Datum raad	20 februari 2025	Zaaknummer	2748923
Datum college	21 januari 2025		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’		

Samenvatting
De planlocatie, plaatselijk bekend als, Pastoor Smitsstraat 36 te Olland, is een gebied met de bestemming ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’. Op het perceel staat één woning met bijbehorende voorzieningen. Initiatiefnemer wil het aantal woningen in het plangebied uitbreiden tot 33 (een toename van 32 woningen).
Het realiseren van 32 extra woningen is niet rechtstreeks mogelijk. Het bestemmingsplan biedt geen directe dan wel indirecte (afwijking- of wijzigingsbevoegdheid) oplossing om het initiatief mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om in het plangebied 32 extra woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 28 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’ zijn 2 zienswijzen ingekomen; van de provincie en het waterschap. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de regels, de verbeelding en de toelichting aangepast, conform het advies van provincie en waterschap. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingplan gewijzigd te laten vaststellen door de raad. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de ‘Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’ en het bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’ (zie bijlage).

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

Behandeling in commissie
13 februari 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De raad besluit:
1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de ‘Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’;
2. Het bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OLL000BP0012023P-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in de ‘Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’;
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’ als onderdeel van de welstandnota vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Bij GS een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege gewijzigde vaststelling.

Waarom naar de raad
Het ontwerp bestemmingsplan is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd. Daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. De gemeenteraad is wettelijk bevoegd een bestemmingsplan (art. 3.1 Wro) en een beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Aanleiding
De planlocatie, plaatselijk bekend als, Pastoor Smitsstraat 36 te Olland, is een gebied met de bestemming ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’. Op het perceel staat één woning met bijbehorende voorzieningen. Initiatiefnemer wil het aantal woningen in het plangebied uitbreiden tot 33 (een toename van 32 woningen).
Het realiseren van 32 extra woningen is niet rechtstreeks mogelijk. Het bestemmingsplan biedt geen directe dan wel indirecte (afwijking- of wijzigingsbevoegdheid) oplossing om het initiatief mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om in het plangebied 32 extra woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 28 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’ zijn 2 zienswijzen ingekomen; van de provincie en het waterschap. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen. De belangrijkste aanpassingen hebben betrekking op de kwaliteitsverbetering landschap, landschappelijke inpassing en de waterberging binnen het plangebied. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de regels, de verbeelding en de toelichting aangepast, conform het advies van provincie en waterschap.
Daarom wordt voorgesteld het bestemmingplan gewijzigd te laten vaststellen door de raad. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de ‘Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’ en het bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’ (zie bijlage).

Argumenten

1.1 *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.

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

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 36 te Olland' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 28 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis (en digitaal). Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk en daarom inhoudelijk behandeld. Na overleg met provincie en waterschap is het bestemmingsplan aangepast. Deze aanpassingen zijn opgenomen in de zienswijzennota.

2.1 *Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

In de toelichting van het bestemmingsplan is voldoende onderbouwd dat het plan in overeenstemming is met het geldende beleid. Onderzoeken hebben aangetoond dat er t.a.v. de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn.

2.2 *Het plan draagt concreet bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave*

Het woningbouwprogramma in voorliggend plan heeft een gemixt karakter:
Het initiatief voorziet in 32 nieuwe woningen en bevat de volgende segmentering:

- 4 grond gebonden sociale huurappartementen;
- 4 spit-level sociale huurappartementen;
- 2 tussen koopwoning (zonder inrit, klein perceel) (middel duur);
- 2 hoekwoning (zonder inrit, klein perceel) (dure koop met gemaximeerde verkoopprijs van € 410.000,-- o.b.v. prijspeil 2024);
- 6 tussen koopwoning (zonder inrit, groot kavel) (middel duur) ;
- 6 hoekwoning (met inrit, groot kavel) (dure koop met gemaximeerde verkoopprijs van € 410.000,-- o.b.v. prijspeil 2024);
- 4 twee-kapper (met inrit, groot kavel) (dure koop);
- 4 vrijstaande woning (met inrit, groot kavel) (dure koop);

Dit programma is opgenomen in de anterieure overeenkomst die voor dit plan is gesloten met de initiatiefnemer. De doelgroepenverordening is vertaald en geborgd in de regels (art. 3.4.6) en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

3.1 *Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor Welstand*

Het bestemmingsplan geeft kaders v.w.b. aantal en situering van de woningen, openbare ruimte, parkeren, enz. Voor de uitvoering is ook het gebruik van materialen en kleurstelling van belang. Met het oog daarop is in nauw overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente (stedenbouw) een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
Het beeldkwaliteitsplan moet gelijktijdig met het bestemmingsplan door de raad worden vastgesteld om als toetsingskader voor Welstand te kunnen dienen.

4.1 *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. Hiervoor is met de initiatiefnemer 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. Omdat het verhaal van kosten d.m.v. een anterieure overeenkomst is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

5.1 *De wijzigingen zijn besproken met de provincie en zij heeft hierop haar akkoord gegeven.*
Normaliter dient bij gewijzigde vaststelling 6 weken te worden gewacht voordat het bestemmingsplan gepubliceerd mag worden, tenzij de raad expliciet besluit om bij GS toestemming voor vervroegde publicatie te vragen. Door bij GS om toestemming te vragen kan deze termijn worden verkort. N.a.v haar zienswijzen is er overleg geweest met de provincie en is het bestemmingsplan aangepast conform het verzoek.

Kanttekeningen
Het plangebied ligt binnen een contour van 2 kilometer van 2 geitenhouderijen
Het RIVM heeft onlangs de resultaten van het nieuwste onderzoek bekendgemaakt (VGO-III) dat bevestigt dat er een aantoonbaar verband is tussen het wonen in de nabijheid (< 2 kilometer) van een geitenhouderij en het risico op longontsteking m.n. bij de risicogroepen (o.a. ouderen, jonge kinderen en mensen met een chronische luchtwegaandoening).
De initiatiefnemer is duidelijk geïnformeerd over de risico's die kunnen voortvloeien uit het bouwen van woningen binnen een straal van 2000 meter rondom een geitenhouderij.
Daarbij is er in de overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten een kettingbeding opgenomen over het informeren en delen van genoemd risico met bewoners, kopers, huurders en opvolgende verkrijgers.

Communicatie
Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad (en na ontvangst van een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie') worden het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan, het besluit Hogere grenswaarde en 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. De initiatiefnemer wordt hierover geïnformeerd.
Het besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en in het Gemeenteblad. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant (Mooi Rooi) wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.
Omdat er meer dan 11 woningen worden mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan, zijn de regels van de Crisis- en herstelwet van toepassing als het gaat om versnelde behandeling van beroepszaken. De Chw zal in de publicaties kenbaar gemaakt worden. Daarbij wordt tevens aangegeven wat daarvan de betekenis is. Om een dergelijk plan sneller te behandelen in beroep gelden namelijk beperkende regels. De beroepsgronden van een beroep dienen bijvoorbeeld binnen de gestelde termijn van 6 weken te zijn ingediend. Een pro forma beroep is hier daarom niet mogelijk. Ook dient de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep versneld te behandelen.

Participatie
In het kader van de omgevingsdialoog zijn de omwonenden van deze locatie uitgenodigd voor een bijeenkomst op 3 juni 2022. Voor de inhoud van deze bijeenkomst, waaronder de ingebrachte punten en de beantwoording daarop, wordt verwezen naar de bijlage.

Duurzaamheid
Voor dit plan is een PPP-scan uitgevoerd, deze is toegevoegd in de bijlagen. In aanvulling daarop een samenvatting en nadere toelichting.

Met de toevoeging van 32 energiezuinige en duurzame woningen, draagt het plan bij aan het wonen en de woonomgeving in Olland (people). In het plangebied is bijzondere aandacht besteed aan de waterhuishouding vanwege de natte omgeving (planet).
De luchtkwaliteit is niet optimaal vanwege de aanwezigheid van 2 geitenhouderijen binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied. Aangetoond is dat longontstekingen vaker voorkomen bij mensen die binnen een afstand van 2 kilometer van een geitenhouderij wonen. Dit is met name van belang voor risicogroepen (o.a. ouderen, jonge kinderen en mensen met een chronische luchtwegaandoening).

Financiële toelichting
Met het oog op het kostenverhaal is o.b.v. de artikelen 6.4a en 6.24 Wro met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten is afgedekt.

Planning
Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad (en na ontvangst van een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’) worden het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en 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 termijn treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad kunnen degene die een zienswijze hebben ingediend, of belanghebbenden die daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, gedurende de beroepstermijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn gedaan, ook als zij geen zienswijze op het ontwerp hebben ingediend.

Monitoring en evaluatie
Dit ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd; daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen. Het wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

Bijlage(n)

1. Vast te stellen bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’, bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, inclusief bijbehorende bijlagen;
2. Beeldkwaliteitsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’;
3. ‘Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 Olland’;
4. Ingediende zienswijzen provincie en waterschap;
5. Verslag omgevingsdialoog van de bijeenkomst van 3 juni 2022;
6. PPP-scan.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.J.M. Meertens	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 januari 2025

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:
De raad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de ‘Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’;
2. Het bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OLL000BP0012023P-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in de ‘Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’;
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’ als onderdeel van de welstandnota vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Bij GS een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 20 februari 2025.

De raad voornoemd,
Wnd. griffier, De voorzitter,

F.G.T.W. van Kessel - van Erp ir. C.H.C. van Rooij