Datum raad	16 december 2021	Zaaknummer	1948414953
Datum college	9 november 2021		
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan		

Samenvatting
Op 29 juni 2021 heeft uw college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Dorpshart Eerde’.

De ontwikkelaar heeft vervolgens een plan uitgewerkt voor de herbestemming van een deel van de Heilige Antonius Abtkerk (gemeentelijk monument) en de nieuwbouw van een school, kinderopvang en appartementen in de kern Eerde. De kerk wordt opgedeeld in twee delen. De kapel van de kerk blijft voorlopig in functie voor gelovigen. Het overige deel wordt ingericht als school. In de kerk worden daarnaast maximaal 3 appartementen gerealiseerd. De Petrus Paulusbasisschool wordt deels in de kerk en deels in de nieuwe aanbouw aan de kerk gerealiseerd.
In het kader van dit project wordt ook de voormalige Pastorie herbouwd. In totaliteit worden er 14 appartementen gerealiseerd. De appartementen boven de school kunnen zo mogelijk bij een toenemend aantal leerlingen worden omgezet naar groepslokalen. Tevens kunnen bij uitvallende vraag de 5 klaslokalen en de kinderopvang omgezet worden naar appartementen. Wanneer bij uitvallende vraag de kapel niet meer gebruikt wordt kan deze ook omgezet worden naar maximaal 3 appartementen.

In totaal worden er met onderhavig bestemmingsplan maximaal 16 appartementen rechtstreeks mogelijk gemaakt. Daarnaast is er in het bestemmingsplan ook een mogelijkheid opgenomen om middels een afwijking van de gebruiksregels extra woningen (maximaal 9 woningen) mogelijk te maken met een omgevingsvergunning. In totaal gaat het dus om 25 woningen.

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is Kom Eerde (2010). Het perceel heeft de enkelbestemming “Maatschappelijk”, “Groen” en “Verkeer en verblijf”, dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” en gedeeltelijk dubbelbestemming “Molen-biotoop”. De ver- en nieuwbouwplannen passen niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan en derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 8 juli 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode een vijftal zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan op enkele punten aan te passen. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt opgenomen:

Verbeelding:

- *Aanpassen bouwvlak gemengd zodat geen overlap met beschermingszone voor de monumentale boom ontstaat;*
- *Er zal aanduiding/bouwvlak worden opgenomen ten behoeve van de fietsenberging.*

Regels:

- *Toevoegen voorwaardelijke verplichting ter borging van voldoende bouwkundige afscheiding tussen woningen en niet-woonfuncties binnen de bestemming 'Gemengd';*
- *Er worden bepalingen opgenomen ten behoeve van de fietsenberging.*

Toelichting:

- *Het plangebied grenst ook aan de Esdonkstraat. Deze straat wordt nu ook genoemd in de toelichting paragraaf 4.16;*
- *Verduidelijking paragraaf 'bedrijven en milieuzonering' m.b.t. het bedrijf Bernard van Damstraat 29;*
- *Verduidelijking paragraaf 'bedrijven en milieuzonering' m.b.t. de aanvaardbaarheid van de toegelaten functiemening binnen het totale concept van school, kapel en woningen;*
- *De rechtsvorm van initiatiefnemer is geen stichting maar een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid betreft. Dit wordt aangepast.*

Nu wordt voorgesteld het plan gewijzigd te laten vaststellen door de raad. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Dorpshart Eerde'.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, stads- en dorpsvernieuwing

Behandeling in commissie

1 december 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 'Dorpshart Eerde' 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;
5. De Crisis- en herstelwet van toepassingen laten zijn.

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 29 juni 2021 heeft uw college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Dorpshart Eerde’.

De ontwikkelaar heeft vervolgens een plan uitgewerkt voor de herbestemming van een deel van de Heilige Antonius Abtkerk (gemeentelijk monument) en de nieuwbouw van een school, kinderopvang en appartementen in de kern Eerde. De kerk wordt opgedeeld in twee delen. De kapel van de kerk blijft voorlopig in functie voor gelovigen. Het overige deel wordt ingericht als school. In de kerk worden daarnaast maximaal 3 appartementen gerealiseerd. De Petrus Paulusbasisschool wordt deels in de kerk en deels in de nieuwe aanbouw aan de kerk gerealiseerd.
In het kader van dit project wordt ook de voormalige Pastorie herbouwd. In totaliteit worden er 14 appartementen gerealiseerd. De appartementen boven de school kunnen zo mogelijk bij een toenemend aantal leerlingen worden omgezet naar groepslokalen. Tevens kunnen bij uitvallende vraag de 5 klaslokalen en de kinderopvang omgezet worden naar appartementen. Wanneer bij uitvallende vraag de kapel niet meer gebruikt wordt kan deze ook omgezet worden naar maximaal 3 appartementen.

In totaal worden er met onderhavig bestemmingsplan maximaal 16 appartementen rechtstreeks mogelijk gemaakt. Daarnaast is er in het bestemmingsplan ook een mogelijkheid opgenomen om middels een afwijking van de gebruiksregels extra woningen (maximaal 9 woningen) mogelijk te maken met een omgevingsvergunning. In totaal gaat het dus om 25 woningen.

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is Kom Eerde (2010). Het perceel heeft de enkelbestemming “Maatschappelijk”, “Groen” en “Verkeer en verblijf”, dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” en gedeeltelijk dubbelbestemming “Molen-biotoop”. De ver- en nieuwbouwplannen passen niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan en derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 8 juli 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode een vijftal zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan op enkele punten aan te passen. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt opgenomen:
Verbeelding:
- *Aanpassen bouwvlak gemengd zodat geen overlap met beschermingszone voor de monumentale boom ontstaat;*
- *Er zal aanduiding/bouwvlak worden opgenomen ten behoeve van de fietsenberging.*

Regels:
- *Toevoegen voorwaardelijke verplichting ter borging van voldoende bouwkundige afscheiding tussen woningen en niet-woonfuncties binnen de bestemming ‘Gemengd’;*
- *In de regels zullen bepalingen worden opgenomen ten behoeve van de fietsenberging.*

Toelichting:

- *Het plangebied grenst ook aan de Esdonkstraat. Deze straat wordt nu ook genoemd in de toelichting paragraaf 4.16;*
- *Verduidelijking paragraaf 'bedrijven en milieuzonering' m.b.t. het bedrijf Bernard van Damstraat 29;*
- *Verduidelijking paragraaf 'bedrijven en milieuzonering' m.b.t. de aanvaardbaarheid van de toegelaten functiemening binnen het totale concept van school, kapel en woningen;*
- *De rechtsvorm van initiatiefnemer is geen stichting maar een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid betreft. Dit wordt aangepast.*

Nu wordt voorgesteld het plan gewijzigd te laten vaststellen door de raad. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Dorpshart Eerde'.

Argumenten

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

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Dorpshart Eerde' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 8 juli 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

1.2 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.

2.1 Er is deels tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de regels, verbeelding en toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Eerde' aan te passen. Er komt een voorwaardelijke verplichting ter borging van voldoende bouwkundige afscheiding tussen woningen en niet-woonfuncties binnen de bestemming 'Gemengd'. Het bouwvlak 'gemengd' wordt aangepast zodat geen overlap met beschermingszone voor de monumentale boom ontstaat en er zal een aanduiding/bouwvlak worden opgenomen ten behoeve van de fietsenberging. Ook wordt in de toelichting wat tekstuele aanpassingen doorgevoerd. Nu wordt voorgesteld in te stemmen met deze wijzigingen en om het bestemmingsplan gewijzigd te laten vast stellen door de raad.

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.

5.1 De Crisis- en herstelwet biedt voordelen

Projecten die onder de Crisis- en herstelwet (Chw) vallen hebben het voordeel van een aantal procedurele versnellingen. Afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis en herstelwet, op grond van 3.1 van bijlage I, juncto artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, eerste tranche, is op dit besluit van toepassing.

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 omdat niet tegemoet is gekomen aan alle punten in de zienswijzen.

1.2 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.

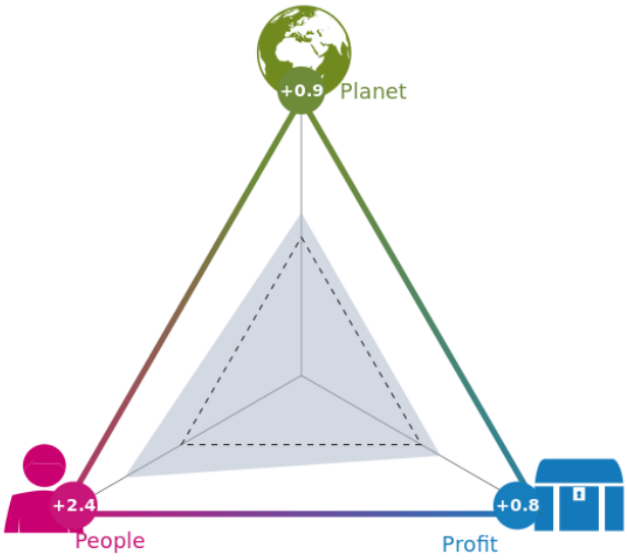
Communicatie

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
De bouwplannen gaan uit van energie neutrale nieuwbouw waarbij de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid zijn verwerkt. Er is voor dit plan ook een PPP scan uitgevoerd:



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 ‘Dorpshart Eerde’;
2. Toelichting, verbeelding en regels bestemmingsplan ‘Dorpshart Eerde’.

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 9 november 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 ‘Dorpshart Eerde’ 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;
5. De Crisis- en herstelwet van toepassingen laten zijn.

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