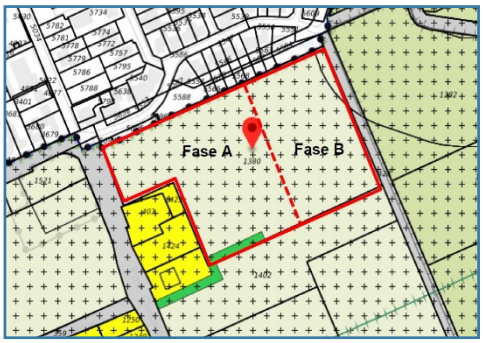
Datum raad	30 september 2021	Zaaknummer	1948398740
Datum college	20 juli 2021		
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan ‘Zijtaart-Zuid’ in Zijtaart.		

Samenvatting

Om woningbouw in Zijtaart mogelijk te maken heeft de gemeente Meierijstad perceel P1380 aangekocht. Met een partiële herziening van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ wordt de bestemming van ‘agrarisch’ gewijzigd naar ‘wonen’. Het woningbouwplan voor Zijtaart-Zuid wordt opgesplitst in 2 fases. In fase A worden maximaal 50 woningen voorzien met een directe bouwtitel en fase B wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegheid van maximaal 35 woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Zijtaart-Zuid’. Heeft van 12 november 2020 tot 24 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn is alleen door de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend.



Figuur 1 Zijtaart Zuid

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwing.

Behandeling in commissie
16 september 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Het bestemmingsplan ‘Zijtaart-Zuid’ gewijzigd vast te stellen conform het bijgevoegde concept raadsvoorstel en –besluit.
2. De Nota van Zienswijze en wijzigingen bestemmingsplan ‘Zijtaart-Zuid’ vast te stellen.
3. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom naar de raad
De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening het bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanleiding
In Zijtaart is een grote vraag naar nieuwe woningen. Daarom heeft de gemeente Meierijstad perceel P1380 aangekocht om hier woningen te bouwen. In de Structuurvisie Zijtaart is dit perceel aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie.

Het plangebied heeft binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ de bestemming ‘Agrarisch’. Met een partiële herziening van het bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd naar ‘wonen’. Er is voor gekozen om de bestemming ‘Wonen’ over het perceel te leggen te zorgen voor maximale flexibiliteit. De mogelijkheid bestaat zo om in de toekomst de stedenbouwkundige structuur en de verkaveling te wijzigen.

Argumenten

1.1 *Uit het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de ontwikkeling voldoet aan het provinciale en gemeentelijk beleid;*

In de toelichting van het bestemmingsplan is voldoende onderbouwd dat het plan in overeenstemming is met het geldende beleid. Onderzoeken hebben aangetoond dat er t.a.v. de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn.

1.2 *De landschappelijke inpassing en instandhouding daarvan is verzekerd op basis van een landschapsfonds.*
Het landschapsfonds voorziet in voldoende mate in de vereiste landschappelijke inpassing.

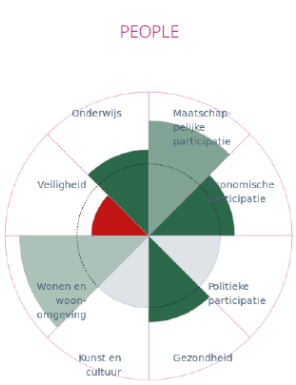
1.3 *In de Structuurvisie Zijtaart is het plangebied aangewezen als toekomstige locatie voor woningbouw.*
Gelet op de ruimtelijke structuur van Zijtaart past een uitbreiding het beste ten zuiden van de kern. Hierbij wordt voortgeborduurd op de bestaande ruimtelijke structuur in de jonge ontginning in Zijtaart.

Kanttekeningen

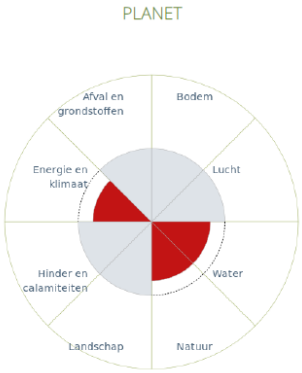
1.1 Er is nog geen landschappelijk inpassingsplan voor Zijtaart-Zuid.
De landschappelijk inpassing van Zijtaart Zuid wordt geregeld met een landschapsfonds waarbij 1% van de grondopbrengsten wordt geïnvesteerd in het landschap. Het realiseren van de landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee is de inpassing geborgd in het bestemmingsplan.

Participatie
Voor dit plan is de dorpsraad Zijtaart en de werkgroep wonen actief betrokken. Zij staan achter dit plan en hebben zelfs een woononderzoeken gehouden onder hun achterban. Hieruit blijkt dat er met name onder starters- en senioren een woningbehoefte is.

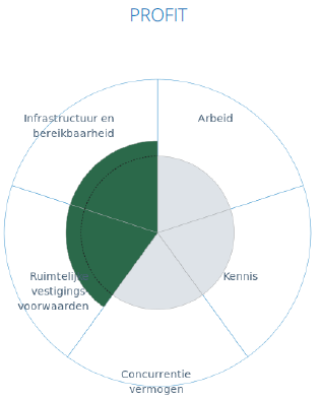
Duurzaamheid



Figuur 1 People



Figuur 2 Planet



Figuur 3 Profit

People

In Zijtaart is er behoefte aan nieuwe woningen. Door extra woning te bouwen zouden jongeren in hun dorp een woning kunnen kopen. Echter is het juridisch niet mogelijk om hen bij aankoop voorrang te geven. De leefbaarheid en het voorzieningenniveau blijft door de voorgenomen ontwikkeling op peil.

Planet

De druk op het gebied ten zuiden van Zijtaart zal toenemen. Meer bewoners betekent ook meer vervoersbewegingen. Een deel hiervan wordt met een goede landschappelijke inpassing gecompenseerd.

Profit

De grond is in eigendom van de gemeente Meierijstad. Op deze gronden zal gefaseerd woningen worden gebouwd. De nota grondbeleid is leidend voor de uitgifteprijs. De verwachting is dat deze ontwikkeling rendabel is.

Financiële toelichting
Aangezien de grond in eigendom is van de gemeente Meierijstad is het plan doorgerekend door de afdeling planeconomie en akkoord bevonden.

Planning

Er wordt geen gebruik gemaakt van een informatiebijeenkomst. Het plan wordt na vaststelling 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de formele beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben, of daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Verder kan iedere belanghebbende beroep instellen voor zover het beroep betrekking heeft op eventuele wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Monitoring en evaluatie

Niet aan de orde.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan ‘Zijtaart-Zuid’
2. Bijlageboek bestemmingsplan ‘Zijtaart-Zuid’
3. Nota van zienswijze Zijtaart-Zuid
4. Ingediende zienswijze

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 juli 2021

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan ‘Zijtaart-Zuid’ gewijzigd vast te stellen conform het bijgevoegde concept raadsvoorstel en –besluit.
2. De Nota van Zienswijze en wijzigingen bestemmingsplan ‘Zijtaart-Zuid’ vast te stellen.
3. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 september 2021

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken	ir. C.H.C. van Rooij