

Raadsvoorstel

Datum raad	27 juni 2019	Zaaknummer	1948241610
Datum college	28 mei 2019	Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling H.J.M.P.M. van den Bogaard
Onderwerp	Vaststelling van het bestemmingsplan "Bunderse Hoek"		

Samenvatting

Het woningbouwproject Bunderse Hoek is gelegen ten (noord)oosten van de bestaande wijk Bunders en ten westen van de Udenseweg. Deze locatie is in eigendom bij een combinatie van ontwikkelaars, die ter plaatse maximaal 97 woningen willen realiseren. Een bestemmingsplan om dit plan mogelijk te maken, ligt nu ter vaststelling aan u voor.

Over een bestemmingsplan voor de realisatie van deze wijk heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel tot twee keer toe instemmend besloten. Het laatste bestemmingsplan voor het project is op 2 augustus 2017 vernietigd door de Afdeling.

In samenwerking met de ontwikkelaars hebben wij een derde bestemmingsplan opgesteld, waarin de geconstateerde gebreken zijn hersteld en de onderbouwing van het bestemmingsplan aan de hand van actuele beleidsuitgangspunten is herijkt. Dit gerepareerde bestemmingsplan ligt nu ter vaststelling aan u voor.

Op basis van de MER-wetgeving dient u voorafgaand aan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in te stemmen met het MER voorbereidingsbesluit.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Bouwen in alle kernen

Behandeling in commissie

Commissie Ruimte, Economie en Bedrijfsvoering

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De gemeenteraad stemt in met het MER voorbereidingsbesluit;
2. De gemeenteraad stemt in met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bunderse Hoek';
3. De gemeenteraad stelt geen exploitatieplan vast, nu het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. De gemeenteraad doet verzoek aan Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar voor vervroegde publicatie af te geven

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.

Onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Bunderse Hoek'

Aanleiding

Het woningbouwproject Bunderse Hoek is gelegen ten (noord)oosten van de bestaande wijk Bunders en ten westen van de Udenseweg. Deze locatie is in eigendom bij een combinatie van ontwikkelaars, die ter plaatse maximaal 97 woningen willen realiseren.

Afspraken over dit project zijn voor het eerst in maart 2005 vastgelegd in een overeenkomst tussen de voormalige gemeente Veghel en de drie ontwikkelende partijen.

Voorgeschiedenis

Op 4 september 2014 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel het (eerste) bestemmingsplan voor de Bunderse Hoek vastgesteld. Tegen dit besluit zijn enkele appellanten in verweer gekomen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). De Afdeling heeft de ingestelde beroepen gegrond verklaard en het besluit tot vaststelling vernietigd.¹

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel heeft het vernietigde besluit hersteld en opnieuw een bestemmingsplan vastgesteld op 20 oktober 2016. Tegen dit besluit zijn wederom appellanten in verweer gekomen bij de Afdeling. In de uitspraak van 2 augustus 2017 heeft de Afdeling het tweede bestemmingsplan wederom vernietigd.²

Op basis van de overeenkomst, die is gesloten door het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Veghel, is een derde bestemmingsplan door de ontwikkelaars voorbereid. Dit bestemmingsplan ligt nu besluitvormend voor.

Inhoud

Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van maximaal 97 woningen, ingepast met groenstroken en parkeerplaatsen. In hoofdzaak wordt het plan uit 2017 voortgezet. Wel zijn actuele beleidskaders in het plan opgenomen, zoals de eisen voor waterberging en parkeernormen, en is het bestemmingsplan hersteld op het punt waarop de Afdeling het plan heeft vernietigd.

Het plan biedt ruimte voor maximaal 97 woningen, parkeervoorzieningen en groenvakken. Het plan wordt nader gefaseerd en nader uitgewerkt door de ontwikkelaars. Na realisatie van het plan krijgt de gemeente het openbaar gebied in eigendom en beheer.

Argumenten

1.1 Een MER-procedure is niet noodzakelijk

Op 1 juli 2017 zijn de regels over de milieueffectrapportage veranderd. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan met een nieuwe stedelijke ontwikkeling - zoals het realiseren van 97 woningen - is voor die activiteit op grond van artikel 7.2, eerste lid, sub b, Wet milieubeheer een Milieu

¹ Uitspraak van 30 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

² Uitspraak van 2 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2072.

effect rapportage (MER)-beoordeling vereist. In het MER-beoordelingsbesluit moet het bevoegd gezag beslissen of er vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, een MER moet worden gemaakt.

