Raadsvoorstel

Datum	20 maart 2018	Zaaknummer	194880419
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling H.J.M.P.M. van den Bogaard

Onderwerp Bestemmingsplan ‘Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat’.

Samenvatting

Het plan ‘Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat’ maakt onderdeel uit van de ‘Versnellingskamer sociale woningbouw’. De Versnellingskamer voorziet in de versnelde ontwikkeling van een vijftal (strategische) ontwikkellocaties in de kern Veghel en de herontwikkeling van een tweetal gemeentelijke vastgoedobjecten. Het bestemmingsplan Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat maakt de oprichting van 6 sociale huurwoningen mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 11 januari 2018 tot en met woensdag 21 februari 2018 ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ingediend door de Gasunie. De zienswijze heeft geleid tot een aantal aanpassingen / aanvullingen in de regels en op de verbeelding van het plan. Daarnaast is er sprake van een aantal ambtelijke wijzigingen n.a.v. een laatste check op het plan. Om die reden wordt geadviseerd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De beantwoording van de zienswijze en de wijzigingen zijn opgenomen in bijlage 2: ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat’.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8

Behandeling in commissie
19 april 2018

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met de “Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat’.
2. Het bestemmingsplan ‘Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.VHL003BP0022017P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Meierijstad, 26 april 2018

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
Het bestemmingsplan 'Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat' betreft een bestemmingsplan voor de wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' (voormalige locatie basisschool 'Het Anker') naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van 6 sociale huurwoningen door woningbouwcorporatie Area.

Aanleiding
Vanuit het (voorheen Veghelse) woningbouwprogramma zijn de gemeente en woningcorporatie Area vanaf 2013 op zoek gegaan naar locaties voor de realisatie van 200 sociale huurwoningen. Hier waren vanuit het woningbouwprogramma specifiek een drietal locaties in beeld. Deze locaties zijn ook expliciet in de prestatieafspraken benoemd, namelijk Veghels Buiten, Dorsveld en Rembrandtboulevard. Omdat de vraag naar sociale huurwoningen onder andere door de vergrote instroom van statushouders en de groeiende groep spoedzoekers groeide en de grond (deels) in handen is van ontwikkelaars, hebben Area en de voormalige gemeente Veghel in 2016 ingezet op de versnelde ontwikkeling van een vijftal (strategische) ontwikkellocaties in de kern Veghel en de herontwikkeling van een tweetal gemeentelijke vastgoedobjecten (gezamenlijk aangeduid als de 'Versnellingskamer sociale woningbouw'). Door de veranderde vraag is het aantal opgeschaald naar 350 sociale woningen. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van 6 sociale huurwoningen op één van de strategische ontwikkellocaties, te weten de Evertsenstraat.
In het vigerend bestemmingsplan Veghel-Zuid is voor de locatie een maatschappelijke bestemming van toepassing.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 11 januari 2018 tot en met woensdag 21 februari 2018 ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ingediend door de Gasunie. Deze heeft geleid tot een aantal aanpassingen / aanvullingen op het plan. Het aangepaste plan is toegestuurd naar Gasunie en zij is akkoord. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan aan een controle onderworpen, wat heeft geleid tot een aantal ambtshalve aanpassingen. Bovengenoemde aanpassingen /aanvullingen zijn beperkt van aard; het bestemmingsplan verandert hierdoor niet wezenlijk.
Omdat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten is aangepast wordt geadviseerd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De beantwoording van de zienswijze en de wijzigingen zijn opgenomen in bijlage 2: 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat'.

Argumenten
1.1 Beslispunt 1: Er is sprake van één zienswijze en aantal ambtelijke wijzigingen. Het plan wordt in de basis niet aangepast.
Er is één zienswijze ingediend door de Gasunie. De zienswijze heeft met name betrekking op de belemmeringsstrook van de aardgastransportleiding die het plangebied net raakt. De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De gevraagde aanpassingen / aanvullingen zijn

opgenomen in het bestemmingsplan. Het aangepaste plan is toegestuurd naar Gasunie en zij is akkoord.
Daarnaast is het bestemmingsplan onderworpen aan een laatste controle. Hierbij is geconstateerd dat voor het plan een aantal ambtshalve aanpassingen / aanvullingen moeten worden gedaan. Bovengenoemde aanpassingen /aanvullingen zijn beperkt van aard; het bestemmingsplan verandert hierdoor niet wezenlijk.
De beantwoording van de zienswijze en alle wijzigingen zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat'. Voorgesteld wordt om akkoord te gaan met hetgeen hierin is verwoord.

1.2 Beslispunt 3: In het ontwerp bestemmingsplan 'Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat' zijn wijzigingen opgenomen, n.a.v. de zienswijze en een ambtelijke controle.
Vanwege een aantal aanpassingen / aanvullingen in de regels en op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan 'Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat', wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.3 Beslispunt 4: 'verklaring van geen bezwaar provincie tegen vervroegde publicatie'
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. Voorgesteld wordt dit te doen, gezien de tijdswinst die dit oplevert.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Communicatie
De wijkraad Veghel-Zuid is tijdens het traject voortdurend betrokken geweest en geïnformeerd. Zij wordt in kennis gesteld van het besluit van de raad. Na de vaststelling (en na ontvangst van een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie') wordt het besluit gepubliceerd.

Participatie
Het ontwerpbestemmingsplan is op 10 januari 2018 gepubliceerd, waarna het plan van 11 januari tot en met 21 februari 2018 ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze periode is de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. Er is gedurende deze periode één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan door de Gasunie.

Duurzaamheid
Het plan betreft een herontwikkeling. Op de voormalige locatie van basisschool 'Het Anker' worden met het plan 6 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Bij de uitvoering van het plan zal door Area invulling gegeven worden aan het duurzaamheidsaspect.

Financiële toelichting
De kosten en opbrengsten voor deze locatie zijn opgenomen in de door de raad vastgestelde exploitatieopzet. Voor de jaarrekening 2017 zijn alle grondexploitaties geactualiseerd. Voor de

locatie Veghel-Zuid, Evertsenstraat is een verlies berekend van € 75.343,00. Conform de gestelde eisen van uit het Besluit Begroting en Verantwoording is bij de actualisatie van de grondexploitatie een voorziening verliesgevende complexen getroffen om dit verlies af te dekken. Voor het totale project Versnellingskamer (bestaande uit de vijf individuele grondexploitaties) wordt een positief resultaat verwacht van ongeveer € 87.000,00.

Planning
Na de vaststelling (en na ontvangst van een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie') 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 inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan er een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de beoogde ontwikkeling.

Rechtsbescherming
Het plan wordt, na vaststelling (en na ontvangst van een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie') 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voorafgaand aan de terinzagelegging zal het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden gepubliceerd. Het bestemmingsplan is daarna voor een ieder elektronisch raadpleegbaar (in de wettelijk voorgeschreven digitale vorm) op de landelijke website.

Monitoring en evaluatie
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra voor de realisatie van de 6 woningen een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Bijlage(n)
1. Bestemmingsplan 'Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat'.
2. 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat'.
3. Zienswijze Gasunie.

Ter inzage documenten
Niet van toepassing.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 maart 2018

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de “Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat’.
2. Het bestemmingsplan ‘Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.VHL003BP0022017P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 april 2018
De raad voornoemd,

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