Datum raad	27 juni 2024	Zaaknummer	2590062
Datum college	21 mei 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling en infrastructuur J.T. (Jan) van Burgsteden

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, Nijnselseweg 24a”’.

Samenvatting
Aan de Nijnselseweg 24a aan de zuidzijde van de kern Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad, ligt een groot terrein waarop eerder bestaande bebouwing en bosschages aanwezig waren.

Voor deze locatie is een plan voor herontwikkeling ingediend. Het plan gaat uit van de realisatie van een woon-zorgcomplex met bijbehorende ruimtes voor dagbesteding en algemene ruimten van circa 2900 m2 brutovloeroppervlak.
Gelet op de beschikbare ruimte kunnen maximaal 40 woon-zorgeenheden worden gerealiseerd. Met dit plan wordt eveneens het landschap bij het plangebied voorzien van een kwaliteitsimpuls. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de bouw- en gebruiksmogelijkheden om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, Nijnselseweg 24a” heeft van 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn hebben tevens het ontwerpbesluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder” en een aanvraag voorgenomen herbegrenzing van het stedelijk gebied ter inzage gelegen.
Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend, tegen het “ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder” zijn 4 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen en voorzien van een reactie.

De ingediende zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geven aanleiding uw raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Stads- en dorpsvernieuwing: integrale sturing op ruimtelijke kwaliteit bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen in wijken en dorpen (omgevingskwaliteit).

Behandeling in commissie
13 juni 2024.

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De raad besluit:
1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de ‘nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, Nijnselseweg 24a” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BO0112023P-VG01 gewijzigd vast te stellen, conform het bijgevoegde concept-raadsvoorstel;
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen;
4. Een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie” bij GS aan te vragen vanwege een gewijzigde vaststelling.

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.
Het 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**.**

Aanleiding
Aan de Nijnselseweg 24a aan de zuidzijde van de kern Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad, ligt een groot terrein waarop eerder bestaande bebouwing en bosschages aanwezig waren.
Dit terrein was voorheen in gebruik ten behoeve van een religieuze instelling. Sinds langere tijd stond het gebouw leeg, onlangs is een gedeelte van de bebouwing door brand verwoest. De bestaande bebouwing is inmiddels gesloopt.
Initiatiefnemer is geruime tijd met gemeente, provincie, waterschap en instanties in gesprek om te komen tot herontwikkeling. Er is een plan voor de realisatie van een woon-zorgcomplex met bijbehorende ruimtes voor dagbesteding en algemene ruimten van circa 2900 m2 brutovloeroppervlak
Gelet op de beschikbare ruimte kunnen maximaal 40 woon-zorgeenheden worden gerealiseerd.
Met dit plan wordt eveneens het landschap bij het plangebied voorzien van een kwaliteitsimpuls.

De ontwikkeling biedt kans om deze locatie, langs een van de hoofdontsluitingswegen van Sint-Oedenrode, een mooi nieuw aanzicht te geven.
Het geldende bestemmingsplan staat op deze plek een religieuze instelling met bouwmogelijkheden voor een hoofdgebouw met een oppervlak tot maximaal 650m2 toe. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, Nijnselseweg 24a” heeft van 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn hebben tevens het ontwerpbesluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder” en een aanvraag voorgenomen herbegrenzing van het stedelijk gebied ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend, tegen het “ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder” zijn 4 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen en voorzien van een reactie.

De ingediende zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geven aanleiding de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de ‘nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen’.

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 8 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn uitvoerig bekeken en voorzien van een reactie in de ‘nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen’. De ingediende zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geven aanleiding de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
Tegen het ontwerpbesluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder” zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn eveneens uitvoerig bekeken en voorzien van een reactie in de ‘nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen’.
De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder” leiden niet tot wijziging van het ontwerpbesluit. Het college heeft dan ook besloten over te gaan tot vaststelling van de hogere grenswaarde Wet geluidhinder. Dat besluit wordt gelijktijdig met het raadsbesluit en het gewijzigd vastgestelde bestemmingplan ter inzage gelegd.

2.1 Het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, Nijnselseweg 24a”’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BO0112023P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
Gewijzigde vaststelling vloeit voort uit de ingediende zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen.

3.1 Gelet op het bepaalde in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen.
In het kader van het kostenverhaal zijn op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro overeenkomsten gesloten met initiatiefnemer waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van initiatiefnemer.
Derhalve hoeft geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld.

4.1 Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.
Normaliter dient, bij gewijzigde vaststelling, 6 weken ter worden gewacht voordat het plan gepubliceerd mag worden tenzij de raad expliciet besluit bij GS om toestemming voor vervroegde publicatie te vragen. Door bij GS om toestemming te vragen kan de termijn verkort worden.

Kanttekeningen

1.1 Uitdagende locatie

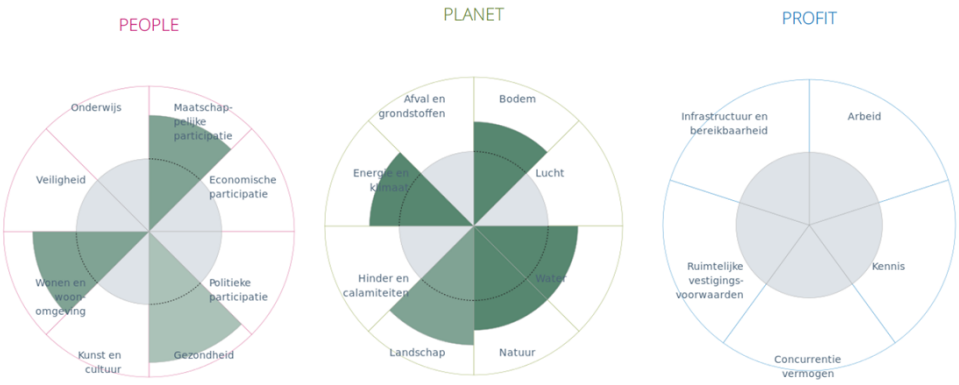
Het plangebied vormt een uitdagende locatie waarvoor dan ook al járenlang is gewerkt aan de planvoorbereiding. Met de nu voorgestelde invulling wordt gemeend voldoende evenwicht te bereiken tussen de schurende belangen van een zorgvoorziening en woongelegenheid waaraan grote behoefte is, een mooie afhechting van de dorpsrand, natuurwaarden, externe veiligheid langs een gastransportleiding, regionale waterberging en uitstraling naar omwonenden.

Communicatie
Na de gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad en na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van de provincie, worden het raadsbesluit, de ‘nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen’, het bestemmingsplan en het besluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder” bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.
De ter inzagelegging van alle stukken wordt in het gemeenteblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina van de Mooi-Rooi krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Op het bestemmingsplan (omdat er meer dan 11 zorgwoningen worden gerealiseerd) zijn de regels van de Crisis- en herstelwet van toepassing als het gaat om de versnelde behandeling van beroepszaken. De toepassing van de Crisis- en herstelwet zal in de publicaties kenbaar gemaakt worden. Daarbij wordt tevens aangegeven wat daar de betekenis van is. Om een dergelijk plan sneller te behandelen in beroep gelden namelijk beperkende regels. De beroepsgronden van een beroep dienen bijvoorbeeld binnen de gestelde 6 weken te zijn ingediend. Een pro forma beroep is in deze niet mogelijk. Ook dient de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep versneld te behandelen.

Participatie
Initiatiefnemer heeft in de voorbereidende fase van het plan een buurtdialoog gehouden. Omwonenden hebben na de buurtdialoog op hun verzoek een gesprek met de gemeente gehad. Gedurende de zienswijzetermijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder”.

Duurzaamheid



Financiële toelichting
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. Met de initiatiefnemer zijn

anterieure overeenkomsten gesloten. In de overeenkomsten zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van planbegeleiding en het verhaal van kosten in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken.

Planning
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad (en na ontvangst van een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie”), wordt het vastgestelde bestemmingsplan, de ‘nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen’, het besluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder” en 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
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit “hogere waarde Wet geluidhinder” kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Tevens kan om schorsing worden gevraagd.

Monitoring en evaluatie
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is en voor de realisatie van het project een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Bijlagen
- Vast te stellen bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, Nijnselseweg 24a, bestaande uit een toelichting, regels, verbeelding en bijlagenboek;
- ‘nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen’;
- Ingediende zienswijzen (niet openbaar raadpleegbaar);
- Duurzaamheidsscan;
- besluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder”.

Onderliggende documenten
Geen.

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,

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de ‘nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen’;
2. Het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, Nijnselseweg 24a” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BO0112023P-VG01 gewijzigd vast te stellen, conform het bijgevoegde concept-raadsvoorstel;
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen;
4. Een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie” bij GS aan te vragen vanwege een gewijzigde vaststelling.

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