Wettelijk gezien moet het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van het besluit een MER-beoordelingsbesluit nemen.

Uit de Notitie vormvrije MER beoordeling volgt dat er geen redenen zijn om een Milieueffectrapportage (MER) op te stellen. Deze notitie is als bijlage aan dit voorstel gehecht.

2.1 In de aanvulling op de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de nadere woningbouwategorisering

Met de ontwikkelaars is een tweede aanvulling op de anterieure overeenkomst overeengekomen. Deze aanvulling bevat wijzigingen ten opzichte van eerder gemaakte afspraken. Met name de woningbouwategorisering is ten faveure van de gemeente aangescherpt.

In het vorige plan was er de facto sprake van de mogelijkheid om maximaal 97 vrije sectorwoningen te bouwen. De gemeente had geen sturingsmogelijkheden om af te dwingen dat er ook andere woningcategorieën worden gebouwd.

In de allonge is de volgende verdeling opgenomen:

- a. 20% van de woningen die gebouwd worden (19 woningen indien er 97 woningen gerealiseerd worden), zijn sociale huurwoningen. Deze sociale huurwoningen zullen worden aangeboden aan Wooncorporatie AREA. Indien geen overeenstemming met Wooncorporatie AREA wordt bereikt, zijn de ontwikkelaars bevoegd de sociale huurwoningen aan derden te verkopen.
- b. 11% van de woningen die gebouwd worden (11 woningen indien er 97 woningen gerealiseerd worden), zijn sociale koopwoningen met een koopsom van maximaal € 200.000,00 v.o.n. of middenhuurwoningen met een maximale huurprijs van € 950,00 per maand.
- c. 69% van de woningen die gebouwd worden (67 woningen indien er 97 woningen gerealiseerd worden), zijn vrije sectorwoningen.

Hiermee sluit het plan in voldoende mate aan bij de voorgeschreven kwalitatieve behoefte uit de Woonvisie.

2.2 Het bestemmingsplan is volledig geactualiseerd

Eerdere bestemmingsplannen zijn door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Voor de derde keer is het bestemmingsplan door en voor rekening van de ontwikkelaars herzien en geactualiseerd. Naar het oordeel van de ontwikkelaar en diens advocaat is het plan "Raad van State-proof" en hebben zij het vertrouwen dat het bestemmingsplan de toets der kritiek kan doorstaan.

2.3 Voorliggend voorstel is beleidsneutraal.

Tot twee keer toe heeft uw rechtsvoorganger, de raad van de voormalige gemeente Veghel, inhoudelijk geoordeeld dat het bestemmingsplan past binnen een goede ruimtelijke ordening. Op technische gronden zijn deze twee besluiten vernietigd.

Ten derde malen is het bestemmingsplan geactualiseerd en waar nodig hersteld. Inhoudelijk stellen wij geen beleidswijziging voor: het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader

voor de realisatie van een woonwijk met maximaal 97 woningen met daaraan gerelateerde voorzieningen.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verhaald

Bij bestemmingsplannen die voorzien in een wettelijk bouwplan, zoals de bouw van één of meerdere woningen, bent u gehouden om een exploitatieplan vast te stellen. Nu met de overeenkomst een anterieure overeenkomst met twee allonges zijn vastgesteld, is het kostenverhaal voldoende anderszins verzekerd en kan een exploitatieplan achterwege blijven.

Kanttekeningen

2.1 Geen zienswijzen vanwege verkorte procedure

Nu het bestemmingsplan ten opzichte van de eerdere bestemmingsplannen geen wezenlijke wijziging bevat, maar slechts nader is onderbouwd en beleidsmatig is geactualiseerd, kan een ter visie legging van het ontwerp achterwege blijven. Belanghebbenden die zich niet kunnen verenigen met het bestemmingsplan kunnen na vaststelling direct in beroep bij de Afdeling.

Deze verkorte procedure is nog niet eerder toegepast in Meierijstad. Om belanghebbenden toch in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van het voornemen tot vaststelling van het bestemmingsplan en de gewijzigde documenten hebben wij hen in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk te reageren. Ook is een informatieavond gehouden. Tot slot hebben zij de mogelijkheid om in te spreken tijdens uw commissievergadering.

Eventueel ontvangen zienswijzen worden als nazending aan de vergaderstukken toegevoegd. Hetzelfde geldt voor een schriftelijk verslag van de informatieavond.

