan "Kom Lage Mierde", zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen;
4. Het bestemmingsplan met de plannaam "Kom Lage Mierde", met inachtneming van de in de Nota van zienswijzen voorgestelde wijzigingen, in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (planregels) en gml-formaat (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPLMkom3001-VAST en met de kadastrale ondergrond o_NL.IMRO.1667.BPLMkom3001-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 en de analoge (papier) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Aldus besloten in de vergadering van 7 mei 2013.

de griffier

J.C.M. van Berkel

De raad voornoemd,

de voorzitter

H.A.J. Tuerlings