

Datum raad 14 december 2023
Datum college 7 november 2023

Zaaknummer 2450892

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veghel-West, herziening Dorshout 1 Veghel'

Samenvatting

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om de aanwezige woonboerderij aan Dorshout 1 te Veghel te splitsen in twee woningen en tevens op het perceel een zestal grondgebonden seniorenwoningen op te richten, verdeeld over een tweetal (schuur)gebouwen. Een en ander wordt voorzien van bijbehorende (groen)inrichting, infrastructuur en voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Het achterliggende landschap wordt ingericht met diverse landschaps- en natuurelementen om de landschappelijke beleving en natuurwaarde te verhogen.

Het resterende gedeelte van het perceel (kadastraal nummer 877) wordt, onder meer in samenspraak met Waterschap Aa en Maas, kwalitatief ingevuld middels natuur- en landschapsontwikkeling.

Binnen het plangebied staat op dit moment een voormalige woonboerderij met enkele oude schuren. De bijbehorende gronden zijn ingericht als tuin rondom de boerderij en het achterland als weiland. Het plan betreft concreet de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen stedelijk gebied, waarbij inbreiding en verdichting plaatsvindt. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan en daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 13 april 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is tijdens deze periode één zienswijze ingediend. Vervolgens is initiatiefnemer in contact getreden met de indiener van de zienswijze. Tijdens dit contact hebben er gesprekken plaatsgevonden waarbij er afspraken zijn gemaakt over de uiteindelijke uitvoering en inrichting van het plan. Deze afspraken zijn voor de indiener van de zienswijze reden geweest om de zienswijze schriftelijk in te trekken. De zienswijze is daarom door ons niet meer inhoudelijk behandeld.

Nu wordt voorgesteld het plan te laten vaststellen door de raad.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, stads- en dorpsvernieuwing



Behandeling in commissie

30 november 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veghel-West, herziening Dorshout 1 Veghel' met code NL.IMRO.1948.VHL010BP0012022P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

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.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om de aanwezige woonboerderij aan Dorshout 1 te Veghel te splitsen in twee woningen en tevens op het perceel een zestal grondgebonden seniorenwoningen op te richten, verdeeld over een tweetal (schuur)gebouwen. Een en ander wordt voorzien van bijbehorende (groen)inrichting, infrastructuur en voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Het achterliggende landschap wordt ingericht met diverse landschaps- en natuurelementen om de landschappelijke beleving en natuurwaarde te verhogen.

Het resterende gedeelte van het perceel (kadastraal nummer 877) wordt, onder meer in samenspraak met Waterschap Aa en Maas, kwalitatief ingevuld middels natuur- en landschapsontwikkeling.

Binnen het plangebied staat op dit moment een voormalige woonboerderij met enkele oude schuren. De bijbehorende gronden zijn ingericht als tuin rondom de boerderij en het achterland als weiland. Het plan betreft concreet de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen stedelijk gebied, waarbij inbreiding en verdichting plaatsvindt. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan en daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 13 april 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is tijdens deze periode één zienswijze ingediend. Vervolgens is initiatiefnemer in contact getreden met de indiener van de zienswijze. Tijdens dit contact hebben er gesprekken plaatsgevonden waarbij er afspraken zijn gemaakt over de uiteindelijke uitvoering en inrichting van het plan. Deze afspraken zijn voor de indiener van de zienswijze reden geweest om de zienswijze schriftelijk in te trekken. De zienswijze is daarom door ons niet meer inhoudelijk behandeld.

Wonen

In de bestemmingsplanregels is het volgende opgenomen:

"Tenminste 33 % van het aantal woningen dient als sociale huurwoning gebruikt te worden en als zodanig 25 jaar in stand te worden gehouden, met een minimaal aantal sociale huurwoningen van 2. een en ander onder verwijzing naar de Verordening doelgroepen woningbouw van de gemeente Meierijstad zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan".

Hiermee wordt voldaan aan de Woonvisie en aan de Doelgroepenverordening.

Inrichting natuur

Het gebied Dorshout gaat onderdeel uitmaken van het STILA (Stimuleringsregeling Landschap) van de Provincie Noord-Brabant, een regeling binnen Brabant voor ontwikkeling van landschap en natuur.

Voor de inhoud en het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veghel-West, herziening Dorshout 1 Veghel' (bijlage 1).

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze is ingetrokken

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 13 april 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is tijdens deze periode één zienswijze ingediend. Vervolgens is initiatiefnemer in contact getreden met de indiener van de zienswijze. Tijdens dit contact hebben er gesprekken plaatsgevonden waarbij er afspraken zijn gemaakt over de uiteindelijke uitvoering en inrichting van het plan. Deze afspraken zijn voor de indiener van de zienswijze reden geweest om de zienswijze schriftelijk in te trekken. De zienswijze is daarom door ons niet meer inhoudelijk behandeld.

1.2 De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt en te raadplegen geweest

De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op de gemeentepagina op www.officielebekendmakingen.nl. Ook is het ontwerp bestemmings-plan te raadplegen geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en als papieren exemplaar op het gemeentekantoor in te zien.

2.1 De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd

In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de vaststelling van een grondexploitatieplan 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. De initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van planbegeleiding en het verhaal van kosten in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken.

Kanttekeningen

N.v.t.

Communicatie

Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer worden hierover geïnformeerd. Het besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en in het Gemeenteblad Meierijstad. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie

Voor dit plan heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Van deze dialoog is een verslag opgesteld, deze is te raadplegen in de bijlage 2.

Duurzaamheid

In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Zo zullen de woningen zoveel mogelijk energieneutraal gebouwd worden. Er is voor dit plan ook een PPP scan uitgevoerd, deze is te raadplagen in de bijlage 3.

Financiële toelichting

Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Meierijstad geen kosten in de exploitatie sfeer. Met initianemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten wordt afgedekt.

Planning

Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de 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 omgevings-vergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming

Belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen, kunnen gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan.

Monitoring en evaluatie

Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is getreden.

Bijlage(n)

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veghel-West, herziening Dorshout 1 Veghel';
2. Omgevingsdialoog;
3. 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 7 november 2023

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veghel-West, herziening Dorshout 1 Veghel' met code NL.IMRO.1948.VHL010BP0012022P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

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