

Datum raad 18 september 2025
Datum college 15 juli 2025

Zaaknummer 2891357

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur.
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Bolst Noord'.

Samenvatting

In het noorden van de kern Erp ligt de Bolst, deze woonwijk is sinds 2007 in ontwikkeling. Een deel van de Bolst heeft echter nog een agrarische bestemming. Om in de woningbouwbehoefte van Erp te voorzien wordt deze bestemming gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'. De 'Bolst Noord' zal de afronding van de Bolst gaan vormen. Binnen het plangebied zal een gemengd woningbouwprogramma worden ontwikkeld.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bolst Noord' heeft van 21 november 2023 tot 1 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en een omwonende een zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze zienswijzen. Daarnaast is de plancontour gewijzigd om te zorgen dat er geen kavels binnen twee bestemmingsplannen vallen. Voorgesteld wordt om in te stemmen met het gewijzigde bestemmingsplan 'Bolst Noord' in Erp.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwing.

Behandeling in commissie

11 september 2025



Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Bolst Noord'.
2. Het bestemmingsplan "Bolst Noord" gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Bolst Noord' als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen.
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het college besluit bij Gedeputeerde Staten een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' aan te vragen vanwege een gewijzigde vaststelling.

Waarom naar de raad

De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening het bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

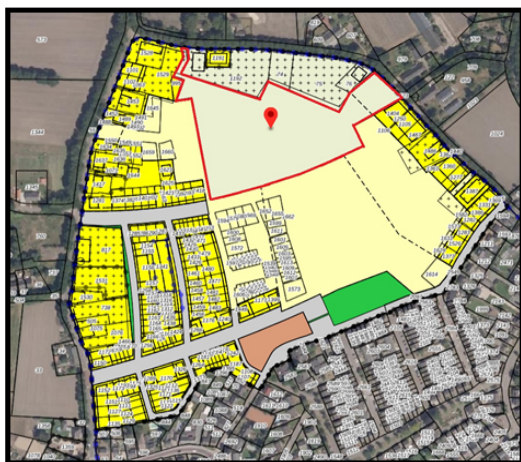
Aanleiding

In het noorden van de kern Erp ligt de Bolst, deze woonwijk is sinds 2007 in ontwikkeling. Een deel van de Bolst heeft echter nog een agrarische bestemming. Om in de woningbouwbehoefte van Erp te voorzien wordt deze bestemming gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'. Met het nieuwe bestemmingsplan zullen maximaal 80 extra woningen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De 'Bolst Noord' zal de afronding van de Bolst gaan vormen. Binnen het plangebied zal een gemengd woningbouwprogramma worden ontwikkeld, bestaande uit sociale huur, goedkope koop, middeldure- en dure koopwoningen.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bolst Noord' heeft van 21 november 2023 tot 1 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en een omwonende een zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze zienswijzen. Daarnaast is de plancontour gewijzigd om te zorgen dat er geen kavels binnen twee bestemmingsplannen vallen. Voorgesteld wordt om in te stemmen met het gewijzigde bestemmingsplan 'Bolst Noord' in Erp.



Figuur 1 plattegrond project Bolst Noord



Figuur 1 Concept verkaveling

Argumenten

- 2.1 *Het woningbouwplan Bolst Noord voorziet in een opwaardering van het plangebied.*
Het plangebied ligt al jaren braak en maakt een desolate indruk. Het voorliggende bestemmingplan voorziet in een opwaardering van deze locatie. Met de voorgestelde ontwikkeling krijgt deze zone een positieve impuls. De verkavelingsschetsen zijn positief ontvangen.
- 2.2 *Uit het ontwerpbestemmingsplan 'Bolst Noord' is gebleken dat de ontwikkeling voldoet aan het provinciale en gemeentelijk beleid.*
In de toelichting van het bestemmingsplan is voldoende onderbouwd dat het plan in overeenstemming is met het geldende beleid. Onderzoeken hebben aangetoond dat er t.a.v. de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn.
- 2.3 *De procedure bestemmingsplan 'Bolst Noord' zal onder de Wro worden afgerond.*
Het ontwerpbestemmingsplan 'Bolst Noord' is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd waardoor het nog onder de Wro valt. De afronding van het bestemmingsplan heeft lang geduurd omdat er in het broedseizoen een aanvullend onderzoek voor Flora en Fauna moest plaatsvinden. Dit bleek uit onderzoek alsnog geen belemmering te zijn.
- 2.4 *De verkaveling Bolst fase 5 klopt planologisch niet.*
Op de Bolst fase 5 liggen drie verkochte kavels op het snijvlak van twee bestemmingsplannen. Dit is juridisch gezien een onwenselijk situatie. Gelet op het feit dat de kavels geen volledige woonbestemming hebben. Met de vaststelling van bestemmingsplan 'Bolst Noord' wordt dit probleem opgelost omdat het hele gebied zo een woonbestemming krijgt binnen één bestemmingsplan.

Kanttekeningen

- 1.1 *Er zijn drie zienswijzen ingediend.*
Zowel de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas als een omwonende hebben een zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan is uitgebreid met een landschappelijke inpassing en een nieuwe waterparagraaf om tegemoet te komen aan de zienswijzen. Tot slot is een wadi ingetekend op de verkaveling om tegemoet te komen aan de zienswijze van de omwonende.
- 1.2 *De tijdelijke woningen worden verwijderd en op een andere locatie geplaatst.*
In het plangebied staan 20 tijdelijke woningen die zijn vergund tot 2032. Na het verlopen van de tijdelijke vergunning, zullen deze woningen in samenspraak met Area worden verplaatst naar een nieuwe locatie.

2.1 *Er wordt een aanvullende omgevingsdialoog gevoerd voor Bolst Noord*

In Q3 van dit jaar zal de Omgevingsdialoog worden gehouden. In het najaar is de hoofdstructuur van het plangebied beter uitgewerkt en kan het voorgelegd worden aan omwonende. Doel hiervan is om te informeren en feedback op te halen uit de buurt. Daarnaast willen is de wens om het bestemmingsplan Bolst Noord nu al vast te stellen omdat er verschillende kavels binnen twee bestemmingsplannen liggen. Dit is juridische geen wenselijke situatie. Door de Bolst Noord vast te stellen krijg het hele gebied een woonfunctie met dezelfde eenduidige (bouw)regels.

Participatie

De herontwikkeling Bolst Noord is besproken met de Dorpsraad Erp op maandag 31 maart 2025. Als de concept verkaveling Bolst Noord definitief is zal er een omgevingsdialoog worden gehouden onder omwonende.

Duurzaamheid

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen? Geef een korte omschrijving.			
Doel	Toelichting	Positieve invloed	Negatieve invloed
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek	De nieuwe woningen zullen voldoen aan de hedendaagse BENG eisen.	
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering	Niet van toepassing	
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten	Voor zover mogelijk zal er gebouwd worden met circulaire en/ of biobased bouwmaterialen.	
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot	Gasloos bouwen.	
Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer	Infiltreren van hemelwater door middel van wadi's.	
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk	Aanleg robuuster groenstructuur.	
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen? Omschrijf kort hoe, en wat de uitkomst was.			
Geen alternatieven.			

Financiële toelichting

De financiële afspraken tussen VOF de Bolst en de gemeente Meierijstad liggen vast in de samenwerkingsovereenkomst De Bolst 2017. Dit is een overeenkomst tussen Janssen de Jong, BPD en de gemeente Meierijstad over de exploitatie van het plangebied de Bolst. In deze overeenkomst liggen afspraken vast over afname- en ontwikkeling van gronden. Deze gronden zijn eigendom van de gemeente Meierijstad.

Planning

Het gewijzigde bestemmingsplan 'Bolst Noord' zal na vaststelling door de gemeenteraad 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de formele beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Bolst Noord' kunnen degene die een zienswijze ingediend hebben, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Verder kan iedere belanghebbende beroep instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bolst Noord'.

Bijlagen

1. Toelichting en regels bestemmingsplan 'Bolst Noord'.
2. Bijlagenboek bestemmingsplan 'Bolst Noord'.
3. Verbeelding Bestemmingsplan 'Bolst Noord'.
4. Beeldkwaliteitsplan 'Bolst Noord'.
5. Nota beantwoording zienswijze en ambtelijke wijzigingen 'Bolst Noord'.
6. Zienswijzen 'Bolst Noord'.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 juli 2025

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Bolst Noord'.
2. Het bestemmingsplan "Bolst Noord" gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Bolst Noord' als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen.
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het college besluit bij Gedeputeerde Staten een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' aan te vragen vanwege een gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 18 september 2025

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij