

## Raadsvoorstel

|                     |                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Onderwerp:          | Bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Wilhelminalaan 71a-75, Reusel |
| Datum B&W Besluit:  | 16 maart 2021                                                   |
| Vergaderdatum:      | 20 april 2021                                                   |
| Registratienr.:     | RA21.010                                                        |
| Opsteller:          | Mariëlle van der Hoff                                           |
| Portefeuillehouder: | de heer P.J.M. van de Noort<br>wethouder                        |

### Voorstel

Te besluiten om:

1. Planologische medewerking te verlenen voor het bouwen van 4 grondgebonden woningen en 10 appartementen aan de Wilhelminalaan 71a - 75 in Reusel;
2. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

En hiervoor:

3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. De nota van zienswijzen van het 'bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Wilhelminalaan 71a-75, Reusel' vast te stellen;
5. Het 'bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Wilhelminalaan 71a-75, Reusel' vast te stellen in analoge vorm en langs elektronische weg, zoals vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPRwlaan1024-VG01, gewijzigd vast te stellen.

### Inleiding

De initiatiefnemer wil de percelen aan Wilhelminalaan 71a en 75 in Reusel herontwikkelen. De herontwikkeling voorziet in het slopen van de bestaande woningen aan Wilhelminalaan 71a en 75. Daarvoor in de plaats komen dan 4 grondgebonden woningen achter de bestaande woning Vlassert 10 en een woongebouw aan de Wilhelminalaan, bestaande uit 10 appartementen met een ondergrondse parkeergarage. De huidige groenstrook wordt hierbij verlegd en komt direct tegen El Sombrero aan te liggen. Hierdoor ontstaat een buffer tussen de horecafunctie en de nieuwe woningen. In een raadsinformatienota van 20 maart 2019 (19.01759) informeerden wij u al eerder over dit plan, het plaatsen van een POP-gebouw en ons voornemen om af te wijken van 60%-norm sociale woningbouw in de door uw raad vastgestelde 'Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven'.

Op 5 februari 2019 besloot ons college om in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen herontwikkeling. De initiatiefnemer kan het plan namelijk niet binnen het vigerende bestemmingsplan realiseren. Hij stelde een conceptbestemmingsplan op en liet alle noodzakelijke onderzoeken uitvoeren. Vervolgens legden we het voorontwerpbestemmingsplan van 3 februari 2020 tot en met 16 maart 2020 ter inzage. En aansluitend legden we het ontwerpbestemmingsplan van 10 augustus 2020 tot en met 21 september 2020 ter inzage. Uw raad ontving één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. De conceptbeantwoording vindt u als bijlage bij dit voorstel. Wij stellen u hierbij voor om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren en de nota van zienswijzen en het bestemmingsplan vast te stellen.

### Beoogd doel

Deze ruimtelijke ontwikkeling en het uiteindelijke bouwplan voorzien in een nieuwe stedenbouwkundige invulling van de percelen tussen de Wilhelminalaan 71a en 75 in Reusel. Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de omgevingsvisie en de woonvisie en voorziet in een aanzienlijke betere ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit dan de huidige situatie.

### Argumenten

#### 1.1 Het plan voldoet aan alle wetgeving en beleidsregels

Het concept van het bestemmingsplan toetsten we aan alle relevante ruimtelijke wetgeving en beleidsregels. Daarbij lieten we ons adviseren door de vakspecialisten van de gemeente, het waterschap De Dommel, de veiligheidsregio, de provincie en VTH De Kempen. We concluderen dat het plan voldoet aan alle wetgeving en beleidsregels. Dat motiveerden we uitgebreid in de toelichting van het conceptbestemmingsplan. De bijbehorende onderzoeksrapporten voegden we als bijlage toe aan het conceptbestemmingsplan.



### *1.2 De wettelijke overlegpartners stemden in met het concept-ontwerpbestemmingsplan*

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn we verplicht het concept van het ontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg aan te bieden bij de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Dat staat in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Zij hebben tijdens de inspraakperiode van het voorontwerpbestemmingsplan de gelegenheid gekregen om een vooroverlegreactie te geven. Alle overlegpartners stemden in met het plan.

### *1.3 De gemeente loopt geen financiële risico's*

Met de initiatiefnemer maakten we in een anterieure overeenkomst afspraken over het kostenverhaal. De initiatiefnemer betaalt de kosten voor het maken van het bestemmingsplan. Eventuele planschade wentelen we af op de initiatiefnemer. Ook dat staat in de overeenkomst. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente ook geen financiële risico's.

Tevens sloten we een koopovereenkomst met de initiatiefnemer voor de verkoop van 213 m<sup>2</sup> met de bestemming 'verkeer' aan hem. Deze grond wordt betrokken bij het plan.

### *1.4 De initiatiefnemer hield een omgevingsdialoog*

De initiatiefnemer legde zijn plan voor aan de directe omwonenden van het plangebied. Naar aanleiding van de gebiedsdialoog en de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan, is de beoogde voetgangersverbinding tussen de Vlassert en de Wilhelminalaan uit het plan gehaald. Men vreesde teveel overlast van bezoekers van El Sombrero, met name na sluitingstijd. Ondertussen staat El Sombrero leeg. Desondanks rust er nog steeds een horecabestemming op het perceel en bestaat nog altijd de mogelijkheid dat er een vergelijkbare functie zich vestigt op deze locatie. Daarom hielden we hier nadrukkelijk rekening mee in de planvorming. Overigens is in het stedenbouwkundig ontwerp van de openbare ruimte wel rekening ermee gehouden, dat bij gewijzigde omstandigheden een verbinding alsnog mogelijk is. Dit is echter niet ruimtelijk relevant in het kader van het bestemmingsplan en kunnen we ook binnen de beoogde bestemming rechtstreeks realiseren.

### *2.1 De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan*

De zienswijze is ontvankelijk (tijdig en op de juiste manier ingediend), maar leidt niet tot aanpassingen in het uiteindelijke bestemmingsplan. Voor een motivering verwijzen we u naar de conceptnota van zienswijzen. Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

### *3.1. Het kostenverhaal is 'anderszins' verzekerd*

Maakt een gemeente kosten bij de planvorming en de uitvoering van een ruimtelijke ontwikkeling? Dan is de gemeente wettelijk verplicht deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Dit noemen we het *kostenverhaal*. We moeten dit borgen in een zogenaamd exploitatieplan, dat de gemeenteraad vervolgens samen met het bestemmingsplan moet vaststellen. In dit geval sloten we met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Daarin maakten we afspraken over het kostenverhaal. Op deze manier vervalt de wettelijke plicht van een exploitatieplan, omdat het kostenverhaal dan volgens de wet 'anderszins' verzekerd is. U moet dan wel expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

### *4.1 U moet de ingediende zienswijze beantwoorden in een nota van zienswijzen*

Ontvangt de gemeenteraad zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan? Dan moet de gemeenteraad de zienswijzen beoordelen, afwegen en besluiten wat hij met de zienswijze doet. U ontving één zienswijze (zie argument 2.1). Wij hebben de beantwoording en afweging voorbereid in een concept-nota van zienswijzen. Hierin vatten we de zienswijze samen en geven we een concept-antwoord op de zienswijze. De nota stelt u separaat vast en voegen we als bijlage toe aan het bestemmingsplan.

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

Als gemeenteraad wordt u verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Dat staat in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een bestemmingsplan is dus uw bevoegdheid. Door het bestemmingsplan in uw vergadering vast te stellen, voldoet u aan deze verplichting.

## Consequenties

### 5.1 Er staat rechtsbescherming open

Stelt u het bestemmingsplan vast? Dan leggen we het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Dat noemen we de beroepstermijn. Ben je belanghebbende en heb je tijdig een zienswijze ingediend? Dan mag je rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit heeft geen schorsende werking, tenzij gelijktijdig een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend.

## Financiën

### Het plan heeft geen financiële gevolgen

Het plan komt financieel niet ten laste van de gemeente. En het kostenverhaal is geborgd in een anterieure overeenkomst (zie argument 3.1). Zodoende heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente ook geen financiële risico's.

## Samen Doen

De gevolgen van ruimtelijke planvorming gaan over de eigen perceelsgrenzen heen. Daarom vindt de gemeente het vanuit het oogpunt van Samen Doen belangrijk dat initiatiefnemers de omgeving 'meenemen' in hun planvorming. De initiatiefnemer hield daarom een omgevingsdialoog. Dat leidde tot een aantal aanpassingen aan het plan in het voordeel van de omwonenden, maar indirect ook tot een kwaliteitsverbetering van het plan (zie argument 1.4).

## Vervolg

### Publicatie en ter inzage leggen

We maken het vastgestelde bestemmingsplan met een publicatie bekend in het Gemeenteblad, de Staatscourant en in D'n Uitkijk. Daarna leggen we het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Dit noemen we de beroepstermijn.

### Wanneer treedt het bestemmingsplan in werking?

Dient er niemand een verzoek om voorlopige voorziening in? Dan treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Dient er wel iemand een verzoek om een voorlopige voorziening in? Dan treedt het bestemmingsplan pas een dag nadat de Raad van State een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan in werking. Dat geldt niet als de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening toe wijst.

### Wanneer is het bestemmingsplan onherroepelijk?

Ontvangt de Raad van State geen beroepsschrift(en)? Dan is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk. Ontvangt de Raad van State wel een beroepsschrift? Dan wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk op de dag nadat de Raad van State uitspraak doet over het beroep. Dat geldt natuurlijk niet als de Raad van State het bestemmingsplan vernietigt.

## Bijlagen

1. Concept-raadsbesluit vaststelling Bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Wilhelminalaan 71a-75, Reusel;
2. Concept-bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Wilhelminalaan 71a-75, Reusel;
  - a. Toelichting (21.03914)
  - b. Regels (21.03911)
  - c. Verbeelding (21.03913)
3. Bijlagen concept-bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Wilhelminalaan 71a-75, Reusel (21.03918, 21.03917, 21.03919, 21.03920, 21.03921, 21.03922, 21.03923, 21.03924, 21.03925)
4. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Wilhelminalaan 71a-75, Reusel (20.21054)
5. Persoonsgegevens indiener zienswijze (VERTROUWELIJK, 21.02719)

mr. R.P.B.M. Brekelmans  
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven  
burgemeester



#### **Raadsbesluit**

|                    |                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Vergaderdatum:     | 20 april 2021                                                   |
| Onderwerp:         | Bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Wilhelminalaan 71a-75, Reusel |
| Registratienummer: |                                                                 |

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 maart 2021

overwegende dat:

- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geborgd is met het aangaan van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer;
- het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk Gebied: Wilhelminalaan 71a-75 Reusel' van 10 augustus 2020 tot en met 21 september 2020 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 7 augustus 2020 in D'n Uitkijk, de Staatscourant en via de gemeentelijke website;
- tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, één zienswijzen kenbaar is gemaakt;
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer RA21.010, onderdeel uitmaakt van dit besluit.

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

#### **Besluit**

1. Planologische medewerking te verlenen voor het bouwen van 4 grondgebonden woningen en 10 appartementen aan de Wilhelminalaan 71a - 75 in Reusel;
2. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

En hiervoor:

3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. De nota van zienswijzen van het 'bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Wilhelminalaan 71a-75, Reusel' vast te stellen;
5. Het 'bestemmingsplan Stedelijk Gebied: Wilhelminalaan 71a-75, Reusel' vast te stellen in analoge vorm en langs elektronische weg, zoals vervat in de dataset met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPRwlaan1024-VG01, gewijzigd vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,

mr. M. (Maarten) Olthuis

de voorzitter,

mw. A.J.M.H. van de Ven

