

Datum raad 7 mei 2020

Zaaknummer 1948309348

Datum college 10 maart 2020

Portefeuille Ruimtelijke ontwikkeling

Onderwerp Bestemmingsplan 'Woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg-Zuid'.

Samenvatting

In 2017 is door het college ingestemd met het streven om te komen tot een totaalontwikkeling van de beoogde woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg - Zuid. Op 15 oktober 2019 heeft het college besloten het bestemmingsplan 'Woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg-Zuid' in procedure te brengen. Het plan voorziet in de realisatie van 21 sociale huurwoningen aan de Spoorlaan en achter de voormalige LTS. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 oktober tot 5 december 2019 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 5 zienswijzen ingekomen.

Alle zienswijzen zijn tijdig verstuurd en ontvankelijk. De zienswijzen geven aanleiding tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg-Zuid'.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

Programma 8.

Behandeling in commissie

9 april 2020.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De raad besluit:

1. De "Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg-Zuid' vast te stellen.



2. Het bestemmingsplan 'Woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg-Zuid' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.VHL001BP0022018P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitplan Woningen Spoorlaan en 'achter de LTS' als onderdeel van de Welstandnota gemeente Meierijstad 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.

Aanleiding

In de structuurvisie 2030 van de voormalige gemeente Veghel, welke eind 2013 is vastgesteld, zijn een aantal strategische ontwikkellocaties opgenomen. Een aantal van deze locaties zijn gemeentelijk eigendom. Dit zijn onder meer de gronden achter de voormalige LTS en grond aan de Spoorlaan tegenover de voormalige LTS.

In het collegewerkprogramma is opgenomen dat het college inzet op het realiseren van de met Area overeengekomen prestatieafspraken. In 2017 is door het college ingestemd met het streven om te komen tot een totaalontwikkeling van de beoogde woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg - Zuid. Op 15 oktober 2019 heeft het college besloten het bestemmingsplan 'Woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg-Zuid' in procedure te brengen. Het plan voorziet in de realisatie van 21 sociale huurwoningen aan de Spoorlaan en achter de voormalige LTS. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 oktober tot 5 december 2019 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 5 zienswijzen ingekomen.

Alle zienswijzen zijn tijdig verstuurd en ontvankelijk. De zienswijzen geven aanleiding tot een wijziging van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (regels en verbeelding). Area heeft n.a.v. de zienswijzen het bouwplan aan de Spoorlaan gewijzigd. In plaats van een kap worden de woningen (net als de woningen achter de LTS) uitgevoerd met een platte afdekking. Daarnaast wordt er qua uitstraling en karakter aansluiting gezocht bij de voormalige LTS. Door de platte afdekking vervalt de goothoogte en wordt de bouwhoogte verlaagd van 10 meter naar 7.5 meter. Daarom wordt voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen.

Verder zijn een aantal onderzoeken aangevuld die niet compleet waren en is de kwalitatieve woningbehoefte aangepast in de plantoelichting.

Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg-Zuid'.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Argumenten

- 1.1 Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg-Zuid' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 24 oktober 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

- 1.2 Tijdens de periode van terinzagelegging zijn vijf zienswijzen ingekomen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Daarmee zijn de indieners van deze reacties ontvankelijk. De inhoud van de zienswijzen heeft m.n. betrekking op stedenbouwkundige aspecten en de actualiteit van onderzoeken. Er zijn een aantal onderzoeken aangevuld/geactualiseerd en Area heeft het bouwplan voor de 6 woningen aan de Spoorlaan in overleg met de gemeente en de indieners van de zienswijzen aangepast. Het plan wordt hierdoor beter ingepast in de omgeving.
- Gelet op het bovenstaande zal de kans op beroep en op planschade kleiner zijn.
- 2.1 Omdat er door de wijziging van het bouwplan wijzigingen in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan moeten worden aangebracht (aanpassen bouwhoogte Spoorlaan in de regels en op de verbeelding) dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.
- 3.1 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.
- 4.1 De financiële afwikkeling vindt plaats in de grondexploitatie. De ontwikkeling van het braakliggende terrein achter de voormalige LTS is opgenomen in grondexploitatie Veghel – LTS en het voormalige parkeerterrein aan de Spoorlaan is opgenomen in de grondexploitatie Veghel – Stadshobbywerkplaats. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan het plangebied bouwrijp worden gemaakt en wordt de koopovereenkomst met Area gesloten.
- 5.1 Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De gemeenteraad moet het beeldkwaliteitsplan vaststellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Kantttekeningen

Geen.

Communicatie

De zienswijzennota wordt toegestuurd aan de indieners van de zienswijzen. 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.

De initiatiefnemer en de indieners van zienswijzen worden hierover geïnformeerd. Het besluit wordt in de Staatscourant en in het Gemeentebled Meierijstad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

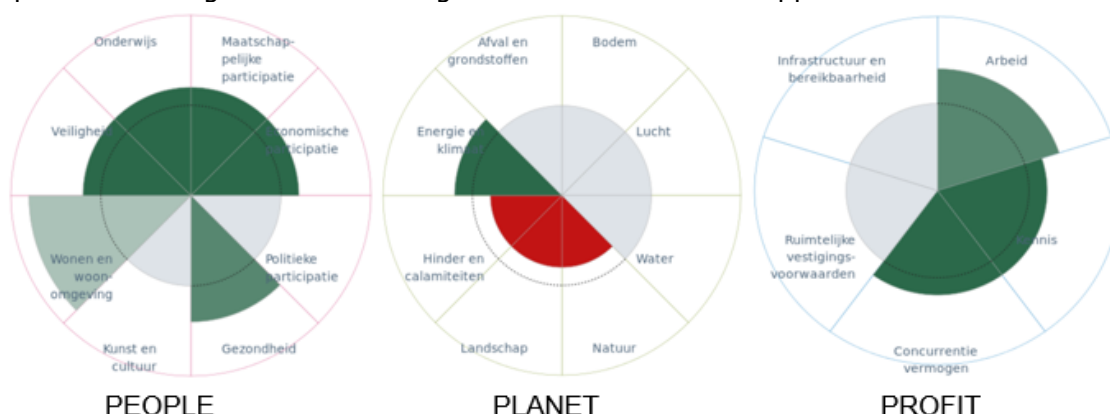
Participatie

Op 20 juni 2017 heeft er een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden. Tijdens deze avond hebben omwonenden hun input op het plan gegeven.

Duurzaamheid

Toevoeging van woningen is op zich niet duurzaam. Wel betreft het een inbreidingslocatie waar kleine woningen worden opgericht die bedoeld zijn om invulling te geven aan de behoefte aan sociale huurwoningen. Bij de uitvoering van het plan zal door Area invulling gegeven worden aan

het duurzaamheidsaspect. De woningen worden all-electric uitgevoerd en de EPC=0. Daarnaast wordt het hemelwater gescheiden van vuilwater. Het hemelwater vindt via infiltratie of een separaat rioleringsstelsel haar weg naar de bodem of het oppervlakte water.



Financiële toelichting

Locatie achter de oude LTS

De ontwikkeling van het braakliggende terrein achter de voormalige LTS is opgenomen in grondexploitatie Veghel – LTS. In de geactualiseerde versie van deze grondexploitatie bij de jaarrekening 2018 wordt rekening gehouden met 16 woningen en een uitgeefbaar oppervlakte van 1.800 m². Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan het plangebied bouwrijp worden gemaakt en kan de koopovereenkomst met Area worden gesloten. Gelet op de gesloten prestatieafspraken zal de grond voor € 230,= per m² excl. btw met een maximale kavelgrootte waarover de grondprijs wordt berekend tot 125 m² worden verkocht. In de huidige planopzet wordt gerekend met 15 woningen. Rekening houdende met het bovenstaande uitgangspunt zal over ca. 1.840 m² de grondprijs worden berekend. Dit is in overeenstemming met de grondexploitatie. Door de nog te maken civiele kosten wordt verwacht dat de grondexploitatie negatief zal sluiten. Voor dit verwachte negatieve resultaat is een voorziening getroffen.

Locatie Parallelweg zuid / Spoorlaan

De locatie waar voorheen de stadshobbywerkplaats stond en een parkeerterrein was ingericht zijn opgenomen in grondexploitatie Veghel – Stadshobbywerkplaats. De actuele grondexploitatie gaat nog uit van een totale gebiedsontwikkeling van zowel het parkeerterrein, bestaande bebouwing welke in eigendom is van derden en de voormalige locatie van de stadshobbywerkplaats. In dit bestemmingsplan wordt slechts voor een gedeelte van de gronden de bestemming gewijzigd. De overige gronden zijn nog niet in dit bestemmingsplan opgenomen omdat geen overeenstemming is bereikt met de particulieren eigenaren over de deelname in de gebiedsontwikkeling. De locatie van de stadshobbywerkplaats is niet opgenomen omdat nog geen duidelijkheid is op welke wijze deze gronden kunnen worden bestemd in relatie tot het woningbouwprogramma. Hierover zal dus later nog besluitvorming plaats moeten vinden.

De gronden die nu wel bestemd worden zijn staan in de grondexploitatie ingerekend voor 6 woningen tegen een opbrengst van ca. € 225.000,=.

Het actuele plan voorziet in iets minder m² uitgeefbare grond waardoor de inkomsten € 56.120,= lager uitvallen. Hierdoor wordt de grondexploitatie verder verliesgevend. Conform de richtlijnen van de BBV moeten verliezen direct genomen worden. Dit kan gedaan worden door de voorziening verliesgevend complexen te verhogen met € 64.060,17. Deze compensatie is hoger, omdat door de vermindering inkomsten er ook o.a. minder rente-inkomsten etc. zijn ('gevolgkosten'). De aanvulling kan gedaan worden ten laste van de reserve grondbedrijf.

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 afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming

Belanghebbenden die een zienswijze naar voren hebben gebracht en belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest zienswijzen kenbaar te maken en belanghebbenden die geen zienswijze kenbaar hebben gemaakt en kunnen aantonen door de gewijzigde vaststelling in ongunstiger positie te worden gebracht, kunnen gedurende de inzageperiode 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 en voor de realisatie van de woningen een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg-Zuid'.
2. Zienswijzen bestemmingsplan 'Woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg-Zuid' (niet openbaar).
3. Toelichting, verbeelding en regels bestemmingsplan 'Woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg-Zuid', inclusief bijlagen.
4. Beeldkwaliteitsplan 'Woningen Spoorlaan achter de LTS'.

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 10 maart 2020

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

De raad besluit:

1. De “Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan ‘Woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg-Zuid’ vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan ‘Woningbouwlocaties Spoorlaan en achter de voormalige LTS Parallelweg-Zuid’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.VHL001BP0022018P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitplan Woningen Spoorlaan en ‘achter de LTS’ als onderdeel van de Welstandnota gemeente Meierijstad vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 mei 2020

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij