Datum raad	14 december 2023	Zaaknummer	2435548
Datum college	10 oktober 2023		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan ‘Boskant, herziening Hazelaarstraat 37’.

Samenvatting
Op 27 juni 2023 heeft het college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan ‘Boskant, herziening Hazelaarstraat 37’.
De eigenaren van het perceel Hazelaarstraat 37 hebben een plan ingediend voor herontwikkeling naar 9 woningen. Het perceel heeft reeds een woonbestemming waarop 1 verouderde vrijstaande woning staat en 3 bijgebouwen. In de woning zijn o.b.v. een in het verleden afgegeven vergunning 10 arbeidsmigranten gehuisvest die in dienst zijn van de initiatiefnemers. Zij worden elders gehuisvest i.o.m. het beleid huisvesting arbeidsmigranten. Het plan voorziet in totale sloop en bouw van een tweekapper en 7 rijwoningen.
Het geldende bestemmingsplan Boskant laat de voorgenomen ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 13 juli 2023 tot 24 augustus 2023 (zes weken) ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.
Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan in ongewijzigde vorm vast te laten stellen 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

1. Het bestemmingsplan ‘Boskant, herziening Hazelaarstraat 37’ NL.IMRO.1948.BOS000BP0012023P-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
De eigenaren van het perceel Hazelaarstraat 37 hebben een plan ingediend voor herontwikkeling naar 9 woningen. Het perceel heeft reeds een woonbestemming waarop 1 verouderde vrijstaande woning staat en 3 bijgebouwen. In de woning zijn o.b.v. een in het verleden afgegeven vergunning 10 arbeidsmigranten gehuisvest die in dienst zijn van de initiatiefnemers. In eerste instantie wilden de eigenaren de huisvesting vernieuwen en uitbreiden. Dit is o.g.v. het huidige beleid huisvesting arbeidsmigranten niet gewenst op deze locatie. Daarom is gekozen voor herontwikkeling van de locatie. Het plan voorziet in totale sloop en bouw van een tweekapper en 7 rijwoningen voor de doelgroepen. De arbeidsmigranten worden elders gehuisvest i.o.m. het beleid huisvesting arbeidsmigranten.
Het geldende bestemmingsplan Boskant laat de voorgenomen ontwikkeling niet toe. De locatie heeft een woonbestemming waarbinnen 1 vrijstaande woning is toegelaten. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 13 juli 2023 tot 24 augustus 2023 (zes weken) ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.
Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan in ongewijzigde vorm vast te laten stellen door de raad.

Argumenten

1.1 *Eenieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken*
Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Boskant, herziening Hazelaarstraat 37’ en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 13 juli 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

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 en in de plaatselijke krant. Het ontwerp bestemmingsplan kon men raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en als papieren exemplaar in het gemeentehuis.

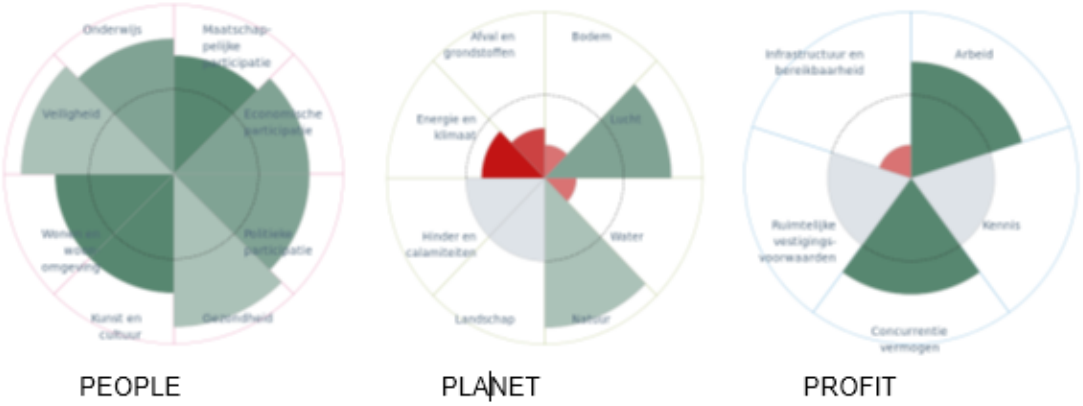
3.1 *De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd*
In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de vaststelling van een grondexploitatieplan voor de gronden van een bestemmingsplan verplicht. Op grond van artikel 6:12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan hiervan 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
In bijlage 6 van de toelichting ‘tekening van dimensionering en situering wadi’ is door een omissie een oude tekening toegevoegd. Deze tekening wordt vervangen de juiste tekening waarop de noodoverloop en de leegloop correct gesitueerd zijn.

Communicatie
Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemers 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 het bestemmingsplan is een omgevingsdialoog gevoerd. Initiatiefnemers hebben de omwonenden per brief geïnformeerd over de plannen. Vanwege de eerder geldende Corona maatregelen hebben de initiatiefnemers vervolgens het plan individueel besproken met de omwonenden, waarbij zij hun vragen, opmerkingen en suggesties konden delen.
Door enkele omwonenden zijn opmerkingen gemaakt, die m.n. betrekking hebben op de situering van de 7 rijwoningen aan het Elzenpad. Deze hadden enkele bewoners van de Schietwilg liever aan de Hazelaarstraat gezien, vanwege de afstand tot hun woningen. Hier is echter stedenbouwkundig niet voor gekozen omdat met het huidige concept het karakter van het oude dorpslint behouden blijft.
Naast de omgevingsdialoog zijn er 2 omgevingstafels geweest waarop het plan nader is uitgewerkt. Bij beide waren de voorzitter en de secretaris van de Dorpsraad Boskant aanwezig. Vanuit de Dorpsraad zijn geen opmerkingen gemaakt die aanleiding gaven om het concept aan te passen.

Duurzaamheid
Toevoeging van woningen is op zich niet duurzaam. Wel betreft het een inbreidingslocatie. Nu staat er een verouderde woning met bijgebouwen. Het plan voorziet in m.n. kleine woningen die bedoeld zijn om invulling te geven aan de behoefte aan sociale en middeldure huurwoningen.
In de planuitwerking wordt rekening gehouden met waterberging, 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 bijlagen.



Financiële toelichting
In het kader van het kostenverhaal is op basis van de artikelen 6.24 en 6.4 Wro een overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van initiatiefnemer. Derhalve hoeft geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld.

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
Tegen het besluit van de raad kan gedurende de beroepstermijn beroep worden ingesteld bij de Raad van State door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen.

Monitoring en evaluatie
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

Bijlagen
1. Toelichting bestemmingsplan ‘Boskant, herziening Hazelaarstraat 37’
2. Regels bestemmingsplan ‘Boskant, herziening Hazelaarstraat 37’
3. Verbeelding bestemmingsplan ‘Boskant, herziening Hazelaarstraat 37’
4. Bijlagenboek bestemmingsplan ‘Boskant, herziening Hazelaarstraat 37’
5. Verslag omgevingsdialoog bestemmingsplan ‘Boskant, herziening Hazelaarstraat 37’
6. Telos Duurzaamheidsscan bestemmingsplan ‘Boskant, herziening Hazelaarstraat 37’

Onderliggende documenten
Niet van toepassing

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 10 oktober 2023

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan ‘Boskant, herziening Hazelaarstraat 37’ NL.IMRO.1948.BOS000BP0012023P-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