

Datum raad 14 december 2023

Zaaknummer 2453502

Datum college 7 november 2023

Portefeuille Ruimtelijke ontwikkeling en infrastructuur
J.T. (Jan) van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Zwembadweg, Sint-Oedenrode'.

Samenvatting

Aan de Zwembadweg, ten noordwesten van de kern Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad, is een grotendeels braakliggend terrein gelegen.

Met het oog op realisatie van woningbouw aan de Zwembadweg/Koningsvaren zijn overeenkomsten gesloten met een ontwikkelaar en een particuliere initiatiefnemer. Tevens heeft de raad besloten in te stemmen met het openen van een grondexploitatie.

Om woningbouw juridisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het bestemmingsplan geeft de kaders voor wat betreft de situering van woningen, openbare ruimte, parkeren enz. Voor de uitvoering is ook van belang het gebruik van de soort materialen en kleurstellingen. Met het oog daarop is nauw overleg tussen ontwikkelaar en stedenbouw een ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld, dat is beoordeeld door de commissie omgevingskwaliteit Meierijstad.

Het ontwerpbestemmingsplan "Zwembadweg, Sint-Oedenrode" en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan (BKP) hebben van 10 augustus tot en met 20 september 2023 ter inzage gelegen. Hierop zijn 13 zienwijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen en voorzien van een reactie.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot wijzigingen.

Ambtelijke wijzigingen van zowel het ontwerpbestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan geven aanleiding de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan en het BKP gewijzigd vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8.



Behandeling in commissie

30 november 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De raad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Zwembadweg, Sint-Oedenrode';
2. Het bestemmingsplan 'Zwembadweg, Sint-Oedenrode' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0022023P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Zwembadweg, Sint-Oedenrode' als onderdeel van de welstandsnota gewijzigd vast te stellen;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, géén exploitatieplan vast te stellen;
5. Een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

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 het beeldkwaliteitsplan moet, om als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie te kunnen gelden, door de raad worden vastgesteld.

Aanleiding

Aan de Zwembadweg, ten noordwesten van de kern Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad, is een grotendeels braakliggend terrein gelegen. In 2011 is door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode een vergunning verleend voor de realisatie van een appartementencomplex met stallingsgarage aan de Zwembadweg ongenummerd. Dat appartementencomplex is niet gerealiseerd. De gemeente heeft de gronden van de ontwikkelaar overgekocht; daarbij is een bouwclaim voor ontwikkelaar afgesproken. Daarnaast zijn afspraken gemaakt met een particuliere initiatiefnemer. Een gedeelte van zijn achtertuin valt in het beoogde plangebied.

Ten behoeve van de gewenste herontwikkeling van de locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Beoogd wordt om 104-110 woningen te realiseren, die met zorg worden ingepast in de omgeving.

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is Sint-Oedenrode Noord (2010). Het plangebied heeft de enkelbestemming 'agrarisch', 'Groen' en 'Verkeer en verblijf'. De huidige plannen passen niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Het bestemmingsplan geeft de kaders voor wat betreft de situering van woningen, openbare ruimte, parkeren enz. Voor de uitvoering is ook van belang het gebruik van de soort materialen en kleurstellingen. Met het oog daarop is nauw overleg tussen ontwikkelaar en stedenbouw een ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld, dat is beoordeeld door de commissie omgevingskwaliteit Meierijstad.

Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan heeft van 10 augustus tot en met 20 september 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen en voorzien van een reactie. De ingediende zienswijzen leiden niet tot wijzigingen.

Ambtelijke wijzigingen van zowel het ontwerpbestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan geven aanleiding de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan en het BKP gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Er zijn 13 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn uitvoerig bekeken en voorzien van een reactie in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. De ingediende zienswijzen leiden niet tot wijzigingen.

Ambtelijke wijzigingen van zowel het ontwerpbestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan geven aanleiding de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan en het BKP gewijzigd vast te stellen.

2.1 Het bestemmingsplan 'Zwembadweg, Sint-Oedenrode' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0022023P-VG01 gewijzigd vast te stellen.

Gewijzigde vaststelling vloeit voort uit de ambtelijke wijzigingen.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan 'Zwembadweg Sint-Oedenrode' als onderdeel van de welstandsnota gewijzigd vast te stellen.

Ook het beeldkwaliteitsplan moet, om als formeel toetsingskader voor de welstandcommissie te kunnen gelden, gelijktijdig met het bestemmingsplan door de raad worden vastgesteld.

Omdat in het beeldkwaliteitsplan na het ter inzage leggen enkele referentiebeelden zijn vervangen en enkele ondergeschikte wijzigingen zijn doorgevoerd, moet het beeldkwaliteitsplan gewijzigd worden vastgesteld.

4.1 Gelet op het bepaalde in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen.

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 de ontwikkelaar verkocht worden en de kosten voor de grondexploitatie zijn verdisconteerd in de grondprijs. Omdat de gemeente zelf de grondexploitatie doet, is de gemeente voor dat gedeelte zelf risicodragend voor eventuele planschade. Met de particuliere initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin is opgenomen dat de kosten voor eventuele planschadevergoedingen voor het gedeelte van zijn plan voor rekening van die initiatiefnemer komen. Alle kosten zijn daarmee verzekerd. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

5.1 Een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Normaliter dient, bij gewijzigde vaststelling, 6 weken te worden gewacht voordat het plan gepubliceerd mag worden tenzij de raad expliciet besluit bij GS om toestemming voor vervroegde publicatie te vragen. Er zijn geen provinciale belangen in het geding, Door bij GS om toestemming te vragen kan de termijn verkort worden.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Communicatie

Na de gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad en na ontvangst van verklaring van geen bezwaar van de provincie, worden het raadsbesluit, de nota van zienswijzen, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.

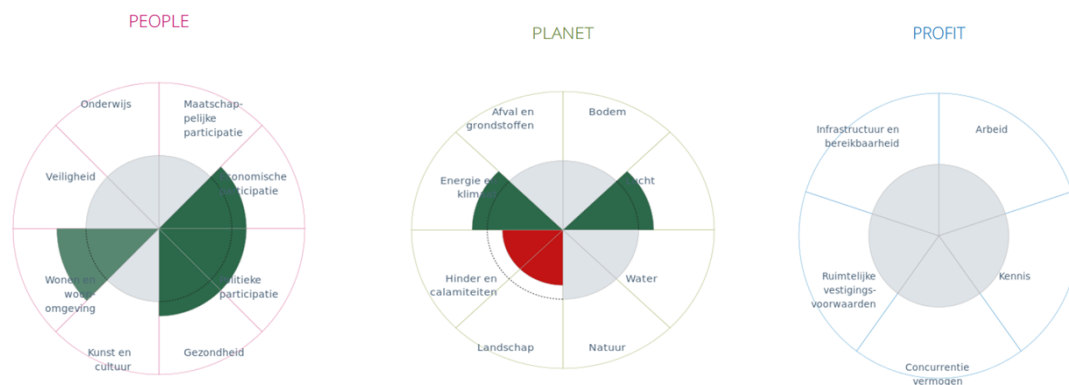
De ter inzagelegging van alle stukken wordt in het gemeenteblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in Mooi Rooi krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

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. Daarbij wordt tevens aangegeven wat daar de betekenis van is. 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

Voor het initiatief is in de voorbereidende fase van het plan een informatieavond gehouden. Gedurende de inzageperiode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Duurzaamheid



Financiële toelichting

De grond voor dit projectgebied is grotendeels in eigendom van de gemeente, waardoor sprake is van gemeentelijke uitgifte en waarvoor in 2021 een grondexploitatie is geopend. Het kostenverhaal loopt daardoor via de gronduitgifte. Doordat de grondexploitatie momenteel sluitend is worden alle kosten gedekt door de verkoop van bouwkavels.

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 tegen de wijzigingen die bij vaststelling gedaan zijn, ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

Monitoring en evaluatie

Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is en voor de realisatie van het project een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan ‘Zwembadweg, Sint-Oedenrode’, bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, inclusief bijbehorende bijlagen.
- Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan ‘Zwembadweg, Sint-Oedenrode’.
- Ingediende zienswijzen (niet openbaar raadpleegbaar).
- Vast te stellen beeldkwaliteitsplan ‘Zwembadweg Sint-Oedenrode’.
- Telos duurzaamheidsscan

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 7 november 2023,

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Zwembadweg, Sint-Oedenrode';
2. Het bestemmingsplan 'Zwembadweg, Sint-Oedenrode' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0022023P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Zwembadweg, Sint-Oedenrode' als onderdeel van de welstandsnota gewijzigd vast te stellen;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen;
5. Een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 14 december 2023

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij