

Datum raad 27 juni 2024
Datum college 21 mei 2024

Zaaknummer 2583989

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en kwaliteitshandboek 'Veghels Buiten Noordoost'

Samenvatting

In het Masterplan Veghels Buiten is vastgelegd dat het deelgebied Noordoost ontwikkeld wordt voor woningbouw voor maximaal 1.250 woningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moeten kaders vastgesteld worden om de bouw mogelijk te maken, in de vorm van een bestemmingsplan (regels over bouw- en gebruiksmogelijkheden) en een kwaliteitshandboek (welstandskader voor bebouwing en kwaliteitskader voor het openbaar gebied).

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

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

Behandeling in commissie

13 juni 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. het bestemmingsplan "Veghels Buiten Noordoost" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorstel van het college van 21 mei 2024.
2. het 'Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost' gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota, overeenkomstig het voorstel van het college van 21 mei 2024.
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
4. verzoekt Gedeputeerde Staten een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' af te geven.
5. Een budget voor ontwerp- en onderzoekskosten Erpseweg ter hoogte van € 200.000 beschikbaar te stellen.
6. De kosten onder beslispunt 5 ten laste te brengen van de algemene risicoreserve.

Waarom naar de raad

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

Aanleiding

In het Masterplan Veghels Buiten is vastgelegd dat het deelgebied Noordoost ontwikkeld wordt voor woningbouw voor maximaal 1.250 woningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moeten kaders vastgesteld worden om de bouw van de woningen mogelijk te maken, in de vorm van een bestemmingsplan (regels over bouw- en gebruiksmogelijkheden) en een kwaliteitshandboek (welstandskader voor bebouwing en kwaliteitskader voor het openbaar gebied).

Argumenten

1. wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en kwaliteitshandboek.

Er is bij de opzet rekening gehouden met de in het woningbouwprogramma opgenomen aantal en type woningen. De versnelde uitvoering van Veghels Buiten Noordoost maakt onderdeel uit van de regionale Woondeal die gesloten is tussen de minister, de provincie en de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen en er zijn 35 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat in de bijgevoegde 'Nota behandelen zienswijzen Veghels Buiten Noordoost'. Op grond van de zienswijzen zijn er aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp. Ook zijn er ambtelijke wijzigingen die voorgesteld worden. Zo is er rekening gehouden met geluid- en geurzones rondom aanwezige bedrijvigheid, spuitzones voor bestrijdingsmiddelen bij percelen waar geteeld wordt, met (compensatie van) het leefgebied van de in het gebied voorkomende dassen en met aanpassingen naar aanleiding van de opmerkingen van de Gasunie en waterschap Aa en Maas.

Een volledig overzicht van de voorgestelde wijzigingen:

Regels

1. Artikel 3.1 sub m. is toegevoegd: *m. parkeervoorzieningen en kiss&ride ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' na toepassing van de om 26.3 en/of 26.4 bevoegdheid c.q. bevoegdheden;*
2. De bestemming 'Bedrijf' is uit de regels geschrapt;
3. In artikel 8.3 is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor het nemen van verkeerskundige maatregelen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer – verkeersmaatregel';
4. In artikel 10.4, 11.4, 12.4, 13.4 en 14.4 is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de ingebruikname van het lint als doorgaande gebiedsontsluitingsweg;
5. Artikel 14.1 sub a.2 (verwijzing naar aanduiding 'maximumaantal wooneenheden') is geschrapt;
6. In artikel 15 (Leiding – Gas) zijn enkele tekstuele aanpassingen en aanvullingen doorgevoerd op basis van de zienswijze van de Gasunie;
7. De bestemming 'Waarde – Archeologie' vervalt. In plaats daarvan zijn de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen;

8. Artikel 23.1 sub (minimumpercentage sociale huurwoningen) is aangepast van 25% naar 30%;
9. Artikel 24.1 (regels 'milieuzone – aandachtsgebied geluid 1') is op onderdelen tekstueel aangepast;
10. Artikel 24.2 (regels 'milieuzone – aandachtsgebied geluid 2') is op onderdelen tekstueel aangepast;
11. Artikel 24.11 (regels 'overige zone – groenblauwe mantel') is toegevoegd.
12. De regels over herbegrenzing van de provinciale omgevingsverordening zijn uit artikel 24 geschrapt.

Bijlagen bij regels

13. Bijlage 1 bij de regels wordt vervangen in verband met aanpassingen van het dassencompensatieplan.

Verbeelding

14. De bestemming 'Waarde – Archeologie' vervalt. In plaats daarvan zijn de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen, een en ander conform het paraplubestemmingsplan;
15. Aan de noordwestelijke zijde is het plangebied van het bestemmingsplan aangepast. De bestemming 'Bedrijf' is uit het plangebied gehaald, evenals een gedeelte van de bestemming 'Groen' en de bestemming 'Woongebied – Klooster'. Samen met de herbegrenzing is de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd en wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – aandachtsgebied geluid 1' verlegd op 50 meter uit de perceelsgrenzen;
16. De bestemming 'Bos' is tussen het Gehucht en Erf F, gecorrigeerd ten behoeve van een gewijzigde ligging van het lint
17. Aan de westkant van Hof B zijn de bestemmingen 'Woongebied – Hof' en 'Bos' beperkt verkleind ten gunste van de bestemming 'Agrarisch'.
18. De aanduiding 'ontsluiting – lint' is op enkele plekken aangepast;
19. Ten zuiden van Kloosterhof B is de aanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd ten behoeve van parkeervoorzieningen en kiss&ride na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid;
20. De gebiedsaanduidingen ten behoeve van herbegrenzing van de provinciale omgevingsverordening zijn geschrapt;
21. De gebiedsaanduidingen 'overige zone – ecologie 1' zijn aangepast op basis van het aangepaste dassencompensatieplan.
22. Er zijn 3 aanduidingsvlakken 'specifieke vorm van verkeer – verkeersmaatregel' toegevoegd binnen de bestemming 'Verkeer' op de zones waar een verkeerskundige 'knip' is gerealiseerd;
23. Aan de oostkant van het plangebied wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel' toegevoegd. Het aangrenzende bestemmingsvlak 'Woongebied – Buitenhof' met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – vormverandering bouwveld afweegbaar 1' is vergroot;
24. De aanduiding 'milieuzone – spuitzone' is toegevoegd rondom het agrarische perceel ten zuiden/zuidwesten van het plangebied (perceelnummer 2652);
25. De aanduiding 'milieuzone – aandachtsgebied geluid 1' is toegevoegd in een zone van 30 meter van de aangrenzende bestemmingsgrens 'Bedrijf' van Brabant Water.

2. het kwaliteitshandboek Noordoost sluit aan bij de voor Veghels Buiten bepaalde ontwerputgangspunten.

Met Veghels Buiten heeft de gemeente Meierijstad een keuze gemaakt om een 'woonlandschap' te maken. Een omgeving waarin het wonen in balans is met de natuurlijke omgeving en het landschap. In Veghels Buiten Noordoost zullen circa 1.200 woningen (tot maximaal 1.250 woningen) gerealiseerd worden in diverse buurten die verschillen qua typologie en omvang. De buurten liggen verspreid in het landschap en tellen soms maar 25 woningen en soms wel 270. Maar voor elke buurt geldt dat ze stevig verankerd liggen in het landschap en er een relatie mee aangaan. De ontwikkeling van Veghels Buiten is dus geïntegreerd met de ontwikkeling van het landschap. Het landschap van Veghels Buiten, de Groene Mal, vormt als het ware het cement dat de diverse buurten aan elkaar hecht.

De ontwikkellocaties of 'buurten' zijn er in verschillende soorten:

- **Erven:** deze liggen consequent aan oude routes. Daarmee hebben ze een logische en herkenbare plek in de structuur die aansluit bij hun beeld.
- **Buitenhoven:** deze zijn net zoals de erven klein van maat maar liggen min of meer vrij in het landschap.
- **Kloosterbuurten:** het Kloosterbaken en in de Kloosterbuurten zijn wat groter en liggen meer bij de entrees van Veghels Buiten. Ze refereren aan Brabantse Kloostercomplexen.
- **Het Gehucht:** met een knipoog naar een gegroeid dorpje maken we een buurt met een centraal plein en de kenmerkende afwisseling van een gehucht.
- **Bosbuurt:** ingepast in een bosachtig landschap ligt een buurt die gedomineerd wordt door het karakter van het bos.
- **Bakens:** Een enkele keer kan er wat hoger gebouwd worden. Deze zogenaamde bakens staan op markante plekken waar ze in het oog springen en helpen in de ruimtelijke oriëntatie.

De voorgestelde wijzigingen in de opzet van het bestemmingsplan zijn ook doorgevoerd in het kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost zodat deze op elkaar afgestemd zijn. Het kwaliteitshandboek wordt vastgesteld als welstandskader. Dit betreft een beleidsregel waartegen geen beroep ingesteld kan worden.

4. Verzoek tot vervroegde publicatie bij Gedeputeerde Staten

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.

5. en 6. Aanpassing van de Erpseweg wordt geadviseerd om de verkeersveiligheid te verbeteren.

Bij vaststelling van het Masterplan in uw raad werden reeds zorgen geuit over de verkeerssituatie op de Erpseweg. In de zienswijzen die zijn ingediend op het Ontwerpbestemmingsplan, komen deze zorgen veelvuldig terug. Het betreft zorgen over zowel de verkeersafwikkeling/vertraging als over verkeersveiligheid als gevolg van deze drukte. Uit het mobiliteitsonderzoek wat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan blijkt dat het merendeel van de kruispunten op de Erpseweg, ook zonder realisatie van Veghels Buiten Noordoost, knelt op het gebied van verkeersafwikkeling. Dat is de reden waarom dit geen onderdeel uitmaakt van het (bestemmings)plan Veghels Buiten Noordoost. Verkeersafwikkeling zelf hoeft geen probleem te zijn, vertraging is acceptabel, maar het leidt in dit geval tot verkeersonveilige situaties. Daarom is

het advies om de inrichting van de weg en de kruispunten hierop aan te passen. Hiertoe is een eerste onderzoek uitgevoerd, maar dit dient verder uitgewerkt te worden. Hiervoor is een budget noodzakelijk om de nadere ontwerp- en onderzoekskosten uit te dekken.

Kanttekeningen

geen

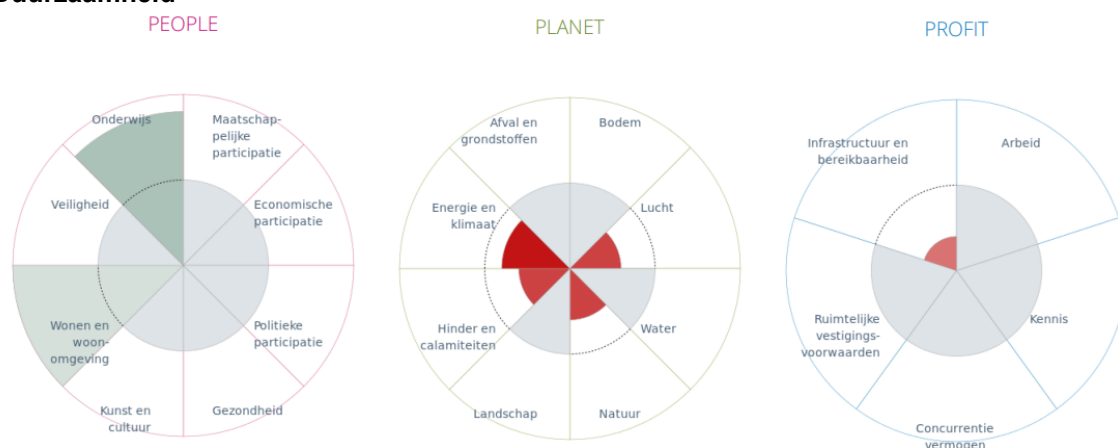
Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn 35 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording door ons college in de bijgevoegde 'Nota behandelen zienswijze Veghels Buiten Noordoost'.

Participatie

Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp kwaliteitshandboek hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder een zienswijze heeft in kunnen dienen. In deze inzageperiode is in aanvulling op deze wettelijke verplichting een informatiebijeenkomst gehouden voor verduidelijking en beantwoording van vragen, waarna er nog voldoende tijd was om zienswijzen in te dienen.

Duurzaamheid



PPP-scan: het woningbouwplan heeft door het toevoegen van woningen, een huisartsenpost en basisscholen positieve effecten op de beschikbaarheid van woonruimte en voorzieningen (people). Door met name de toename van het autoverkeer heeft dit ook gevolgen voor het milieu (planet) en de algehele infrastructuur bereikbaarheid (profit).

Financiële toelichting

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. De gemeente is eigenaar van de gronden binnen Veghels Buiten Noordoost. De uitgifte van deze ontwikkellocaties voor woningbouw draagt bij aan de grondexploitatie van Veghels Buiten. Er hoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor enkele particuliere kavels in het gebied zijn separaat (exploitatie)afspraken gemaakt voor toepassing kostenverhaal.

Vanwege het negatieve saldo van de grondexploitatie, wordt in de jaarrekening 2023 een voorziening getroffen ter hoogte van het tekort van de totale GREX Veghels Buiten (Erpseweg

Zuid en Noordoost). Recent is bekend geworden dat de gemeente voor dit project een subsidie heeft ontvangen van het Rijk in het kader van de woningbouwimpuls. Dit zal verwerkt worden in de jaarrekening 2024.

In het Ontwerp Bestemmingsplan was een minimum percentage sociale woningbouw opgenomen van 25%. Gezien de recente ontwikkelingen en afspraken op dit vlak is het percentage sociale huur opgehoogd naar 30%. De financiële consequenties hiervan zijn reeds in de grondexploitatie verwerkt, en daarmee in de voorziening in de jaarrekening meegenomen.

Voor de ontwerp- en onderzoekskosten ten behoeve van de Erpseweg is een budget benodigd van €200.000. Dit bedrag is inclusief interne uren (ca. €30.000) en onvoorzien (ca. €20.000). De Erpseweg maakt geen onderdeel uit van (de grondexploitatie van) Veghels Buiten Noordoost). Daarom is voor dit bedrag geen dekking aanwezig en wordt voorgesteld om deze incidentele kosten te dekken uit de algemene risicoreserve.

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

Een ieder kon gedurende 6 weken een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan en het kwaliteitshandboek. Belanghebbenden konden een zienswijze indienen op de voorgenomen hogere toegestane waarde in het kader van de Wet geluidhinder. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan ingesteld worden tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en het eerder genomen besluit van het college over vaststelling van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder. Tegen de vaststelling van het kwaliteitshandboek is geen beroep mogelijk.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan Veghels Buiten Noordoost
2. Vast te stellen Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost
3. PPP-Scan
4. Nota behandelen zienswijzen Veghels Buiten Noordoost
5. Ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)

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 Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024

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

Besluit gemeenteraad:

1. het bestemmingsplan "Veghels Buiten Noordoost" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorstel van het college van 21 mei 2024.
2. het 'Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost' gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota, overeenkomstig het voorstel van het college van 21 mei 2024.
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
4. verzoekt Gedeputeerde Staten een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' af te geven.
5. stelt een budget voor ontwerp- en onderzoekskosten Erpseweg ter hoogte van €200.000 beschikbaar.
6. brengt de kosten onder beslispunt 5 ten laste van de algemene risicoreserve.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 27 juni 2024

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij