

Raadsvoorstel

Datum	3 oktober 2017	Zaaknummer	194847128
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling H.J.M.P.M. van den Bogaard
Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan 'Veghel-West, hoek Sluisstraat - Vondelstraat'		

Samenvatting

Bouwgroep Van Schijndel van Wanrooij is eigenaar van de locatie van de voormalige Heilig Hartkerk aan Vondelstraat in Veghel en ontwikkelaar van het project De Campanula. De voormalige gemeente Veghel heeft bouwvergunning verleend voor realisatie van 58 appartementen en 13 grondgebonden woningen op deze locatie. Om diverse redenen is dit bouwplan nooit gerealiseerd. Op 17 mei jl. heeft het college een anterieure overeenkomst getekend met initiatiefnemers voor aanpassing van hun planontwikkeling naar maximaal 33 grondgebonden woningen. Voor realisatie van dit aangepast schetsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Veghel-West, hoek Sluisstraat-Vondelstraat' heeft van 20 juli tot en met 30 augustus 2017 ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen ingediend. Daarnaast is met betrokken instanties vooroverleg gevoerd. Waterschap Aa en Maas heeft een zienswijze ingediend, gericht op de hoeveelheid te bergen hemelwater binnen het plangebied. Naar aanleiding van deze zienswijze is ambtelijk overleg gevoerd, de gemaakte afspraken zijn schriftelijk vastgelegd. Hiermee is de zienswijze van Waterschap Aa en Maas afgewikkeld. De afspraken zullen toegevoegd worden aan de toelichting van het bestemmingsplan, maar leiden niet tot aanpassing van de regels en verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Veghel-West, hoek Sluisstraat-Vondelstraat' ongewijzigd vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen (particuliere grondexploitatie)

Behandeling in commissie

Commissie Ruimte, Economie en Bedrijfsvoering

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De raad besluit bestemmingsplan 'Veghel-West, hoek Sluisstraat – Vondelstraat' ongewijzigd vast te stellen

2. De raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Meerijstad, 3 oktober 2017

Aan de raad,

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.

Onderwerp

Vaststelling van bestemmingsplan 'Veghel-West, hoek Sluisstraat - Vondelstraat'

Aanleiding

Bouwgroep Van Schijndel van Wanrooij uit Geffen is eigenaar van de locatie van de voormalige Heilig Hartkerk aan Vondelstraat in Veghel en ontwikkelaar van het project De Campanula. De voormalige gemeente Veghel heeft bouwvergunning verleend voor realisatie van 58 appartementen en 13 grondgebonden woningen op deze locatie. Om diverse redenen is dit bouwplan nooit gerealiseerd.

Op 17 mei jl. heeft uw college een anterieure overeenkomst getekend met initiatiefnemers voor aanpassing van hun planontwikkeling naar maximaal 33 grondgebonden woningen. Voor realisatie van dit aangepast schetsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Argumenten

1. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het provinciale en gemeentelijk beleid;
2. Onderzoeken hebben aangetoond dat er ten aanzien van de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn;
3. Er is met de initiatiefnemer een samenwerking- en planschadeovereenkomst gesloten;
4. Het schetsplan heeft tot gevolg dat de harde plancapaciteit in het woningbouwprogramma voor de kern Veghel afneemt van 71 woningen naar 33 woningen en beter aansluit bij de vraag.
5. Stads- en dorpsvernieuwing; een langdurig braakliggend terrein krijgt eindelijk een definitieve invulling.
6. Er is met alle betrokken partijen overeenstemming over sloop van de kerktoren. Deze omgevingsvergunning is reeds in behandeling genomen.
7. Heilig Hartparochie krijgt planologische mogelijkheden voor realisatie van een nieuwe urnenmuur en keerwanden ten behoeve van containerruimte. Deze omgevingsvergunning is reeds in behandeling genomen.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in de Staatscourant en in het Gemeenteblad Meerijstad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in Stadskrant Veghel is mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie

Het aangepast schetsplan is in samenspraak met initiatiefnemer, gemeente en kerkbestuur van de Heilig Hart-parochie tot stand gekomen.

Op 12 april jl. hebben de drie partijen een informatiebijeenkomst georganiseerd voor alle omwonenden en belanghebbenden. De reacties op de aangepaste plannen waren positief, er waren slechts enkele praktische vragen en opmerkingen ten aanzien van parkeren, sloop van de toren en de planning.

Gedurende de inzage termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn geen reacties ingediend.

In het kader van vooroverleg heeft Waterschap Aa en Maas een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is ambtelijk overleg gevoerd, de gemaakte afspraken zijn schriftelijk vastgelegd. Hiermee is de zienswijze van Waterschap Aa en Maas afgewikkeld. De afspraken zullen toegevoegd worden aan de toelichting van het bestemmingsplan, maar leiden niet tot aanpassing van de regels en verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan.

Duurzaamheid

De voormalige Heilig Hartkerk is jaren geleden gesloopt en heeft naast de begraafplaats een nieuw kerkgebouw gerealiseerd. De resterende gronden worden nu ingevuld met woningbouw. Er is dus sprake van intensief en efficiënt ruimtegebruik binnen stedelijk gebied, er wordt echter geen gebruik gemaakt van bestaande bebouwing.

Financiële toelichting

In het kader van het verhalen van kosten zijn op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemer waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd. Na afloop van de formele beroepstermijn van zes weken – naar verwachting januari 2018 – treedt het bestemmingsplan in werking.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben, of daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Monitoring en evaluatie

niet van toepassing

Bijlage(n)

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Veghel-West, hoek Sluisstraat - Vondelstraat'

Ter inzage documenten

-

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris,

De burgemeester,



Drs. M.G.C. Wilms -Wils RA



M.A. Fränzel MSc.

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 oktober 2017

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. De raad besluit bestemmingsplan 'Veghel-West, hoek Sluisstraat – Vondelstraat' ongewijzigd vast te stellen
2. De raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 6 november 2017

De raad voornoemd,
De Griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

M.A. Fränzel MSc.