Belanghebbenden die zich niet kunnen verenigen met uw besluit kunnen in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.2 Woningbouwprogrammering

In juni 2018 heeft uw raad de Woonvisie vastgesteld. Uit deze visie volgt de woningbouwbehoefte in de gemeente Meierijstad voor de periode 2018-2028. In deze visie heeft u uitgesproken dat u streeft naar het bestemmen van maximaal 70% harde plancapaciteit, zodat u ruimte houdt voor een flexibele invulling van de resterende 30%.

In de kern Veghel is er al ruimschoots geprogrammeerd. Aan harde plancapaciteit zit Veghel reeds op 70%. Met de zachte plancapaciteit stijgt het percentage naar 130%.

Door het vaststellen van dit plan stijgt de harde plancapaciteit en heeft u voor deze kern minder flexibele ruimte.

Tegenover het bovenstaande staan echter diverse zaken, die u zeker bij uw belangenafweging moet betrekken:

- Met de ontwikkelaars zijn reeds in 2005 afspraken gemaakt over de ontwikkeling van Bunderse Hoek.
- Juridisch gezien komt aan uw norm van 70% harde plancapaciteit geen juridische betekenis toe. Op basis van de nu geldende jurisprudentie mag een gemeente tot 100% van de behoefte aan woningen vastleggen in vastgestelde bestemmingsplannen. De ontwikkelaars wijzen u in dit licht erop dat de gemeente heeft gecontracteerd en plannen heeft vastgesteld vóórdat u in juli 2018 de Woonvisie heeft vastgesteld. Zij vinden het niet fair als zij hun plannen niet kunnen doorvoeren omdat de gemeente vasthoudt aan een later vastgestelde normen.

- Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening kan uw raad dit voorliggende bestemmingsplan vaststellen. De harde plancapaciteit blijft onder de maximale grens van 100%.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is niet op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

Alle bij ons bekende appellanten uit voorgaande procedures zijn schriftelijk geïnformeerd, evenals de Wijkraad.

Participatie

Het bestemmingsplan is de juridische verankering voor de realisatie van het project Bunderse Hoek. Belanghebbenden kunnen direct beroep instellen bij de Afdeling.

Om de (voormalige) appellanten toch in de gelegenheid te stellen om te reageren op nieuwe onderdelen van de onderbouwing adviseren wij u alle documenten actief ter kennisname aan hen toe te sturen. Zij kunnen hun opmerkingen mondeling of schriftelijk kenbaar maken.

Duurzaamheid

Met de ontwikkelaars is afgesproken dat de woningen op basis van een nieuwe omgevingsvergunning worden vergund en gebouwd. Daarmee worden de woningen aan de dan geldende duurzaamheidseisen gebouwd.

Financiële toelichting

Op basis van een eerdere anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Het project wordt door en voor rekening van de ontwikkelaars gerealiseerd en uitgevoerd. Daarmee kent uw besluit geen financiële gevolgen.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt een beroepstermijn van 6 weken. Na deze termijn treedt het plan in werking.

Rechtsbescherming

Na publicatie van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan volgt een beroepstermijn van 6 weken. Beroep staat open voor alle belanghebbenden.

Na deze termijn treedt het plan in werking en kan het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Monitoring en evaluatie

De regels van bestemmingsplannen kennen geen specifieke monitoring en evaluatie. Een plan heeft een planhorizon van 10 jaar. De verwachting is dat de gemeente voortijds een omgevingsplan heeft vastgesteld.

Bijlage(n)

Vast te stellen gerepareerd bestemmingsplan "Bunderse Hoek", bestaande uit:

Regels Bunderse Hoek (1948732689)

Bijlage bij de regels – Parkeernormen (1948732681)

Toelichting (1948732795)

Bijlagen bij de toelichting:

Beeldkwaliteitsplan (1948732694)

Lijst woningbouwplannen vml gemeente Veghel (1948732698)
Archeologisch bureauonderzoek (1948732700)
Verkennd booronderzoek (1948732713)
Waterhuiskundigplan (194732719)
Bodemonderzoek (1948732725)
Akoestisch onderzoek (1948732731)
Verkeerstoets (1948732735)
Verkeerstelling Egelweide (1948732771)
Notitie beantwoording zienswijzen (1948732776)
Natuurtoets Bunderse Hoek (1948732780)
Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling(1948732782)
Bovengrondse situatie parkeervakken (1948732783)

Verbeelding (1948732790)

Verslag van de informatieavond (wordt nagezonden)

Ter inzage documenten

geen

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

Drs. M.G.C. Wilms -Wils RA

De burgemeester,

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 mei 2019

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

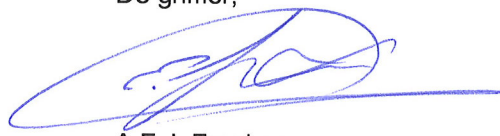
Besluit gemeenteraad:

1. Het MER voorbereidingsbesluit vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Bunderse Hoek' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Een verzoek te doen aan Gedeputeerde Staten voor een verklaring van geen bezwaar voor vervroegde publicatie.
5. In paragraaf 5.5. (Gebruiksregels) een voorwaardelijke verplichting op te nemen in een nieuw lid (5.5.3.) met de volgende tekst:
 - a. Een omgevingsvergunning voor nieuwe bouwactiviteiten overeenkomstig de bestemming Wonen in artikel 5 zal niet eerder worden verleend dan nadat de planopzet voor de te ontwikkelen woningen, groene inpassing en ontsluiting binnen de bestemmingen Wonen (artikel 5) en Groen (artikel 3) en Verkeer (artikel 4) op een adequate wijze is besproken met belanghebbenden.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 27 juni 2019

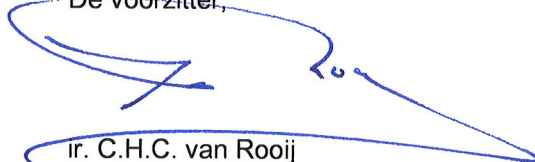
De raad voornoemd,

De griffier,



A.F.J. Franken

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij

unaniem aangenomen

LIJST BLANCO



HIER.

AMENDEMENT

Agendapunt 15

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bunderse Hoek'

De raad van de gemeente Meierijstad in vergadering bijeen op 27 juni 2019

Constaterend dat

- Omwonenden zich onvoldoende gehoord en betrokken voelen in het voorbereidende proces;
- De zorgen van omwonenden zich met name richten op verkeersveiligheid, parkeergelegenheid en natuurbehoud;
- De inspraak voor omwonenden nu beperkt is, omdat deze is gekoppeld aan eerdere (Raad van State) procedures.

Overwegend dat

- Het huidige voorstel van het college primair is gericht op een technische reparatie n.a.v. de eerdere uitspraak van de Raad van State;
- Het voorstel al 2x eerder door de Raad van State is afgekeurd en dat reden zou moeten zijn om dit voorstel uitermate goed voor te bereiden en niet alleen technische aanpassingen te doen;
- Dit college burgerparticipatie in alle vormen zeer belangrijk vindt;
- Burgerparticipatie in de voorbereiding onvoldoende heeft plaatsgevonden en daarbij verwachtingenmanagement uitermate belangrijk is.

Besluit het ontwerpbesluit als volgt te wijzigen:

- In paragraaf 5.5. (Gebruiksregels) een voorwaardelijke verplichting op te nemen in een nieuw lid (5.5.3.) met de volgende tekst:

a. Een omgevingsvergunning voor nieuwe bouwactiviteiten overeenkomstig de bestemming Wonen in artikel 5 ^{2.4.6} mag niet eerder worden verleend dan nadat de planopzet voor de te ontwikkelen woningen, groene inpassing en ontsluiting binnen de bestemmingen Wonen (artikel 5) en Groen (artikel 3) en Verkeer (artikel 4) op een adequate wijze is besproken met belanghebbenden om maatschappelijke onrust te voorkomen en om zoveel mogelijk draagvlak te krijgen.

b. ~~De in sub a bedoelde participatie dient binnen 3 maanden na vaststelling van dit bestemmingsplan te hebben plaatsgevonden, waarbij de raad wordt geïnformeerd over de resultaten. Het college werkt de participatievorm verder uit en besluit of de participatie adequaat is geweest, dan wel of voldoende in de mogelijkheid tot participatie is voorzien. Het college kan besluiten de termijn van 3 maanden te verlengen met nogmaals 3 maanden of zoveel langer als nodig is.~~

Fractie PvdA Meierijstad

Sikko Oegema,

Fractie HIER

Marl van der Aalsvoort

Fractie Lijst Blanco

Thijs van Zutphen

