Datum raad	26 september 2024	Zaaknummer	2650251
Datum college	20 augustus 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Pastoor van Schijndelstraat ong.'		

Samenvatting
Het college heeft in december 2021 besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een 19-tal woningen aan de Pastoor van Schijndelstraat tussen 1 en 5 te Boerdonk. Het voorliggende plan maakt die ontwikkeling mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 oktober 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingekomen. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Pastoor van Schijndelstraat ong.' Daarin staan ook de eventuele ambtshalve wijzigingen.

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.

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. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Pastoor van Schijndelstraat ong.' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0012023P-VG01 vast te stellen en daarmee in te stemmen met de bij dit voorstel behorende Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

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.

Eerder genomen besluiten
Op 19 september 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Aanleiding
Het college heeft in december 2021 besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een 19-tal woningen aan de Pastoor van Schijndelstraat tussen 1 en 5 te Boerdonk. Het voorliggende plan maakt die ontwikkeling mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 oktober 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingekomen. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Pastoor van Schijndelstraat ong.' Daarin staan ook de eventuele ambtshalve wijzigingen.

Argumenten
1.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en aan relevant gemeentelijk beleid
Het plan voorziet in het realiseren van 19 woningen met bijbehorende infrastructuur zoals een ontsluitingsweg en parkeervoorzieningen. Daarnaast wordt voorzien in een robuuste groene invulling van een deel van het plangebied, waarbij wordt aangesloten op de oostelijk gelegen ecologische verbindingszone. Een stedenbouwkundige opzet en landschappelijk inpassingsplan zijn opgesteld voor de beoogde situatie van het plangebied na ontwikkeling. Deze documenten zijn als bijlagen bij het plan gevoegd. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Uit de plantoelichting volgt dat e.e.a. milieuhygiënisch inpasbaar is.

Het planvoornemen komt tegemoet aan de beleidsuitgangspunten m.b.t. de kwalitatieve woningbouwbehoefte. Er worden 5 sociale huurwoningen gerealiseerd (26% van het totaal), er worden 6 goedkope koop/ middeldure huurwoningen gerealiseerd (32% van het totaal), er worden 4 middeldure koopwoningen gerealiseerd (21% van het totaal) en er worden 4 dure koopwoningen gerealiseerd (21% van het totaal). De afgesproken verdeling is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

1.2 De ingekomen zienswijzen geven aanleiding tot enkele aanpassingen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 oktober 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingekomen, ingestuurd door provincie, waterschap en een omwonende. De provinciale zienswijze heeft betrekking op herbegrenzing van het werkingsgebied ‘verstedelijking afweegbaar’, op de woningbehoefte voor Boerdonk en op de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het waterschap ziet graag het eerder verstrekte advies opgenomen worden in de plantoelichting. De desbetreffende omwonende vreest aantasting van (de waarde van) het gemeentelijke monument aan Pastoor van Schijndelstraat 1. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de plantoelichting aan te passen. Zie voor een uitgebreidere bespreking van de zienswijzen de bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Pastoor van Schijndelstraat ong.'. Over de provinciale zienswijze is met de

Provincie contact geweest. Over de zienswijze van het waterschap heeft nader contact met het waterschap plaatsgevonden.

2.1 Het kostenverhaal 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 (ten behoeve van wettelijk aangewezen bouwplannen) verplicht. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan hiervan worden afgezien, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is vezekerd. 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.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Communicatie
Na de vaststelling door de Raad wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer wordt hierover geïnformeerd. Het besluit wordt 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. De dialoog zit als bijlage bij de plantoelichting. Uit de omgevingsdialoog kwam naar voren dat een omwonende, die later ook een zienswijze heeft ingediend, vreest voor aantasting van (de waarde van) het gemeentelijke monument aan Pastoor van Schijndelstraat 1.

Duurzaamheid
De landschappelijke inpassing wordt verankerd door middel van een voorwaardelijke verplichting. De nieuw te realiseren bebouwing zal moeten voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen. Zie verder de bijgevoegde duurzaamheidsscan.

Financiële toelichting
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het verhaal van de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd is.

Planning
Na de vaststelling door de Raad wordt het besluit inclusief de 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.

Doordat het plan ziet op het realiseren van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, is Afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift direct moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak dient binnen zes maanden uitspraak

te doen (termijn van orde). Deze regelgeving zorgt voor een versnelde afhandeling van de beroepsfase.

Rechtsbescherming
Degenen die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan en belanghebbenden die het niet eens zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen, kunnen gedurende de beroepstermijn 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. Bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Pastoor van Schijndelstraat ong.', bestaande uit verbeelding, regels, toelichting en bijlagen;
2. Duurzaamheidsscan;
3. Nota van zienswijzen en wijzigingen;
4. Zienswijzen.

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 20 augustus 2024,

Gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Pastoor van Schijndelstraat ong.' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0012023P-VG01 vast te stellen en daarmee in te stemmen met de bij dit voorstel behorende nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

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