

Datum raad 23 juni 2022

Zaaknummer 2086938

Datum college 24 mei 2022

Portefeuille ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsparagraaf "Fioretti locatie, Kasteellaan Sint-Oedenrode"

Samenvatting

De locatie Kasteellaan 6 te Sint-Oedenrode is door de gemeenteraad op 19 december 2019 als herontwikkellocatie aangemerkt. Woningbouwvereniging Woonmeij heeft de intentie om ter plaatse van de locatie Kasteellaan 6 te Sint-Oedenrode 26 appartementen te realiseren. Omdat het geldende bestemmingsplan geen woningbouw toelaat, is een ontwerp bestemmingsplan met beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan "Fioretti-locatie, Kasteellaan Sint-Oedenrode" en de uitgangspunten beeldkwaliteit (beeldkwaliteitsparagraaf) hebben van 10 februari tot 24 maart 2022 ter inzage gelegen. Hierop zijn 4 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding uw raad voor te stellen het bestemmingsplan (en de beeldkwaliteitsparagraaf) gewijzigd vast te stellen.

Voor de inhoud van de zienswijzen en de reactie daarop wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Realisatie sociale woningbouw. Stads- en dorpsvernieuwing: integrale sturing op ruimtelijke kwaliteit bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen in wijken en dorpen (omgevingskwaliteit).

Behandeling in commissie

9 juni 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan conform de reactie zoals opgenomen in de nota van zienswijzen bestemmingsplan "Fioretti locatie, Kasteellaan Sint-Oedenrode";
2. Het bestemmingsplan "Fioretti locatie, Kasteellaan Sint-Oedenrode" met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0042021P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;

3. De uitgangpunten beeldkwaliteit (Beeldkwaliteitsparagraaf) "Fioretti locatie, Kasteellaan Sint-Oedenrode" (bijlage 3 bij dit voorstel) vast te stellen, als onderdeel van de welstandsnota;
4. 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.

Ook de beeldkwaliteitsparagraaf moet, om als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie te kunnen gelden bij omgevingsvergunningen, door de raad worden vastgesteld.

Aanleiding

Woningbouwvereniging Woonmeij heeft de intentie om ter plaatse van de locatie Kasteellaan 6 te Sint-Oedenrode 26 appartementen te realiseren. Op deze locatie was voorheen het Fioretti college gevestigd. Nadat het Fioretti college deze locatie niet meer nodig had, heeft het gebouw tot 31-12-2018 als huisvesting voor het Starterscollectief gediend.

In voorbereiding op het aflopen van deze invulling is op 11 september 2018 door het college besloten om op deze locatie sociale woningbouw te ontwikkelen. In de Raad van 19 december 2019 is vervolgens de locatie als herontwikkellocatie aangemerkt en is het voormalige schoolgebouw gesloopt. De bestemmingsplanregels van het geldende bestemmingsplan laten de voorgenomen ontwikkeling niet toe, omdat er geen sprake is van een woonbestemming. De gronden waarop Woonmeij het beoogde appartementengebouw wil realiseren hebben op dit moment een maatschappelijke bestemming. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarvoor is een ontwerpbestemmingsplan met een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze beeldkwaliteitsparagraaf dient als wettelijk kader voor de welstandstoetsing. De stukken hebben in ontwerp ter visie gelegen, met de mogelijkheid daarop zienswijzen in te dienen.

Argumenten

1. *In te stemmen met de nota van zienswijzen bestemmingsplan "Fioretti locatie, Kasteellaan Sint-Oedenrode";*

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen en de reactie daarop, wordt verwezen naar de nota van zienswijzen. De zienswijzen zijn grotendeels gelijklopend en het bezwaar ziet voornamelijk op het aantal bouwlagen (3). Men geeft de voorkeur aan twee bouwlagen. Gezien het feit dat de bebouwing slechts marginaal hoger zal worden dan het voormalig Fioretti college (1,5 meter meer), het feit dat de bebouwing verder weg wordt gesitueerd van de woningen in vergelijking met het voormalig Fioretti college én omdat de bestaande woningen en het nieuwe woongebouw door een significante groenstructuur worden gescheiden, zien wij geen aanleiding om 3 bouwlagen op deze locatie niet acceptabel te vinden. In de nota van zienswijzen is dit uitvoerig beargumenteerd.

2.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;

Het plan is uitvoerig onderzocht en onderbouwd, daarbij zijn geen ruimtelijke bezwaren gebleken. Ook zijn er geen zienswijzen van mede overheden ontvangen waardoor we mogen veronderstellen dat hun belangen niet in het geding zijn.

2.2. De wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is voor de vaststelling van bestemmingsplannen;

3.1 Een beeldkwaliteitsparagraaf is een welstandskader voor de omgevingsvergunning.

In de beeldkwaliteitsparagraaf (bijlage 3 bij het voorstel) zijn de kaders voor welstand opgenomen waar het plan aan dient te voldoen. Om de kaders voor beeldkwaliteit ook als toetsingskader te kunnen laten gelden bij de aanvraag omgevingsvergunning, dienen deze kaders onderdeel te worden van de bestaande welstandsnota. De raad dient hierover expliciet te besluiten.

4. Omdat het verhaal van kosten door middel van een overeenkomst is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

In beginsel is op grond van artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de vaststelling van een grondexploitatie 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. In casu is de gemeente eigenaar van de gronden. De gronden zullen aan Woonmeij verkocht worden en de kosten voor de grondexploitatie zijn verdisconteerd in de grondprijs. Initiatiefnemer realiseert het plan verder voor eigen rekening en risico en heeft de kosten gedragen voor het uitwerken van het bestemmingsplan. Eveneens is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin is opgenomen dat de kosten voor eventuele planschadevergoedingen voor rekening van initiatiefnemer komen. Alle kosten zijn daarmee verzekerd. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

Verkoop van de gronden aan Woonmeij in relatie tot het Didam-arrest.

Al enige tijd geleden is de gemeente tot overeenstemming met Woonmeij gekomen over de verkoop van gronden voor deze planontwikkeling. Het akkoord op de overeenkomst is op 19 november 2021 gegeven. De overeenkomst is nog niet ondertekend omdat de kadastrale grenzen ivm de waterberging nog niet concreet waren. Daarna, in november 2021, is het spraakmakende Didam-arrest geweest waarin is geoordeeld door de Hoge Raad dat de gemeente op grond van het gelijkheidsbeginsel niet zonder meer gronden mag verkopen. Hiervoor dient een openbaar verkoopproces plaats te vinden tenzij gemotiveerd kan worden dat er slechts één gegadigde is. In dit geval gaan wij uit van één gegadigde en wordt de publicatie 1-op-1 gemotiveerd. In 2020 is een intentieovereenkomst gesloten met Woonmeij, in februari 2022 is het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. De gemeente vindt dat zij over mag gaan tot één-op-één verkoop van de grond omdat het proces van de ontwikkeling van sociale woningbouw op de locatie sinds 2018 loopt, er vergaande voorbereidingen van de plannen zijn en hierover reeds in 2021 overeenstemming is bereikt. Mochten er andere gegadigden zich melden, dan moet de gemeente een risicoafweging maken.

Communicatie

Na de vaststelling door de gemeenteraad worden het raadsbesluit, de nota van zienswijzen, het bestemmingsplan, de beeldkwaliteitsparagraaf en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.

De ter inzagelegging van alle stukken wordt in het Gemeenteblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in Mooi Rooi krant, Mooi Schijndel krant en Stadskrant Veghel wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking. De indieners van zienswijzen worden vooraf over het verloop van de procedure geïnformeerd.

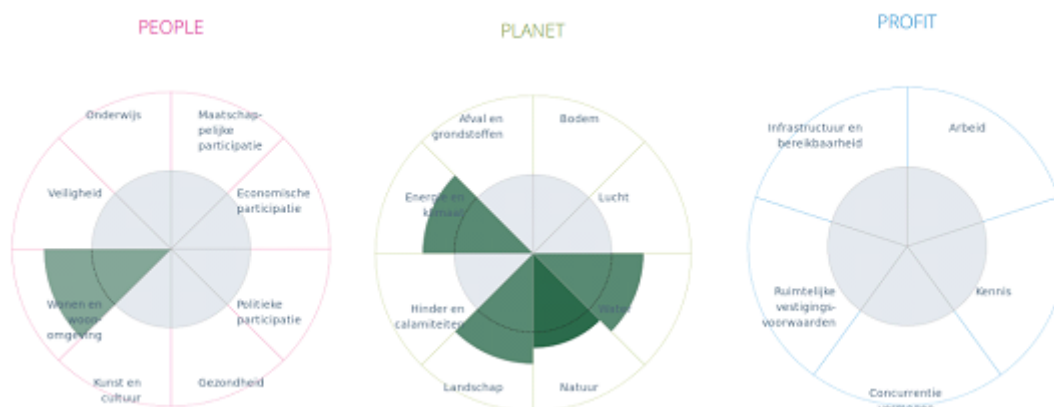
Op het bestemmingsplan (omdat er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd) zijn de regels van de Crisis- en herstelwet van toepassing als het gaat om de versnelde behandeling van beroepszaken. De toepassing van de Crisis- en herstelwet zal in de publicaties kenbaar gemaakt worden en wat dat betekent. Om een dergelijk plan sneller te behandelen in beroep gelden namelijk beperkende regels. De beroepsgronden van een beroep dienen bijvoorbeeld binnen de gestelde 6 weken te zijn ingediend. Een pro forma beroep is in deze niet mogelijk. Ook dient de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep versneld te behandelen.

Participatie

In het voortraject heeft een buurtdialoog plaatsgevonden. Op basis van deze gevoerde omgevingsdialoog kan gesteld worden dat er in het algemeen positief is gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling. Behoudens een enkele opmerking over de hoogte van het gebouw wordt het ontwerp van het gebouw gewaardeerd. Samenvattend is vooral aandacht gevraagd voor het inschijnen van de autoverlichting richting de woningen aan de Leeuwerik en de naastgelegen woning aan de Kasteellaan 4. Tevens is aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie in relatie tot de veiligheid van fietsers en de inrichting van de openbare parkeerplaats aan de Kasteellaan. De bestaande groene invulling aan de achterzijde van het nieuwe gebouw wordt als een hoge kwaliteit ervaren. Omwonenden pleiten voor het behoud daarvan. Gedurende de inzagetermijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf.

Duurzaamheid

De Telos duurzaamheidsscan is uitgevoerd en laat onderstaand beeld zien.



Op het gebied van 'people' draagt de ontwikkeling bij aan wonen en woonomgeving. Tevens voorziet het plan volledig in sociale woningbouw, een sector waar een grote behoefte aan is. Voorheen was hier een school gevestigd, in de nieuwe situatie wordt een gedeelte onbebouwd gelaten (ten opzichte van de situatie toen het Fioretti college er stond) ten behoeve van verdere parkontwikkeling. In het plan is rekening gehouden met waterberging en duurzaamheid en de energietransitie.

Financiële toelichting

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Bij verkoop zullen de gemeentelijke kosten verdisconteerd zijn in de grondprijs. In het kader van het verhalen van mogelijk andere kosten (planschadevergoedingen) is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een anterieure overeenkomst 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 de raad (en na ontvangst van een "verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie"), 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 ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan "Fioretti locatie, Kasteellaan Sint-Oedenrode, bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, inclusief bijlagenboek;
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Fioretti locatie, Kasteellaan Sint-Oedenrode";
3. Vast te stellen beeldkwaliteitsparagraaf;
4. Ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)

Onderliggende documenten

-

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 mei 2022

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan conform de reactie zoals opgenomen in de nota van zienswijzen bestemmingsplan "Fioretti locatie, Kasteellaan Sint-Oedenrode";
2. Het bestemmingsplan "Fioretti locatie, Kasteellaan Sint-Oedenrode" met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0042021P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. De beeldkwaliteitsparagraaf "uitgangspunten beeldkwaliteit voor herontwikkeling locatie Fioretti college Kasteellaan Sint-Oedenrode" vast te stellen, als onderdeel van de welstandsnota;
4. 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 23 juni 2022

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij