Datum raad	29 juni 2023	Zaaknummer	2345229
Datum college	23 mei 2023		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 48-48A in Olland’		

Samenvatting

Het perceel aan de Pastoor Smitsstraat 48 te Olland bestaat momenteel uit horeca gerelateerde bedrijvigheid. De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden binnen het plangebied en is voornemens hier maximaal 5 grondgebonden woningen te realiseren. Van deze woningen zullen er 3 in het bestaande pand de ‘Dorpsherberg’ worden gerealiseerd, en zullen 2 woningen als twee-onder-een-kap op het achterterrein worden ontwikkeld.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan ‘Olland’ (onherroepelijk 15 juli 2009), waarin het plangebied de bestemming ‘horeca’ heeft. Woningbouw is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 2 maart 2023 tot donderdag 13 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 48-48A in Olland’ zijn geen zienswijzen ontvangen.

Nu wordt voorgesteld het bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 48-48A in Olland’ vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

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

Behandeling in commissie

15 juni 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Het bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 48-48A in Olland’ met nummer NL.IMRO.1948.OLL000BP0012021P-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
Het perceel aan de Pastoor Smitsstraat 48 te Olland bestaat momenteel uit horeca gerelateerde bedrijvigheid. De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden binnen het plangebied en is voornemens hier maximaal 5 grondgebonden woningen te realiseren. Van deze woningen zullen er 3 in het bestaande pand de 'Dorpsherberg' worden gerealiseerd, en zullen 2 woningen als twee-onder-een-kap op het achterterrein worden ontwikkeld.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Olland' (onherroepelijk 15 juli 2009), waarin het plangebied de bestemming 'horeca' heeft. Woningbouw is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

De huidige bebouwing op het achterterrein (zaal en de garage/overkapping) zullen volledig worden geamoveerd. Op de vrijgekomen ruimte van het achterterrein zullen twee seniorenwoningen worden gerealiseerd in de vorm van een tweekapper. Deze seniorenwoningen zullen uit één bouwlaag met kap bestaan. Primaire woonfuncties (tenminste een sanitaire ruimte en één slaapkamer) zullen zich dus op de begane grond bevinden, waardoor de woningen levensloopbestendig ingericht zijn.
De huidige bebouwing van de Dorpsherberg zal blijven bestaan. Dit zal inpandig worden herontwikkeld en gesplitst tot drie woningen. Aan de westzijde van het pand zal een kleine uitbreiding plaatsvinden. Door deze uitbreiding is in het pand ruimte voor drie woningen en worden tevens de structuur en bestaande beuken van het pand behouden. De drie woningen in de Dorpsherberg worden in het koop- en/of huursegment aangeboden. In totaal worden er van de vijf woningen twee woningen in het dure segment, twee woningen in het middeldure segment en één woning in het sociale segment opgeleverd. Dit laatste is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid (Doelgroepenverordening) waarin is gesteld dat 25% van de woningen binnen een nieuwbouwplan opgeleverd moeten worden in het sociale segment. Voor dit plan gaat het dan om (afgerond) 1 woning. Uit onderzoek en navraag van initiatiefnemers is gebleken dat de doelgroepen die in beeld zijn als toekomstige bewoners van de Dorpsherberg de woning niet willen kopen, maar liever huren. Beide opties willen initiatiefnemers voor in ieder geval de 3 woningen die in de Dorpsherberg gerealiseerd worden wel kunnen houden en zijn mogelijk gemaakt binnen de planregels van onderhavig bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 2 maart 2023 tot donderdag 13 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 48-48A in Olland' zijn geen zienswijzen ontvangen.

Nu wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 48-48A in Olland' vast te stellen.

Voor de inhoud en het bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 48-48A in Olland' (bijlage 2).

Argumenten

1.1 Eenieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 2 maart 2023 tot donderdag 13 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

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 en in de Staatscourant. Ook is het ontwerp bestemmingsplan te raadplegen geweest op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en als papieren exemplaar in het gemeentekantoor.

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

Het planvoornemen is aan de directe omgeving toegelicht in het kader van de omgevingsdialoog. Er is gesproken met de eigenaren van de Pastoor Smitsstraat 50, de Schoolstraat 8 en de Schoolstraat 10. Aangegeven is dat de plannen duidelijk waren en er was geen reden tot het stellen van nadere vragen of maken van opmerkingen.

Duurzaamheid

In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Zo gaan de bouwplannen uit van energie neutrale nieuwbouw waarbij de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid zijn verwerkt. Er is voor dit plan ook een PPP scan uitgevoerd, deze is te raadplagen in de bijlage 1.

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. PPP-scan;
2. Het ongewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Pastoor Smitsstraat 48-48A in Olland;

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 23 mei 2023

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 48-48A in Olland’ met nummer NL.IMRO.1948.OLL000BP0012021P-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 29 juni 2023.

De raad voornoemd,

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