Datum raad	26 september 2024	Zaaknummer	2651221
Datum college	20 augustus 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur. J.T. van Burgsteden

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’ .

Samenvatting

Het bestemmingsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’ voorziet in woningbouw ten westen van Nijnsel. De initiatiefnemers Woonmeij en de eigenaar van Lounge 8 hebben gezamenlijk een plan ontwikkeld dat bestaat uit 2 delen:

Deel 1

De herontwikkeling van het horecapand ‘Lounge 8’ aan de Sonseweg 3. Dit pand zal worden gesloopt en op de vrijgekomen locatie zal een appartementencomplex van 20 appartementen worden gebouwd. Het woningbouwprogramma voor deze ontwikkeling bestaat uit 15 appartementen in de middeldure huur/koop en 5 appartementen in de vrije sector.

Deel 2

De sloop en nieuwbouw aan de Dahliastraat, waarbij Woonmeij 12 grondgebonden woningen sloopt. Hiervoor worden 34 woningen teruggebouwd, waarvan 28 sociale huurwoningen en 6 middeldure huurwoningen.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’ heeft van 27 december 2023 tot 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend vanwege het ontbreken van een landschappelijke inpassing. Het bestemmingsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’ is hierop aangepast. Voorgesteld wordt om in te stemmen met het gewijzigde bestemmingsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwing.

Behandeling in commissie
12 september 2024.

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’.
2. Het bestemmingsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’ gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’ 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
Het bestemmingsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’ voorziet in woningbouw ten westen van Nijnsel. De initiatiefnemers Woonmeij en de eigenaar van Lounge 8 hebben gezamenlijk een plan ontwikkeld dat bestaat uit 2 delen:

<u>Deel 1</u>
De herontwikkeling van het horecapand ‘Lounge 8’ aan de Sonseweg 3. Dit pand zal worden gesloopt en op de vrijgekomen locatie zal een appartementencomplex van 20 appartementen worden gebouwd. Het woningbouwprogramma voor deze ontwikkeling bestaat uit 15 appartementen in de middeldure huur/koop en 5 appartementen in de vrije sector.

<u>Deel 2</u>
De sloop en nieuwbouw aan de Dahliastraat, waarbij Woonmeij 12 grondgebonden woningen sloopt. Hiervoor worden 34 woningen teruggebouwd, waarvan 28 sociale huurwoningen en 6 middeldure huurwoningen.

Procedure
Het ontwerp bestemmingsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’ heeft van 27 december 2023 tot 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend vanwege het ontbreken van een landschappelijke inpassing.

De initiatiefnemers hebben een aanvullend landschappelijk inpassingsplan laten opstellen. Daarnaast hebben zij besloten een storting te doen in het groenfonds. Met de middelen uit dit fonds gaat de gemeente Meierijstad het tracé van de A50 landschappelijk opwaarderen. Voorgesteld wordt om in te stemmen met het gewijzigde bestemmingsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’.

Figuur 1 Oude situatie

Figuur 1 Gewenste situatie

Argumenten

1.1 Het woningbouwplan voorziet in een enorme opwaardering van het plangebied.
De zone rondom Lounge 8 is verpauperd en de woningen van Woonmeij zijn oud en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Met de voorgestelde ontwikkeling krijgt de buurt een positieve impuls.

1.2 Het woningbouwplan Sonseweg e.o. is tijdens de buurtdialoog positief ontvangen.
Op 27 februari 2024 heeft de buurtdialoog plaatsgevonden in buurthuis de Beckart in Nijnsel. De opkomst was hoog en het plan is overwegend goed ontvangen. Een overzicht van de reacties is als bijlage opgenomen bij dit voorstel.

1.3 De procedure bestemmingsplan 'Sonseweg e.o. te Nijnsel'' zal onder de Wro worden afgerond.
Het bestemmingsplan 'Sonseweg e.o. te Nijnsel' is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd 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.

1.4 Uit het ontwerpbestemmingsplan 'Sonseweg e.o. te Nijnsel' 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 met het geldende beleid. Onderzoeken hebben aangetoond dat er t.a.v. de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn.

1.5 Het woningbouwplan Sonseweg / Dahliastraat past binnen de kaders van de Woonvisie Meierijstad.
Het woningbouwprogramma bestaat uit 36 sociale huurwoningen, 23 middeldure- en 5 dure woningen. Hiermee voldoet het woningbouwprogramma aan het woonbeleid van de gemeente Meierijstad. Het woningbouwprogramma is daarnaast vastgelegd in de anterieure overeenkomst 'Overeenkomst over grondexploitatie Sonseweg/Dahliastraat'.

Kanttekeningen

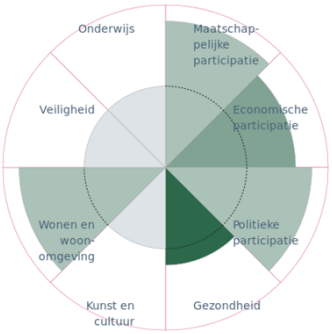
2.1 Er is een zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant.

De provincie Noord-Brabant heeft in hun zienswijze aangegeven dat de landschappelijke inpassing ontbreekt. Om tegemoet te komen aan de zienswijze zal de initiatiefnemer een afdracht doen in het groenfonds. Het deel van het plangebied dat grenst aan de A50 zal worden aangeplant met geld uit het fonds. De provincie Noord-Brabant heeft hiermee ingestemd.

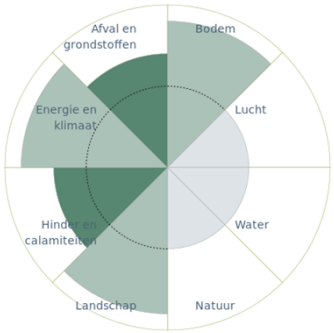
Participatie

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 Nijnsel.

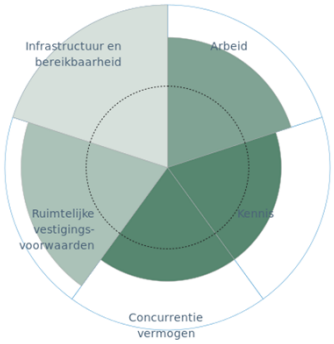
Duurzaamheid



Figuur 1 People



Figuur 2 Planet



Figuur 3 Profit

<u>People:</u>

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

<u>Planet:</u>

Binnen het projectgebied is voldoende ruimte voor waterberging en de aanplanting van nieuw groen. Tot slot is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor deze ontwikkeling.

<u>Profit:</u>

De sloop van Lounge 8 en herontwikkeling van de vrijgekomen locatie is een winstgevende onderneming. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Financiële toelichting

De financiële afspraken tussen de eigenaar van Lounge 8 en Woonmeij voor wat betreft de zekerheidsstelling en de exploitatiebijdrage liggen vast in de anterieure overeenkomst Sonseweg /Dahliastraat. Deze overeenkomst is door alle partijen ondertekend.

Planning

Het gewijzigde bestemmingsplan ‘‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’ zal na 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 ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’

Bijlagen
1. Toelichting en regels bestemmingsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’.
2. Bijlagenboek bestemmingsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’.
3. Verbeelding Bestemmingsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’.
4. Beeldkwaliteitsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’.
5. Nota beantwoording zienswijze en ambtelijke wijzigingen ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’.
6. Zienswijzen ‘‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’.

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 20 augustus 2024

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’.
2. Het bestemmingsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’ gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’ 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 ‘Sonseweg e.o. te Nijnsel’.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 september 2024

De raad voornoemd,

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