Datum raad	16 december 2021	Zaaknummer	1948415565
Datum college	9 november 2021		
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan “Eerschotsestraat-Zuid” Sint-Oedenrode		

Samenvatting
Door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode is in 2016 de gebiedsvisie “Eerschotsestraat – Dommel” vastgesteld. Aanleiding voor die gebiedsvisie vormde destijds de vele en uiteenlopende initiatieven die voor het gebied tussen de Eerschotsestraat en de Oostelijke Randweg/A50 werden aangedragen. Op basis van deze gebiedsvisie is voor de locatie Eerschotsestraat-Zuid een stedenbouwkundig plan opgesteld. Beoogd wordt om 60 tot 63 woningen te realiseren, die met zorg worden ingepast in de omgeving. Getracht wordt de landschappelijke waarden en de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied te verbeteren en te versterken. Hierbij is onder meer rekening gehouden met het zicht op de Knoptoren en de toegang tot het groene gebied rond de tegen het plangebied gelegen Dommel.
In mei 2021 heeft het college ingestemd met het stedenbouwkundig model voor realisatie van woningbouw aan de Eerschotsestraat te Sint-Oedenrode en is de noodzakelijke herziening van het geldende bestemmingsplan voorbereid. Tevens is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben gedurende 6 weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Voor de inhoud van de zienswijzen en de reactie daarop, wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Realisatie (sociale) woningbouw. Stads- en dorpsvernieuwing: integrale sturing op ruimtelijke kwaliteit bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen in wijken en dorpen (omgevingskwaliteit).

Behandeling in commissie
1 december 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Eerschotsestraat-Zuid";
2. Het bestemmingsplan "Eerschotsestraat-Zuid" met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0012021P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het Beelkwaliteitsplan “Eerschotsestraat-Zuid” vast te stellen, als onderdeel van de welstandsnota;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Bij Gedeputeerde Staten een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie” aan te vragen vanwege een gewijzigde vaststelling.

Waarom naar de raad

De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.
Ook het beeldkwaliteitsplan moet, om als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie te kunnen gelden, door de raad worden vastgesteld.

Aanleiding

De bedoeling is om na bedrijfssaneringen (garage + brandstofverkooppunt en bedrijfsloodsen) aan de Eerschotsestraat woningen te realiseren. Daarvoor is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het vast te stellen beeldkwaliteitsplan dient als wettelijk kader voor de welstandstoetsing. Tevens heeft er een ontwerp collegebesluit voor een hogere waarde in het kader van de Wet Geluidhinder ter inzage gelegen. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt op enkele woningen een hogere geluidsbelasting te accepteren (binnen de gestelde ontheffingswaarde van de wet) vanwege de nabij gelegen A50 en de Oostelijke Randweg. Het college van B&W heeft op 9 november 2021 het besluit vastgesteld. De stukken hebben in ontwerp ter visie gelegen, met de mogelijkheid daarop zienswijzen in te dienen.

Argumenten

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Eerschotsestraat-Zuid";

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend, waarvan één pro-forma zienswijze. Voor de inhoud van de zienswijzen en de reactie daarop, wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

2. Het bestemmingsplan "Eerschotsestraat-Zuid" met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0012021P-VG01 gewijzigd vast te stellen;

Dit vloeit voort uit de ingediende zienswijzen.

3. Het Beeldkwaliteitsplan “Eerschotsestraat-Zuid” vast te stellen, als onderdeel van de welstandsnota;

Het beeldkwaliteitsplan biedt kaders waaraan bij vergunningverlening getoetst dient te worden. De stedenbouwkundige aspecten uit het beeldkwaliteitsplan, die ruimtelijk relevant zijn en in het bestemmingsplan behoren te worden geregeld, zijn vastgelegd in planregels.
De ingediende reacties geven aanleiding een aanpassing door te voeren op het ontwerp dat ter visie heeft gelegen.

4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt rondom kostenverhaal. Geen exploitatieplan is nodig als kostenverhaal anderszins is verzekerd.

5. Bij Gedeputeerde Staten een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie” aan te vragen vanwege een gewijzigde vaststelling.

De gewijzigde vaststelling raakt geen provinciale belangen, temeer omdat de zienswijze van de provincie geheel is overgenomen. Op grond van artikel 3.8, lid van 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet er bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan 6 weken gewacht worden met het publiceren van het besluit en het starten van de beroepstermijn, om de provincie en de diensten van het Rijk in de gelegenheid te stellen te overwegen of een reactieve aanwijzing noodzakelijk is gezien hun belangen. Volgens werkafspraken kan van deze wettelijke termijn afgeweken worden, indien de provincie en Rijk verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen een vervroegde publicatie, omdat de gewijzigde vaststelling hun belangen niet raakt. De raad dient expliciet bij de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten deze “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie” aan te vragen.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Communicatie

Na de gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad en na ontvangst van verklaring van geen bezwaar van de provincie, worden het raadsbesluit, de nota van zienswijzen, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.

De ter inzagelegging van alle stukken wordt in het gemeenteblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in Mooi Rooi krant, Mooi Schijndel krant en Stadskrant Veghel wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Op het bestemmingsplan (omdat er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd) zijn de regels van de Crisis- en herstelwet van toepassing als het gaat om de versnelde behandeling van beroepszaken. De toepassing van de Crisis- en herstelwet zal in de publicaties kenbaar gemaakt worden en wat dat betekent. Om een dergelijk plan sneller te behandelen in beroep gelden namelijk beperkende regels. De beroepsgronden van een beroep dienen bijvoorbeeld binnen de gestelde 6 weken te zijn ingediend. Een pro forma beroep is in deze niet mogelijk. Ook dient de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep versneld te behandelen.

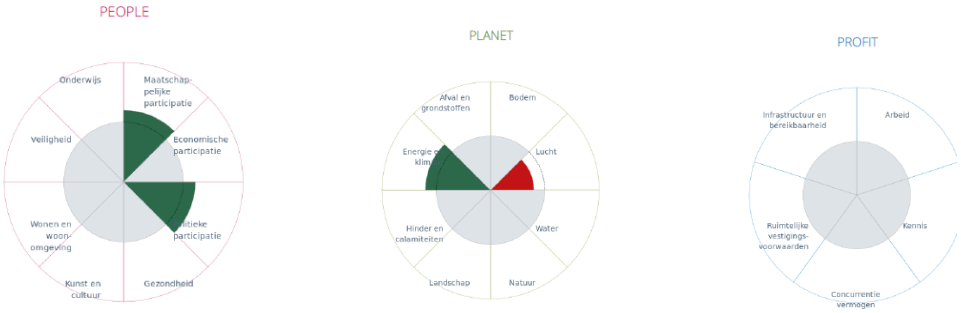
Participatie

In het voortraject is al een uitgebreid communicatietraject doorlopen met de omwonenden en organisaties.

Gedurende de inzagetermijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde wet geluidhinder. Er zijn gedurende deze periode vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Duurzaamheid

De Telos duurzaamheidsscan is uitgevoerd en laat onderstaand beeld zien.



People: groene scores vanwege de betrokkenheid van omwonden en diverse maatschappelijke organisaties.
Planet: groene score vanwege feit dat de woningen aan de meest recente eisen qua energie moeten voldoen en vanwege het hergebruik van gronden. Rood omdat de luchtkwaliteit vanwege de nabijheid van de A50 niet optimaal is.
Profit: neutraal. Weliswaar neemt ruimte voor economische activiteiten iets af vanwege de sanering van bedrijfsopstallen (garage/bandstofverkooppunt en oude fabrieksgebouwen). Anderzijds neemt het aantal m2 kantoorruimte toe.

Financiële toelichting
In het kader van het verhalen van kosten is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Planning
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad (en na ontvangst van een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie”), wordt het vastgestelde bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming
Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen degene die een zienswijze ingediend hebben, of belanghebbenden daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, gedurende de beroepstermijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de wijzigingen die bij vaststelling gedaan zijn, ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

Monitoring en evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. Vast te stellen bestemmingsplan "Eerschotsestraat-Zuid, bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, inclusief bijbehorende bijlagen.
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Eerschotsestraat-Zuid"
3. Ingediende zienswijzen

Onderliggende documenten
-

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 9 november 2021

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Eerschotsestraat-Zuid";
2. Het bestemmingsplan "Eerschotsestraat-Zuid" met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0012021P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het Beelkwaliteitsplan “Eerschotsestraat-Zuid” vast te stellen, als onderdeel van de welstandsnota;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Bij GS een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie” aan te vragen vanwege een gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 16 december 2021

De raad voornoemd,

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