Datum raad	17 februari 2022	Zaaknummer	1948415600
Datum college	16 november 2021		
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan ‘Hezelstraat/Den Uil, Erp’.		

Samenvatting

Aan de Hezelstraat/Den Uil in Erp ligt een braakliggend terrein van circa 2370 m2. Dit is het plangebied voor deze woningbouwontwikkeling. Met een partiële herziening van het bestemmingsplan ‘Erp’ wordt de bouw van acht levensloopbestendige woningen planologisch mogelijk gemaakt. Daarnaast draagt de initiatiefnemer een gedeelte van het perceel over voor de reconstructie van de Hezelstraat en de aanleg van een openbaar voetpad richting het sportpark.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hezelstraat/Den Uil, Erp’ heeft samen met het ‘Ontwerpbesluit Hogere Waarde Wet Geluidhinder’ van 10 september 2021 tot 22 oktober gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn is een zienswijze ingediend.



Figuur 1 Hezelstraat/Den Uil te Erp

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwing.

Behandeling in commissie
2 februari 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. Het bestemmingsplan ‘Hezelstraat/Den Uil, Erp’ ongewijzigd vast te stellen conform het bijgevoegde concept raadsvoorstel en –besluit.
2. De Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Hezelstraat/Den Uil, Erp vast te stellen.

Waarom naar de raad
De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening het bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanleiding
Aan de Hezelstraat/Den Uil in Erp ligt een braakliggend terrein van circa 2370 m2. Ten zuiden van dit perceel bevinden zich twee rijksmonumenten: een monumentale woning met aanbouw en een oude tabakskerverij. Beide monumenten worden niet betrokken bij onderhavige ontwikkeling.

Het plangebied heeft binnen het vigerende bestemmingplan ‘Erp’ de enkelbestemming ‘wonen’. Echter liggen er geen bouwvlakken binnen de bestemming. Met een partiële herziening van het bestemmingsplan ‘Erp’ wordt de ontwikkeling van acht levensloopbestendig woningen planologisch mogelijk gemaakt. Daarnaast draagt de initiatiefnemer een gedeelte van het perceel over voor de reconstructie van de Hezelstraat en de aanleg van een openbaar voetpad richting het sportpark.

Het beoogde woningbouwprogramma bestaat uit drie tweekappers en twee vrijstaande woningen, die een volledig woonprogramma op de begane grond krijgen met een extra slaapkamer op de verdieping. Hierdoor zijn ze levensloopbestendig en met name geschikt voor senioren.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hezelstraat/Den Uil, Erp’ heeft samen met het ‘Ontwerpbesluit Hogere Waarde Wet Geluidhinder’ van 10 september 2021 tot 22 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn is een zienswijze ingediend. Zie de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen voor meer informatie.



Figuur 2 Locatie



Figuur 3 woningbouw

Argumenten

1. *Uit het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de ontwikkeling voldoet aan het provinciale en gemeentelijk beleid;*
   De onderzoeken tonen aan dat het plangebied geschikt is voor woningbouw.

2. *De ontwikkeling van acht seniorenwoningen past binnen de kaders van de Woonvisie Meierijstad.*
   Binnen de kaders van de Woonvisie Meierijstad is er ruimte om levensloopbestendige woningen toe toevoegen.

3. *Er is met de initiatiefnemer een anterieure- en planschadeovereenkomst gesloten.*
   Hiermee legt de gemeente Meierijstad de risico ten aanzien van de ontwikkeling bij de initiatiefnemer neer.

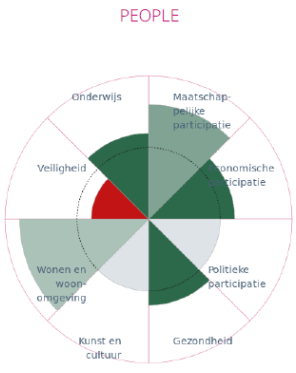
Kanttekeningen

1. *Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder nodig.*
   Uit het geluidrapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor zes woningen wordt overschreden vanwege het verkeer op de Hezelstraat. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.

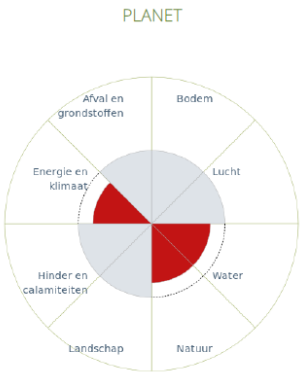
Participatie

Voor dit plan is een buurtdialoog gehouden. Daarnaast is heeft het plan ter inzage gelegen en is tijdens het overleg met de Dorpsraad Erp besproken.

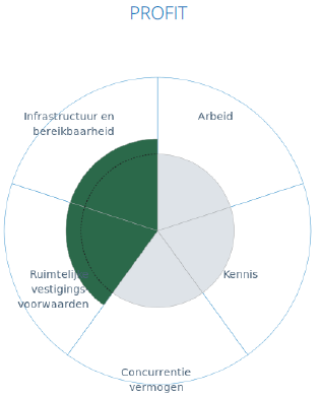
Duurzaamheid



Figuur 1 People



Figuur 4 Planet



Figuur 3 Profit

People:
Het plan voorziet in acht levensloopbestendige woningen die met name geschikt zijn voor senioren. Hierdoor kunnen de toekomstige bewoners langer thuis blijven wonen vlakbij de voorzieningen in Erp.

Planet:
Het plan voorziet in de ontwikkeling van acht woningen op braakliggende grond. Door deze inbreiding neemt de woningdichtheid in Erp toe. Hierdoor neemt de druk op mogelijke uitbreiding van de kern af.

Profit:
Het ontwikkelen van woningen onder de huidige markomstandigheden is lucratief. Gelet op het geringe aantal levensloopbestendige woningen wordt verwacht dat de woningen snel verkocht zullen zijn.

Financiële toelichting
De initiatiefnemer en tevens eigenaar van de grond draagt voor de reconstructie van de Hezelstraat een gedeelte van het perceel over aan de gemeente van circa 208 m2. Daarnaast zal het voetpad tussen het bouwprojecten en de Hezelstraat 23 aan de gemeente worden overgedragen. De initiatiefnemer levert de betreffende perceel gedeelten aan de gemeente voor 1 euro, exclusief omzetbelasting. Afspraken over nabetaling liggen in de anterieure overeenkomst vast.

Planning
Er wordt geen gebruik gemaakt van een informatiebijeenkomst. Het plan wordt na vaststelling 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de formele beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Rechtsbescherming
Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben, of daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Monitoring en evaluatie
Niet aan de orde.

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan ‘Hezelstraat/Den Uil, Erp’
2. Besluit hogere waarde geluid ‘Hezelstraat/Den Uil, Erp’.
3. Bijlageboek bestemmingsplan ‘Hezelstraat/Den Uil, Erp’
4. Verbeelding Bestemmingsplan ‘Hezelstraat/Den Uil, Erp’
5. Beeldkwaliteitsplan ‘Hezelstraat/Den Uil, Erp’
6. Geanonimiseerde zienswijze
7. Nota van zienswijze

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 16 november 2021

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan ‘Hezelstraat/Den Uil, Erp’ ongewijzigd vast te stellen conform het bijgevoegde concept raadsvoorstel en –besluit.
2. De Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Hezelstraat/Den Uil, Erp vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 17 februari 2022

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken	ir. C.H.C. van Rooij