

Datum raad 23 mei 2024

Zaaknummer 2549876

Datum college 2 april 2024

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Gewijzigde vaststelling BP 'Veghels Buiten - Erpseweg Zuid, 1e herziening'

Samenvatting

De herziening wordt door de gemeente doorgevoerd. In Erpseweg Zuid is het maximum aantal woningen vastgelegd op 700. Om alle locaties binnen dit deelgebied van Veghels Buiten te kunnen ontwikkelen moet het maximum opgehoogd worden naar 760. Daarnaast vindt er in de herziening een gewenste aanpassing (versimpeling) van de erfbouwingsregeling van de woonlocaties 'SBA 3100' (Teresiahoeve) en 'SBA 3200' (Catharinahoeve) plaats en wordt er een aanduiding 'waterberging' opgenomen op het omringende agrarische terrein (gemeenteground).

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

8. Ruimtelijke ontwikkeling en wonen. Versnelling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.

Behandeling in commissie

16 mei 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. bestemmingsplan "Veghels Buiten - Erpseweg Zuid, 1^e herziening" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorstel van het college van 2 april 2024.
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
3. verzoekt Gedeputeerde Staten een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' af te geven.

Waarom naar de raad

De raad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor de vaststelling van bestemmingsplannen.

Aanleiding

De herziening wordt door de gemeente doorgevoerd. In Erpseweg Zuid is het maximum aantal woningen vastgelegd op 700. Om alle locaties binnen dit deelgebied van Veghels Buiten te kunnen ontwikkelen moet het maximum opgehoogd worden naar 760. Daarnaast vindt er in de herziening een gewenste aanpassing (versimpeling) van de erfbouwingsregeling van de woonlocaties 'SBA 3100' (Teresiahoeve) en 'SBA 3200' (Catharinahoeve) plaats en wordt er een aanduiding 'waterberging' opgenomen op het omringende agrarische terrein (gemeentegrond).

Argumenten

1. Verhoging van het aantal woningen

Bij de vaststelling van bestemmingsplan 'Veghels Buiten - Erpseweg Zuid' in 2012 en de actualisatie 'Veghels Buiten - Erpseweg Zuid 2016' moest vanwege de woningbouwplanning een maximum aantal woningen opgenomen worden. Gedacht werd dat dit circa 700 woningen zouden gaan worden. Omdat er meer kleinere woningen gerealiseerd zijn, kunnen de laatste locaties in Erpseweg Zuid alleen ontwikkeld worden indien het maximum aantal woningen wordt verhoogd naar 760. Onderzocht is wat de effecten zijn van deze toename van het aantal woningen en geconstateerd wordt dat dit geen gevolgen heeft voor de goede ruimtelijke ordening.

2. Aanpassing van de bouwregeling van SBA 3100 ('Teresiahoeve') en 3200 ('Catharinahoeve')

In het bestemmingsplan voor deelgebied Noordoost dat in voorbereiding is, wordt een iets andere erfbouwingsregeling gebruikt. Deze willen we ook vast toepassen op de nog te bouwen woningbouwlocaties gelegen in de buurt van de Buitendreef met de aanduidingen SBA 3100 ('Teresiahoeve') en 3200 ('Catharinahoeve').

3. Opname van de functieaanduiding 'waterberging' rondom SBA 3100 en 3200

Het bergen van regenwater wordt steeds belangrijker. In Erpseweg Zuid is al een robuust systeem voor de berging van hemelwater aanwezig. Om de mogelijkheid te bieden om in de toekomst eventueel meer waterberging te realiseren, wordt op de verbeelding op de agrarische gronden rondom de ontwikkellocaties SBA 3100 en 3200 die in bezit zijn van de gemeente de aanduiding 'waterberging' toegevoegd.

4. Ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de bijgevoegde 'Nota behandelen zienswijze Veghels Buiten deelgebied Erpseweg Zuid 1e herziening'. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk een aanpassing van de verbeelding zodat kadastraal perceel VHL sectie N nummer 1687 van reclamant 1 geen deel meer van de herziening van de enkelbestemming Agrarisch met daarbinnen gelegen functieaanduidingen uitmaakt.

5. Ambtshalve wijzigingen

1. Verwijderen van de bepaling dat de gronden binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel niet beschouwd dienden te worden als 'erf', zoals

bedoeld in artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (art. 4.2.1 sub a). Deze bepaling achten we niet handhaafbaar gelet op artikel 22.27 van het omgevingsplan van rechtswege dat vergunningsvrije bouwwerken rechtstreeks toestaat.

Voor de locaties SBA 3100 en 3200 zijn concrete bouwplannen uitgewerkt. Deze plannen wijken in beperkte mate af van de regeling die opgenomen is in het bestemmingsplan. Om deze reeds voorziene afwijkingen te faciliteren worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

2. Aanpassing van de toegestane goothoogte van erfwoongebouwen van 3 meter naar 3,5 meter (art. 4.2.2 sub e)
3. Aanpassing van de toegestane bouwhoogte van erfwoongebouwen van 10 meter naar 10,5 meter (art. 4.2.2 sub e)
4. Aanpassing van de minimale lengte van erfwoongebouwen en nevengebouwen van 15 meter naar 12,5 meter (art. 4.2.2 sub e)
5. Aanpassing van de afwijkingsbevoegdheid bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van open erfafscheidingen, poorten en pergola's: toepassingsbereik niet alleen de landschapszijde, maar ook de naar de weg en/of openbaar groen gekeerde zijde van een bouwperceel (art. 4.3.10).

Kantttekeningen

In december 2023 zijn 3 omgevingsvergunningen onder de Wabo ingediend:

1. Op 15 december 2023 een omgevingsvergunning voor SBA 3100 (Teresiahoeve) voor het bouwen van 28 woningen;
2. Op 22 december 2023 een omgevingsvergunning voor SBA 3200 (Catharinahoeve) voor het bouwen van 42 woningen;
3. Op 28 december 2023 een omgevingsvergunning voor SBA 2800 (Looijenakker, Delisakker, Wendelsakker) voor het bouwen van 38 woningen.

Op het moment dat één van deze omgevingsvergunningen verleend wordt, zijn de andere twee automatisch strijdig met het bestemmingsplan, wegens het bereiken van het in het bestemmingsplan opgenomen maximum aantal toegelaten woningen.

Op dit moment wordt door de projectleiding en vergunningverlening bekeken welke vergunning op basis van de gemaakte afspraken en de ingediende stukken in aanmerking komt om als eerste vergund te worden. Voor de overige twee vergunningen geldt dat er voor de woningaantallen óf een (uitgebreide) afwijkingsprocedure gevolgd moet worden, óf dat deze strijdigheid opgeheven wordt door in werking treden van "Veghels Buiten - Erpseweg Zuid, 1e herziening".

De overige strijdigheden in de ingediende omgevingsvergunningen (goothoogte, bouwhoogte, minimale lengte erfwoongebouwen, erfafscheidingen op het binnenterrein) worden ondervangen door de voorgestelde ambtshalve wijzigingen. Dan hoeft er na inwerkingtreding voor de betreffende vergunningen niet afgeweken te worden van het nieuwe bestemmingsplan.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn

samengevat en voorzien van een beantwoording door ons college in de bijgevoegde 'Nota behandelen zienswijze Veghels Buiten deelgebied Erpseweg Zuid 1e herziening'.

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk een aanpassing van de verbeelding zodat kadastraal perceel VHL sectie N nummer 1687 van reclamant 1 geen deel meer van de herziening van de enkelbestemming Agrarisch met daarbinnen gelegen functieaanduidingen uitmaakt;

Participatie

De voorgenomen aanpassingen zijn besproken met de marktpartijen die de resterende ontwikkellocaties in Erpseweg Zuid gaan bouwen.

Duurzaamheid

De herziening heeft geen gevolgen voor duurzaamheid

Financiële toelichting

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het mogelijk maken van 60 extra woningen binnen Erpseweg Zuid is een dergelijk aangewezen bouwplan. De raad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen als het verhalen van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Omdat de gemeente eigenaar is van de bouwgrond, is dat het geval. De plankosten zijn verwerkt in de gemeentelijke grondexploitatie.

Planning

Na de gewijzigde vaststelling moet formeel 6 weken gewacht worden met publicatie, om Gedeputeerde Staten in de gelegenheid een reactieve aanwijzing te geven. Omdat er geen provinciaal belang speelt in de voorgestelde wijziging, stellen we voor GS te verzoeken om een verklaring dat eerder gepubliceerd mag worden.

Rechtsbescherming

Belanghebbenden die het niet eens zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Veghels Buiten – Erpseweg Zuid, 1^e herziening'
2. De ingediende zienswijzen van reclamant 1
3. De ingediende zienswijzen van reclamant 2
4. Nota behandelen zienswijze Veghels Buiten deelgebied Erpseweg Zuid 1^e herziening

Met vriendelijke groet,

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 Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 april 2024

Gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. bestemmingsplan "Veghels Buiten - Erpseweg Zuid, 1^e herziening" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorstel van het college van 2 april 2024.
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
3. verzoekt Gedeputeerde Staten een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' af te geven.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 23 mei 2024

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij