Datum raad	27 juni 2024	Zaaknummer	2595633
Datum college	21 mei 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur. J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Gewijzigde Vaststelling bestemmingsplan ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’.		

Samenvatting
De gemeente Meierijstad is voornemens om aan de zuidzijde van Mariaheide een nieuw woongebied te ontwikkelen. Hiervoor zijn in het verleden door de gemeente gronden aangekocht. Het eerste deel, fase I, is reeds ontwikkeld. Nu staat de ontwikkeling van het tweede deel centraal. Het bestemmingsplan ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’ maakt de realisatie van maximaal 40 grondgebonden woningen mogelijk.

Onderdeel van het plan is een (interne) ontsluitingsweg, parkeerplaatsen en een brede groenstrook die tevens dient als buffer tussen de nieuwe woningen en de nabijgelegen gronden van de (zacht)fruitteler. De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ uit 2015 niet mogelijk. Daarom is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Procedure
Het ontwerp bestemmingsplan ‘Steenoven II fase II’ heeft van 29 november 2023 tot en met 9 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er 15 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. Deze hadden te maken met de ontsluiting van het plangebied, de omgevingsdialoog, het bouwverkeer en de Verordening Ruimte.

Op basis van de ingediende zienswijzen is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en is er meer aandacht besteed aan de onderbouwing van het provinciaal beleid. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan dus gewijzigd vast te stellen. Voor de geanonimiseerde zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de bijlage van dit raadsvoorstel.

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

Behandeling in commissie
13 juni 2024.

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen, inclusief addendum.
2. Het bestemmingsplan ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’ gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen.
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Gedeputeerde staten van Noord-Brabant verzoeken akkoord te gaan met vervroegde publicatie van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

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
De gemeente Meierijstad is voornemens om aan de zuidzijde van Mariaheide een nieuw woongebied te ontwikkelen Steenoven II fase II. Hiervoor zijn in het verleden gronden aangekocht. Het eerste deel, fase I, is reeds ontwikkeld. Nu staat de ontwikkeling van het tweede deel centraal. Op de locatie zullen op basis van het bestemmingsplan ‘Steenoven II fase II maximaal 40 woningen planologisch mogelijk gemaakt worden.

Onderdeel van het plan is een ontsluitingsweg, parkeerplaatsen en een brede groenstrook die tevens dient als buffer voor de nabijgelegen (zacht)fruitteler. Voor deze fruitteler dient conform vaste jurisprudentie van de Raad van State een een spuitzone van 50 meter gemeten vanaf het einde van zijn perceel in acht te worden genomen. Binnen deze zone zullen geen woningen worden gebouwd. Daarnaast worden (overeenkomstig de inmiddels verkregen ontheffing Wet natuurbescherming) in deze groenstrook compenserende maatregelen gerealiseerd ten behoeve van het leefgebied van de steenuil.

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ uit 2015 niet mogelijk. Daarom is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk (dit bestemmingsplan is opgenomen als bijlage I bij dit voorstel).

Het plangebied ligt direct ten zuiden van Mariaheide. Het plangebied ligt ingeklemd tussen het fruitlaantje, de Heiakkerstraat, fase I van Steenoven II en een perceel aan de Pastoor van Haarenstraat. Het projectgebied gaat de afronding vormen van de kern Mariaheide. Het onderhavige plan betreft een integrale gebiedsontwikkeling die bestaat uit de volgende functies:

- Maximaal 40 grondgebonden woningen in verschillende prijssegmenten;
- Openbaar gebied in de vorm van een brede groen buffer tussen de fruitteler en het woongebied;
- Een ontsluitingsweg die aangesloten zal worden aangesloten op de Veldoven (ontsluiting via fase I).;
- Aanplant van groen in het projectgebied;
- Voldoende parkkeerplekken conform het parkeerbeleid Meierijstad;



Figuur 1 Concept verkaveling Steenoven II fase II Mariaheide

Argumenten

1.1 *De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.*
De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen de gemeenteraad is. De raad dient derhalve het bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 *De procedure bestemmingsplan 'Steenoven II fase II' zal nog onder de Wro worden afgerond.*
Het bestemmingsplan 'Steenoven II fase II' is voor 1 januari 2024 ter inzage gegaan waardoor het nog onder de Wro valt. Dit is conform artikel 4.4 Invoeringswet Omgevingswet. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is dan wordt het bestemmingsplan automatisch onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

1.3 *Uit de aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu door het project. Een nadere mer-beoordeling is niet noodzakelijk.*
De uitgevoerde onderzoeken (bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en flora en fauna) tonen aan dat het realiseren van maximaal 40 woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen en een verantwoorde situatie inhoudt vanuit milieuoogpunt. De verrichte onderzoeken onderschrijven de conclusie dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en dat een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. Het college heeft op 21 november 2023 ingestemd met het m.e.r. beoordelingsbesluit.

1.4 *Uit het ontwerpbestemmingsplan 'Steenoven II fase II' 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 het geldende beleid. Onderzoeken hebben aangetoond dat er t.a.v. de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn. De toelichting van het bestemmingsplan is als bijlage 1 toegevoegd.

2.1. *Het project Steenoven II fase II zorgt voor stedenbouwkundige afronding van de kern Mariaheide.*
Het woningbouwplan 'Steenoven II fase II' voorziet in een hoogwaardige afronding van de kern Mariaheide. De uitgangspunten hiervan liggen vast in bijgevoegde Beeldkwaliteitsplan Steenoven II fase II.

2.2 *Het woningbouwplan Steenoven II fase II past binnen de kaders van de Woonvisie Meierijstad.*
Het woningbouwprogramma bestaat uit sociale huurwoningen, goedkope-,middeldure- en dure woningen. Hiermee voldoet het woningbouwprogramma aan woonbeleid van de gemeente Meierijstad.

2.1 *Er is een verontreiniging met DDT aangetroffen in het plangebied aangetroffen.*
Uit bodemonderzoek blijkt dat er een verontreiniging met DDT aanwezig is binnen het plangebied. De verontreinigde zone dient gesaneerd te worden. Deze sanering dient uitgevoerd te worden als onderdeel van de vergunningsaanvraag.

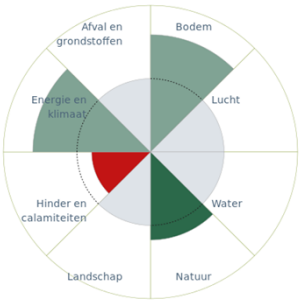
3.1 *De vaststellingsovereenkomst vof t 'Ven is van toepassing op Steenoven II fase II.*
De gemeente Meierijstad en vof 't Ven hebben in 2021 een vaststellingsovereenkomst ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de vof 29 grondgebonden woningen mag ontwikkelen binnen het plangebied van Steenoven II fase II. Dit betekent dat slechts enkele kavels zullen worden uitgegeven door de gemeente Meierijstad.

Kanttekeningen

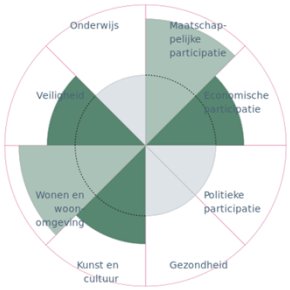
1.1 *Er zijn in totaal 15 zienswijzen ingediend. Waarvan 14 zienswijzen zijn ingediend door buurtbewoners en een de provincie Noord-Brabant.*
De omwonenden vrezen verkeersoverlast omdat het plangebied via de eerste fase van Steenoven ontsloten zal worden en er geen extra ontsluiting is voorzien op de Heiakkerstraat. Daarnaast zijn veel bewoners bang voor overlast door (bouw)verkeer. Het aantal verkeersbewegingen is door het aantal woning echter beperkt waardoor de huidige ontsluitingsstructuur volstaat. Daarnaast is het maken van een extra ontsluiting op de Heiakkerstraat niet gewenst, aangezien dit ten koste zou gaan van het voor de steenuil te compenseren leefgebied (en daarmee dus in strijd is met de door de provincie verleende ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming). De provincie Noord-Brabant heeft ook een zienswijzen ingediend omdat het plan niet voldoet aan de Interim Omgevingsverordening. De onderbouwing van het provinciaal beleid is hierop aangepast. De geanonimiseerde zienswijzen en beantwoording is terug te lezen in de Notitie beantwoording zienswijzen, die is toegevoegd aan de bijlage van dit raadsvoorstel.

Participatie
Voor dit plan is een buurtdialoog gehouden het plan is toen overwegend positief ontvangen. Daarnaast heeft het plan zes weken ter inzage gelegen. Tot slot is het bestemmingsplan afgestemd met de Dorpsraad Mariaheide.

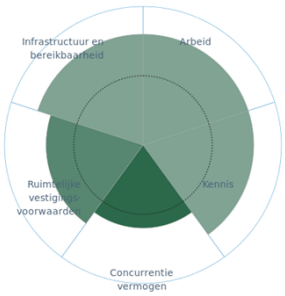
Duurzaamheid



Figuur 2 People



Figuur 2 Planet



Figuur 3 Profit

De volledige duurzaamheidsscan is toegevoegd als bijlage bij dit raadsvoorstel

People:
Het plan voorziet in maximaal 40 woningen voor verschillende doelgroepen waaronder sociaal huur, middeldure koop en duurdere woningen.

Planet:
In de bodem zit een DDT verontreiniging die zal worden gesaneerd. Dit komt omdat het perceel eerder in gebruik was als boomgaard voor fruitteelt. De woningen zullen, conform wetgeving, duurzaam en energieneutraal gebouwd worden.

Profit:
In de vaststellingsovereenkomst met V.O.F. ‘t Ven ligt vast dat de vennootschap 29 grondgebonden woning mag bouwen. De overige kavels zullen door de gemeente zelf in de markt worden gezet.

Financiële toelichting
Het plan Steenoven II is in voorbereiding en daarvoor is door de Raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. De te ontwikkelen gronden zijn volledig in eigendom van de gemeente Op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt dit plan een grondexploitatie (BIE). De grondexploitatie heeft een positief resultaat (prijspeil 2024). De opbrengsten uit grondverkoop komen ten gunste van de grondexploitatie.

Planning
Het gewijzigde bestemmingsplan ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’ zal na de vaststelling door de gemeenteraad ter goedkeuring aangeboden worden aan de provincie Noord-Brabant en wordt vervolgens na vaststelling door de gemeenteraad nog 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 degene die een zienswijze ingediend hebben, of belanghebbenden die 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 ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’

Bijlagen
1. Regels bestemmingsplan ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’, gewijzigd.
2. Verbeelding bestemmingsplan ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’, gewijzigd.
3. Toelichting bestemmingsplan ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’.
4. Bijlagen bij de regels: Bijlage 1 en 2.
5. Bijlagen bij de toelichting: Bijlagen 1 t/m 19.
6. Memo Ambtshalve wijziging Bestemmingsplan ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’ d.d. 11 juni 2024.
7. Addendum bij Nota van beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’.

Onderliggende stukken
8. Geanonimiseerde zienswijzen tegen het bestemmingsplan ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’.

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 21 mei 2024 en de memo Ambtshalve wijziging Bestemmingsplan ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’ van het college van 11 juni 2024,

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen, inclusief addendum.
2. Het bestemmingsplan ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’ gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’ 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. Gedeputeerde staten van Noord-Brabant verzoeken akkoord te gaan met vervroegde publicatie van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ‘Steenoven II fase II, Mariaheide’.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 27 juni 2024

De raad voornoemd,

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