Datum raad	29 april 2021	Zaaknummer	1948376113
Datum college	23 maart 2021		
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan ‘Iepenlaan 4, Veghel’		

Samenvatting
Op 15 september 2020 heeft het college van B&W ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Iepenlaan 4, Veghel’.

Het plangebied is gelegen in de kern van Veghel. Area Wonen, hierna initiatiefnemer, is voornemens om de locatie van het voormalige kantoor aan de Iepenlaan 4 in Veghel te herontwikkelen tot woningbouw. De bestaande bebouwing is inmiddels gesloopt en daarvoor in de plaats zullen 16 sociale en middenhuur woningen worden gerealiseerd. De woningen bestaan uit 16 boven- en benedenwoningen die worden opgericht in 2 hoofdbouwmassa's.
Ter plaatse van de Iepenlaan 4 geldt de bestemming 'Kantoor'. Om te komen tot de beoogde situatie is herbestemming van locatie dan ook noodzakelijk. De nieuwe situatie zal juridisch planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) waarmee de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 18 september 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode een tweetal zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan op enkele punten aan te passen. In de aangepaste regels wordt opgenomen:
- Een voorwaardelijke verplichting voor realisatie en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan;
- Het begrip ‘Huishouden’.

Daarom wordt u voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Iepenlaan 4, Veghel’.

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

Behandeling in commissie
21 april 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform de nota van zienswijzen en wijzigingen, opgenomen in bijlage 1;
2. Het bestemmingsplan ‘Iepenlaan 4, Veghel’ gewijzigd 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 bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aanleiding
Op 15 september 2020 heeft het college van B&W ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Iepenlaan 4, Veghel’.

Het plangebied is gelegen in de kern van Veghel. Area Wonen, hierna initiatiefnemer, is voornemens om de locatie van het voormalige kantoor aan de Iepenlaan 4 in Veghel te herontwikkelen tot woningbouw. De bestaande bebouwing is inmiddels gesloopt en daarvoor in de plaats zullen 16 sociale en middenhuur woningen worden gerealiseerd. De woningen bestaan uit 16 boven- en benedenwoningen die worden opgericht in 2 hoofdbouwmassa's.

Ter plaatse van de Iepenlaan 4 geldt de bestemming 'Kantoor'. Om te komen tot de beoogde situatie is herbestemming van locatie dan ook noodzakelijk. De nieuwe situatie zal juridisch planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) waarmee de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 18 september 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode een tweetal zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan op enkele punten aan te passen. In de aangepaste regels wordt opgenomen:

- Een voorwaardelijke verplichting voor realisatie en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan;
- Het begrip ‘Huishouden’.

Daarom wordt u voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Iepenlaan 4, Veghel’.

Argumenten

1.1 Eenieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken
Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Iepenlaan 4, Veghel’ en de bijbehorende stukken hebben met ingang van vrijdag 18 september 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

1.2 Er is deels tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen
De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de regels van het ontwerpbestemming-splan ‘Iepenlaan 4, Veghel’ aan te passen. Een voorwaardelijke verplichting voor realisatie en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is nu in de regels opgenomen, ook het begrip ‘Huishouden’ wordt opgenomen in de regels. Nu wordt voorgesteld in te stemmen met deze wijzigingen en om het bestemmingsplan gewijzigd te laten vast stellen door de raad.

2.2 *De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt en te raadplegen geweest*

De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op de gemeentepagina en in de Staatscourant. Ook is het ontwerp bestemmingsplan te raadplegen geweest op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en als papieren exemplaar in het gemeentekantoor.

3.1 *Volgens werkafspraken tussen het Rijk, IPO en VNG kan van de wettelijke termijn voor uitstel van publiceren afgeweken worden*

Op grond van artikel 3.8, lid 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 om een reactieve aanwijzing te geven. Volgens de werkafspraken tussen het Rijk, IPO en VNG 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.

4.1 *De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd*

In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de vaststelling van een grondexploitatieplan voor de gronden van een bestemmingsplan verplicht. Op grond van artikel 6:12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan hiervan met een expliciet besluit worden afgezien, mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. De initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van planbegeleiding en het verhaal van kosten in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken.

Kanttekeningen

1.1 De zienswijzen kunnen leiden tot beroep.

De omwonenden hebben de mogelijkheid om op de onderdelen van het bestemmingsplan waar zij zich nog niet mee kunnen verenigen, in beroep te gaan. Deze kans is aanwezig aangezien naar alle waarschijnlijkheid niet alle bezwaren zijn weggenomen.

2.1 Er is een kans aanwezig dat omwonenden een planschadevergoeding zullen vragen

Mogelijke planschades zijn niet uit te sluiten. Om deze reden is met de initiatiefnemer bij overeenkomst afgesproken dat eventuele te vergoeden planschades zullen worden verhaald op de initiatiefnemer.

2.2 Formeel is er geen positief advies op het onderdeel gebiedsbescherming

De beoordeling van het aspect stikstof voor gebiedsbescherming van omliggende Natura 2000-gebieden is door de ODBN vooralsnog niet uitgevoerd. De reden hiervoor is recentelijke landelijke jurisprudentie waardoor de ODBN hun advisering op dit aspect “on-hold” heeft staan. Gezien de grote afstand (meer dan 17 km) tot omliggende Natura 2000-gebieden is het aannemelijk dat de ontwikkeling van het plangebied niet van invloed is op de instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden. Dit kan echter niet formeel in een advies worden onderschreven.

Communicatie
Na de vaststelling (en na ontvangst van een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’) wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer worden hierover geïnformeerd. Het besluit wordt in de Staatscourant en in het Gemeenteblad Meierijstad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie
Initiatiefnemer heeft een ruimtelijke dialoog gevoerd met de omwonenden. Initiatiefnemer heeft hiermee voldaan aan de verplichte omgevingsdialoog.

Duurzaamheid
Het plan voorziet in 16 sociale en middenhuur woningen die gasloos en EPC0 worden opgeleverd. Daarnaast is er aandacht voor levensloopbestendig gebruik van de woningen. De buitenruimte wordt zo ingericht dat infiltratie van het regenwater geen extra belasting op het rioolstelsel met zich meebrengt.

Financiële toelichting
In het kader van het kostenverhaal is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierdoor worden de uit het plan voortvloeiende kosten en eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemer.

Planning
Na de vaststelling (en na ontvangst van een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’) wordt het besluit inclusief de 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
Degenen die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan en belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen, kunnen gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan.

Monitoring en evaluatie
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

Bijlagen
1. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Iepenlaan 4, Veghel’
2. Toelichting, verbeelding en regels bestemmingsplan ‘Iepenlaan 4, Veghel’

Onderliggende documenten
Niet van toepassing

Met vriendelijke groet,

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 23 maart 2021

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform de nota van zienswijzen en wijzigingen, opgenomen in bijlage 1;
2. Het bestemmingsplan ‘Iepenlaan 4, Veghel’ gewijzigd 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 29 april 2021

De raad voornoemd,

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