Datum raad	7 november 2024	Zaaknummer	2670939
Datum college	24 september 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling en infrastructuur J. T. van Burgsteden
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan ‘Korstenhof Zuid Boerdonk’		

Samenvatting
De gemeente Meierijstad is voornemens om aan de westzijde van Boerdonk een nieuw woongebied te ontwikkelen. Hiervoor zijn in het verleden gronden aangekocht. Voor het plangebied is een bestemmingsplan gemaakt dat in twee fasen te realiseren is. Het ontwerp gaat uit van 74 woningen (fase I en II samen) en voorziet in een divers woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen waarbij ten minste 30% van het programma bestaat uit sociale huur. Onderdeel van het plan is een ontsluitingsweg, voldoende parkeerplaatsen, openbaar gebied en een groenstrook die tevens dient als buffer voor de nabijgelegen voetbalclub. De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan “Korstenhof Zuid Boerdonk” en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan (BKP) hebben van 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage gelegen. Hierop zijn 2 zienwijzen 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 bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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

Behandeling in commissie
10 oktober 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De raad besluit:
1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan ‘Korstenhof Zuid Boerdonk’’.
2. Het bestemmingsplan ‘Korstenhof Zuid Boerdonk’ met planidentificatienummer NL. IMRO. 1948.BOE0012023P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘Korstenhof Zuid’ 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. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Waarom naar de raad
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. De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Ook het beeldkwaliteitsplan moet, om als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie te kunnen gelden, door de raad worden vastgesteld.

Aanleiding
In lijn met het Actieplan Woningbouw 2021 is de gemeente Meierijstad als initiatiefnemer voornemens om aan de westzijde van Boerdonk een nieuw woongebied te ontwikkelen: Korstenhof Zuid. Hiervoor zijn omstreeks 2006 door de gemeentegronden aangekocht. Doelstelling voor het plangebied is een kwalitatieve woningbouwontwikkeling die aansluit op het karakter van Boerdonk.

Uit gesprekken met de dorpsraad en dorpscorporatie is naar voren gekomen dat het gevoel in Boerdonk heerst dat er afgelopen 10 jaar amper woningen bij zijn gekomen. Men heeft zorgen over de leefbaarheid van Boerdonk door het uitblijven van woningen en vertrekken van inwoners uit de kern. Voor het plangebied zijn jaren geleden al eens door de gemeente plannen ontwikkeld, maar die zijn niet tot daadwerkelijke uitvoering gekomen. Zowel de corporatie als dorpsraad willen middels een actieve inzet en betrokkenheid bij de planontwikkeling proberen om snel een daadwerkelijk uitgevoerde woningbouwontwikkeling te realiseren.

Voor het plangebied is een ontwerp/verkaveling gemaakt dat in twee fasen te realiseren is. Het is als bijlage toegevoegd. Het programma voor het ontwerp gaat uit van 74 woningen (fase I en II samen), als volgt verdeeld:
- Sociale huur – 22 woningen (30%), versneld modulair te realiseren
- Middeldure huur - 8 woningen (11%)
- Goedkope koop – 12 woningen (16%)
- Middeldure koop - 14 woningen (19%)
- Dure koop – 18 woningen (24%)

Totaal - 74 woningen

Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan flexibiliteit kent en maximaal 80 woningen toelaat.

Onderdeel van het plan is een ontsluitingsweg, voldoende parkeerplaatsen, openbaar gebied en een groenstrook die tevens dient als buffer voor de nabijgelegen voetbalclub. De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Korstenhof Zuid is één van de ontwikkellocaties waar de gemeente de sociale huurwoningen binnen het plan mogelijk versneld modulair wil vergunnen en realiseren (‘ontwikkeling opgave modulaire woningbouw’). Woningcorporatie Area is hierbij betrokken. De sociale huurwoningen zijn bedoeld voor regulier woningzoekenden. Met Area is afgesproken dat op pilotbasis 50% van de huurwoningen op basis van kernbinding kan worden toegewezen aan woningzoekenden met sociale (5 jaar woonachtig of woonachtig geweest) of economische (5 jaar werkzaam) binding met Boerdonk. De pilot wordt na toewijzing geëvalueerd. De wens is om het totaal aantal sociale huurwoningen van Fase 1 en 2 versneld in één keer te realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan “Korstenhof Zuid Boerdonk” en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan (BKP) hebben van 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage gelegen. Hierop zijn 2 zienwijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen en voorzien van een reactie.

Ambtelijke wijzigingen en de ingediende zienswijzen geven aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn bekeken en behandeld.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn bekeken en voorzien van een reactie in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. Deze zienswijzen hadden met name betrekking op de landschappelijke inpassing van het plan wat is verwerkt in het ontwerp (bezwaarmaker provincie is hier inmiddels mee akkoord). De ingediende zienswijzen en ambtelijke wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan geven aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het overzicht van de wijzigingen is te vinden in de bijgevoegde ‘Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen’.

2.1 Met vaststelling van het bestemmingsplan kan een woningbouwontwikkeling worden gerealiseerd die ten goede komt aan de leefbaarheid van Boerdonk

Het woningbouwplan kent een gevarieerd woningbouwprogramma en is daarmee waardevol voor het dorp Boerdonk. Door het dorp groeimogelijkheden te bieden, wordt een bijdrage geleverd aan het in stand kunnen houden van bijvoorbeeld het voorzieningenniveau. Ook bieden we de mogelijkheden voor inwoners uit Boerdonk en daarbuiten een nieuw thuis te vinden. Mogelijk ook in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

2.2 Met gewijzigde vaststelling wordt tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijzen.

Gewijzigde vaststelling vloeit voort uit de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen. Het overzicht van de wijzigingen is te vinden in de bijgevoegde ‘Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen’.

2.3 Het programma voor ‘Korstenhof Zuid’ past binnen de kaders van de Woonvisie.

Het woningbouwprogramma bestaat uit diverse prijscategorieën zowel huur als koop en is bedoeld voor verschillende doelgroepen. Het past daarmee binnen de Woonvisie. We zetten op

de locatie in op woningen voor starters, senioren en kleine gezinnen en er wordt ook ruimte geboden aan zelfbouw. Met het aandeel sociale huurwoningen wordt aangesloten bij de Woondeal Noordoost Brabant, waarin een inspanningsverplichting is opgenomen om bij nieuwe projecten minimaal 30% sociale huur te realiseren.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan 'Korstenhof Zuid' waarborgt een kwalitatieve ontwikkeling die aansluit bij het karakter van Boerdonk en dient als toetsingskader voor welstand.
Het bestemmingsplan geeft de kaders voor wat betreft de situering van woningen, openbare ruimte en parkeren. Bij de uitvoering is het ook van belang voor het gebruik van de soort materialen en kleurstellingen. Met het oog daarop is door stedenbouw een ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld, dat is beoordeeld door de commissie omgevingskwaliteit Meierijstad. Dit beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat de nieuwbouw aansluit bij het karakter van Boerdonk. Het beeldkwaliteitsplan moet gelijktijdig met het bestemmingsplan door de raad, als onderdeel van de welstandsnota, worden vastgesteld om als toetsingskader voor welstand te kunnen dienen. Toekomstige aanvragen zullen aan het beeldkwaliteitsplan getoetst worden. In de bijlage is het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

4.1 Het verhaal van de kosten is 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. Op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt dit plan een grondexploitatie (BIE). De grondexploitatie heeft een positief resultaat. De opbrengsten uit grondverkoop komen ten gunste van de grondexploitatie.

5.1 De aanvraag van een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' levert tijdwinst op.
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.

Kanttekeningen
2.1 Het totaal aantal beoogde woningen is fors ten op zichtte van de huidige omvang van het dorp Boerdonk
Korstenhof-Zuid bestaat op basis van de laatste stedenbouwkundige schetsen uit 74 woningen. Dat totaal aantal betekent een zeer grote uitbreiding van het aantal woningen in het dorp. Het woningbouwplan wordt daarom gefaseerd gerealiseerd, waarbij goed moet worden gekeken naar de marktontwikkelingen en de behoefte binnen Boerdonk zelf, zodat Korstenhof Zuid ook voor de langere termijn kan voorzien in de behoefte van het dorp.

2.2 Het projectgebied is laag gelegen wat risico met zich meebrengt op wateroverlast.
Voorheen was het plangebied – vanwege de lage ligging ten opzichte van de omgeving – in het vizier als zoekgebied voor een waterberging voor de omgeving. Dat is met de ontwikkeling van dit plan voor woningbouw niet meer mogelijk. De lage ligging betekent dat er fysieke maatregelen moeten worden getroffen. In de grondexploitatie zijn hiervoor kostenposten opgenomen.

Communicatie
Na de gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad en na ontvangst van verklaring van geen bezwaar van de provincie, worden het raadsbesluit, de nota van zienswijzen, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De ter inzagelegging van alle stukken wordt in het gemeenteblad gepubliceerd.

Participatie
Voor het initiatief is in de voorbereidende fase van het plan een omgevingsdialoog gehouden. Gedurende de inzagetermijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Duurzaamheid

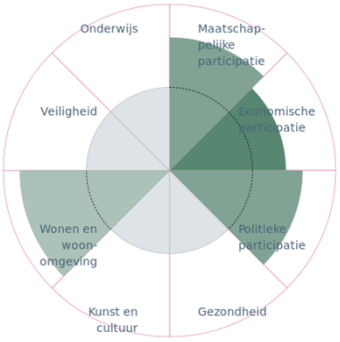


Fig 1- People

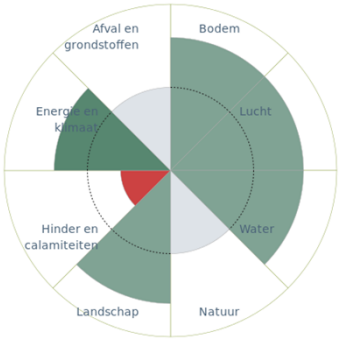


Fig 2 - Planet

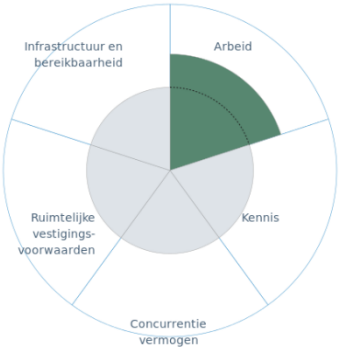


Fig 3 - Profit

- **People**: In Boerdonk is er behoefte aan nieuwe woningen. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld jongeren in hun dorp blijven wonen. Door het toevoegen van woningen blijft de leefbaarheid en het voorzieningenniveau op peil. Het plan voorziet in nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen waaronder sociaal huur, goedkope koop, levensloopbestendige woningen en duurdere woningen.
- **Planet**: Meer bewoners betekent ook meer verharding. Een deel hiervan wordt met een deugdelijke landschappelijke inpassing gecompenseerd. In het plan zal voldoende ruimte zijn voor groen en waterberging. De woningen zullen, conform wetgeving, duurzaam en energieneutraal gebouwd worden. De bouw zorgt enige tijd wel voor eventuele overlast.
- **Profit**: De grond is in eigendom van de gemeente Meierijstad. Op deze gronden zal gefaseerd woningen worden gebouwd. De Nota Grondzaken is leidend voor de uitgifteprijs.

Financiële toelichting
Het plan Korstenhof Zuid is in voorbereiding en daarvoor is door de Raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Op het moment dat het bestemmingsplan wordt

vastgesteld wordt dit plan een grondexploitatie (BIE). De grondexploitatie heeft een positief resultaat. De opbrengsten uit grondverkoop komen ten gunste van de grondexploitatie.

Planning
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, wordt het vastgestelde bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan 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
Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen degene die een zienswijze ingediend hebben, of belanghebbenden daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, gedurende de beroepstermijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de wijzigingen die bij vaststelling gedaan zijn, ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

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

1. Vast te stellen bestemmingsplan "Korstenhof Zuid Boerdonk", bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, inclusief bijbehorende bijlagen.
2. Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan “Korstenhof Zuid Boerdonk”.
3. Beeldkwaliteitsplan Korstenhof Zuid.
4. PPP Duurzaamheidsscan.
5. Verslag omgevingsdialoog.

Onderliggende documenten
Geen.

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 24 september 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 bestemmingsplan ‘Korstenhof Zuid Boerdonk’’.
2. Het bestemmingsplan ‘Korstenhof Zuid Boerdonk’ met planidentificatienummer NL. IMRO. 1948.BOE0012023P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘Korstenhof Zuid’ 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. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 november 2024

De raad voornoemd,

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