Datum raad	23 mei 2024	Zaaknummer	2506303
Datum college	9 april 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan ‘‘Bakkerpad Nijnsel”		

Samenvatting

Op 29 februari 2024 heeft uw raad het bestemmingsplan ‘Bakkerpad Nijnsel’ per abuis **ONGEWIJZIGD** vastgesteld. Het bestemmingsplan had als gewijzigd bestemmingsplan aan de raad aangeboden moeten worden omdat er ambtelijke wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De volgende ambtelijke wijzigingen waren niet in het raadsvoorstel van 29 februari 2024 weergegeven:

- Artikel 3.4.2 van de Regels gewijzigd naar: “Binnen 1 jaar na oplevering/gereed melden van de woningen en gronden met de bestemming Wonen ter plaatse van de percelen 35 en 36, dient de landschappelijke inpassing als bedoeld in hoofdstuk 4 van bijlage 2 (beeldkwaliteitsplan) te zijn gerealiseerd (en in stand gehouden) ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van Groen – landschappelijke inpassing”;
- Optimalisatie van het stedenbouwkundig plan die als wijziging is doorgevoerd in de verbeelding;
- In de regels is toegevoegd dat voor de vrijstaande woning aan de Lieshoutseweg een afstand van 2,0 meter tot de zijdelingse perceelsgrens geldt i.p.v. 3,0 meter;
- In de paragraaf 4.8 van het ontwerp BP wordt vermeld: “Het plangebied is gelegen op een afstand van minder dan 30 meter.” Voor de volledigheid, is in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen dat de werkelijke afstand tussen de bestemming ‘Maatschappelijk’ en de uiterste gevelsituering van de dichtstbij gelegen nieuwe woonbestemming binnen het plangebied 0 meter bedraagt;
- Voor de volledigheid is voor de onderdelen gezondheidszorg, zorg en welzijn, openbare dienstverlening en verenigingsleven uit de planregels opgenomen dat deze in het algemeen niet resulteren in een relevante geluidemissie;
- In paragraaf 2.2.2. van de toelichting is een foutieve berekening parkeerbehoefte & parkeercapaciteit opgenomen. In plaats van een parkeerbehoefte van 69 parkeerplaatsen en een realisatie van 70,6 parkeerplaatsen is er sprake van een parkeerbehoefte van 74 parkeerplaatsen en een realisatie van 75,5 parkeerplaatsen.

In het raadsvoorstel van 29 februari 2024 stond het volgende weergegeven, dit blijft onveranderd:
Op 17 oktober 2023 heeft u ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan ‘‘Bakkerpad Nijnsel’.

Initiatiefnemer heeft het voornemen een woonwijk met 36 woningen te realiseren op voormalige agrarische gronden tussen het Bakkerpad en de Lieshoutseweg te Nijnsel.
Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode” en heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’. Op deze gronden is geen bouwwerk aanwezig waardoor het oprichten van bouwwerken niet is toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 26 oktober 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Nu wordt de raad voorgesteld het besluit van 29 februari 2024, nummer 2542510, dat ziet op ongewijzigde vaststelling van het bestemmingplan ‘‘Bakkerpad Nijnsel’ in te trekken en het bestemmingsplan ‘‘Bakkerpad Nijnsel’ alsnog gewijzigd vast te stellen.

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

Behandeling in commissie
16 mei 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De raad besluit:

1. Het raadsbesluit van 29 februari 2024 (met documentnummer 2542510) waarin het bestemmingsplan ‘Bakkerpad Nijnsel’ ongewijzigd is vastgesteld, in te trekken;
2. Het bestemmingsplan ‘Bakkerpad Nijnsel’ met code NL.IMRO.1948.NIJ000BP0022023P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het “Beelkwaliteitsplan Lieshoutseweg, Bakkerpad Nijnsel” d.d 5 september 2023 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.

Waarom naar de raad
Dit ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd; daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aanleiding
Op 29 februari 2024 heeft uw raad het bestemmingsplan ‘Bakkerpad Nijnsel’ per abuis **ONGEWIJZIGD** vastgesteld. Het bestemmingsplan had als gewijzigd bestemmingsplan aan de raad aangeboden moeten worden omdat er ambtelijke wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De volgende ambtelijke wijzigingen waren niet in het raadsvoorstel van 29 februari 2024 weergegeven:

- Artikel 3.4.2 van de Regels gewijzigd naar: “Binnen 1 jaar na oplevering/gereed melden van de woningen en gronden met de bestemming Wonen ter plaatse van de percelen 35 en 36, dient de landschappelijke inpassing als bedoeld in hoofdstuk 4 van bijlage 2 (beeldkwaliteitsplan) te

zijn gerealiseerd (en in stand gehouden) ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van Groen – landschappelijke inpassing”;
- Optimalisatie van het stedenbouwkundig plan die als wijziging is doorgevoerd in de verbeelding;
- In de regels is toegevoegd dat voor de vrijstaande woning aan de Lieshoutseweg een afstand van 2,0 meter tot de zijdelingse perceelsgrens geldt i.p.v. 3,0 meter;
- In de paragraaf 4.8 van het ontwerp BP wordt vermeld: “Het plangebied is gelegen op een afstand van minder dan 30 meter.” Voor de volledigheid, is in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen dat de werkelijke afstand tussen de bestemming ‘Maatschappelijk’ en de uiterste gevelsituering van de dichtstbij gelegen nieuwe woonbestemming binnen het plangebied 0 meter bedraagt;
- Voor de volledigheid is in paragraaf 4.8 van de toelichting voor de onderdelen gezondheidszorg, zorg en welzijn, openbare dienstverlening en verenigingsleven opgenomen dat deze in het algemeen niet resulteren in een relevante geluidemissie;
- In paragraaf 2.2.2. van de toelichting is een foutieve berekening parkeerbehoefte & parkeercapaciteit opgenomen. In plaats van een parkeerbehoefte van 69 parkeerplaatsen en een realisatie van 70,6 parkeerplaatsen is er sprake van een parkeerbehoefte van 74 parkeerplaatsen en een realisatie van 75,5 parkeerplaatsen.

In het raadsvoorstel van 29 februari 2024 stond het volgende weergegeven, dit blijft onveranderd:
Op 17 oktober 2023 heeft u ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan ‘‘Bakkerpad Nijnsel’.

Initiatiefnemer heeft het voornemen een woonwijk met 36 woningen te realiseren op voormalige agrarische gronden tussen het Bakkerpad en de Lieshoutseweg te Nijnsel.
Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode” en heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’. Op deze gronden is geen bouwwerk aanwezig waardoor het oprichten van bouwwerken niet is toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 26 oktober 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Voor de inhoud van het bestemmingsplan ‘Bakkerpad Nijnsel’ wordt verwezen naar bijlage 1.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan “Bakkerpad Nijnsel’ is per abuis ongewijzigd vastgesteld

Op 29 februari 2024 heeft uw raad het bestemmingsplan ‘Bakkerpad Nijnsel’ per abuis **ONGEWIJZIGD** vastgesteld. Het bestemmingsplan had als gewijzigd bestemmingsplan aan de raad aangeboden moeten worden omdat er ambtelijke wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Nu wordt het bestemmingsplan alsnog gewijzigd vastgesteld.

2.1 Eenieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Bakkerpad Nijnsel’ en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 26 oktober 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

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 op www.officielebekendmakingen.nl. Ook is het ontwerp bestemmingsplan te raadplegen

geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en als papieren exemplaar op het gemeentekantoor in te zien.

2.3 Het plan voldoet aan de Woonvisie Meijerijstad 2018

- 10 rij- en/of hoekwoningen in de vorm van sociale huurwoningen met een maximale huurprijs van € 752,33 per maand (prijspeil 2021);
- 6 rij- en /of hoekwoningen in de vorm van goedkope koopwoningen met een maximale koopprijs van € 230.000,- (prijspeil 2021);
- 4 rij- en/of hoekwoningen in de vorm van middeldure koopwoningen met een maximale koopprijs van € 330.000,- (prijspeil 2021);
- 10 twee-onder-één-kapwoningen tegen de dan geldende marktconforme VON- prijs;
- 2 vrijstaande woningen tegen de dan geldende marktconforme VON-prijs.

Daarnaast worden er 4 vrije bouwkavels gerealiseerd.

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

N.v.t.

Communicatie

Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer worden hierover geïnformeerd. Het besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en in het Gemeenteblad Meierijstad. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie

In het kader van de omgevingsdialoog zijn de omwonenden van deze locatie uitgenodigd voor een bijeenkomst op 12 mei 2022. Voor de inhoud van deze bijeenkomst, waaronder de ingebrachte punten en de beantwoording daarop, wordt verwezen naar bijlage 2.

Duurzaamheid

Voor dit plan is een PPP-scan uitgevoerd, deze is toegevoegd als bijlage 3.

Financiële toelichting

Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Meierijstad geen kosten in de exploitatie sfeer. Met initianemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten wordt afgedekt.

Planning

Na de vaststelling 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 omgevings-vergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming
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
Dit ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd; daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen. Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

Bijlage(n)
1. Toelichting, verbeelding en regels bestemmingsplan ‘‘Bakkerpad Nijnsel’;
2. Omgevingsdialoog;
3. PPP-scan;
4. Beeldkwaliteitsplan d.d 5 september 2023;
5. Raadsbesluit 29 februari 2024.

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 9 april 2024

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Het raadsbesluit van 29 februari 2024 (met documentnummer 2542510) waarin het bestemmingsplan ‘Bakkerpad Nijnsel’ ongewijzigd is vastgesteld, in te trekken;
2. Het bestemmingsplan ‘Bakkerpad Nijnsel’ met code NL.IMRO.1948.NIJ000BP0022023P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het “Beelkwaliteitsplan Lieshoutseweg, Bakkerpad Nijnsel” d.d 5 september 2023 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.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 23 mei 2024

De raad voornoemd,

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