

Datum raad 30 september 2021

Zaaknummer 1948404867

Datum college 24 augustus 2021

Portefeuille Economie, financiën, ruimtelijke ordening
J.H.M. Goijaarts

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Vlas en Graan – Stadhuisplein, deelgebied 1" Veghel

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het nieuwe zwembad in Veghel. Het overdekte zwembad in Veghel aan Vlas en Graan is versleten en aan vervanging toe. Ook de naastgelegen sporthal is verouderd en zal op afzienbare termijn worden gesloopt. Het bestemmingsplan maakt nu alleen de nieuwbouw van het nieuwe zwembad mogelijk, tegelijkertijd wordt de bestemming 'Cultuur en ontspanning' van het voormalige theater De Blauwe Kei verwijderd. Het ontwerpbestemmingsplan is op 7 juli 2021 gepubliceerd in het gemeenteblad, heeft ter inzage gelegen en er zijn 4 zienswijzen ingediend, hiervan is er één enkel tegen de omgevingsvergunning en drie ook tegen het bestemmingsplan. De zienswijzen geven aanleiding om de raad voor te stellen het plan gewijzigd vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen (8.3 Wonen en bouwen)

Behandeling in commissie

16 september 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. het bestemmingsplan "Vlas en Graan – Stadhuisplein, deelgebied 1" Veghel in gewijzigde vorm vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn, conform artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening

Waarom naar de raad

De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het nieuwe zwembad in Veghel. Het overdekte zwembad in Veghel aan het Stadhuisplein is versleten en aan vervanging toe. Het bestemmingsplan maakt nu alleen de nieuwbouw van het nieuwe zwembad mogelijk, tegelijkertijd wordt de bestemming 'Cultuur en ontspanning' van het voormalige theater De Blauwe Kei verwijderd.

Argumenten

1. Ingediende zienswijzen zijn beantwoord

Voor het ontwerp bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de coördinatieregeling waardoor procedures kunnen worden vereenvoudigd en maximale duidelijkheid van ontwikkelingen kan worden gegeven. Over de ter inzage liggende plannen zijn vier zienswijzen ingediend, één enkel tegen de vergunning, drie ook tegen het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het plan op ondergeschikte punten gewijzigd vast te stellen. De beantwoording van de ingediende zienswijze staat in de bijgevoegde 'Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'. De wijzigingen betreffen:

- het gespreksverslag van het omgevingsdialoog van 23 juni 2021 wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- het opnemen van een berekening van de verkeersintensiteiten van voormalig theater De Blauwe Kei;
- het opnemen van een gebiedsaanduiding en regels ten aanzien van de in de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant opgenomen 'attentiezone waterhuishouding' ter plaatse van de Aa.

Kortheidshalve wordt voor het overige naar de bijgevoegde 'Notitie beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Vlas en Graan – Stadhuisplein deelgebied 1" Veghel' verwezen.

2. Bouw zwembad moet snel starten

Het is wenselijk dat de bouw van het zwembad tijdig start. Ten eerste hechten we veel waarde aan de zwemveiligheid. De overgang van de oude naar de nieuwe accommodatie willen we zo kort mogelijk houden, zodat het aanbod van zwemonderwijs zonder onderbrekingen wordt voortgezet. Dit kan alleen als gestart wordt met de bouwwerkzaamheden van het nieuwe zwembad, wanneer het oude zwembad nog in gebruik is.

3. Bouw zwembad past in de totaalvisie voor het gebied

In het gebied om en nabij het zwembad spelen verschillende ontwikkelingen. Om deze in samenhang verder te brengen heeft het college de 'kaderstellende visie Veghel aan de Aa' vastgesteld (op 18 december 2018 aan uw gemeenteraad toegezonden). De visie richt zich op de beoogde herontwikkeling van (verouderd) vastgoed en de herinrichting van de openbare ruimte. De visie voor het gehele gebied Vlas en Graan en Stadhuisplein is hiermee in grote lijnen duidelijk.

Stand van zaken

Er ligt een concept inrichtingsplan voor de openbare ruimte. En we hebben tot op heden geprobeerd de planvoorbereiding op de locatie van het huidige zwembad en de sporthal tegelijkertijd te laten verlopen. De bouw van het zwembad in Sint-Oedenrode loopt voorspoedig. Het is de bedoeling dat, wanneer het zwembad in Sint-Oedenrode wordt opgeleverd, wordt gestart met de werkzaamheden in Veghel. De planvorming voor het zwembad verloopt dus sneller dan van de andere planonderdelen uit de totaalvisie. Voor de bouw van het zwembad is daarom een apart bestemmingsplan in procedure gebracht. In de totaalvisie passen beide ontwikkelingen naast elkaar en ontstaat meerwaarde door een gezamenlijke parkeeroplossing. De daadwerkelijke realisatie van het zwembad is niet afhankelijk van de overige ontwikkelingen. In het plan hebben we namelijk rekening gehouden met de mogelijkheid om indien noodzakelijk parkeerplaatsen toe te staan in openbaar gebied, voor het geval een overbruggingsperiode noodzakelijk is en de gezamenlijke parkeervoorzieningen nog niet zijn gerealiseerd.

Kanttekeningen

Voor het ontwerp-bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de coördinatieregeling waardoor procedures kunnen worden vereenvoudigd en maximale duidelijkheid van ontwikkelingen kan worden gegeven. Hierdoor ontstaat ook een vergrote rechtszekerheid. Doordat de uitwerkingen van de plannen direct zijn doorvertaald in vergunningen, is er volledige duidelijkheid over invulling van het gebied bij het nieuwe zwembad en de te verwijderen voormalige Blauwe Kei. Kanttekening bij deze procedure is dat het voordeel is dat er door een clustering van besluiten in beroep één beroepsprocedure wordt gehouden bij de Raad van State. Nadeel hiervan is eveneens in de gekoppelde besluitvorming dat het risico bestaat als één onderdeel valt dit ook doorwerkt in de andere besluitonderdelen. In het kader van rechtszekerheid en duidelijkheid weegt het nadeel in hier echter niet op tegen het voordeel.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt na het besluit van de raad volgens de wettelijke voorgeschreven wijze geplaatst in het digitale Gemeenteblad. Daarnaast wordt volgens de werkafspraken een mededeling geplaatst op de gemeentepagina van de huis-aan-huis bladen.

Participatie

De directe omgeving heeft geparticipeerd in het voorbereidingsproces. Informatie- en inloopavonden zijn georganiseerd om de buurtbewoners zo goed mogelijk bij het herzieningsproces te betrekken. Met omwonenden is op 23 en 30 juni 2021 een omgevingsdialoog gevoerd (bijlage 3). Het ontwerp heeft op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen, waarbij gedurende een termijn van 6 weken reacties ingediend konden worden.

Duurzaamheid

De bouwopdracht sluit aan bij duurzaamheidsvisie van de gemeente. Gebouwd wordt een bijna energieneutraal gebouw (BENG) met een gasloze installatie, een Madaster materialen paspoort, circulair en duurzaam materiaal gebruik, demontabel bouwen, Sedumdaken op de laagbouw, zonnepanelen, energetische aspecten, luchtbehandeling en certificering van het GPR Gebouw. De volledige duurzaamheidsscan is als bijlage toegevoegd.

Financiële toelichting

De voorbereidingskosten van het ontwerpbestemmingsplan zijn ten laste gebracht van het uitvoerend krediet nieuwbouw zwembaden. In het uitvoerend krediet nieuwbouw zwembaden is

rekening gehouden met indexering van de bouwkosten als gevolg van bouwvertraging door beroepsprocedures. Om een goed beeld te krijgen over eventuele planschade is opdracht gegeven voor een planschadeanalyse in combinatie met een taxatie van de planschade per betreffend object.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad wordt het bestemmingsplan aangepast conform uw besluitvorming en de 'Notitie beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Vlas en Graan – Stadhuisplein deelgebied 1" Veghel'. Vervolgens zal het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden met de mogelijkheid tot instellen van beroep. Het plan treedt de dag na de beroepstermijn in werking (naar verwachting begin november 2021). De werkzaamheden voor het nieuwe zwembad zijn gepland om aan te vangen begin november 2021.

Rechtsbescherming

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan een ieder een zienswijze indienen op een ontwerpbestemmingsplan. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad kunnen belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben, of die daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Ontwerp-bestemmingsplan "Vlas en Graan – Stadhuisplein, deelgebied 1" Veghel
2. Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
3. Gespreksverslag omgevingsdialoog
4. PPP-scan

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 24 augustus 2021

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

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan “Vlas en Graan – Stadhuisplein, deelgebied 1” Veghel in gewijzigde vorm vast te stellen conform het voorstel van het college van B&W;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn, conform artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 september 2021.

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij