

Datum raad 6 april 2023
Datum college 28 februari 2023

Zaaknummer 2294746

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 1A in Olland'

Samenvatting

Aan de Pastoor Smitsstraat 1A in Olland (tussen de nummers 1 en 3) ligt een braakliggend perceel (kadastraal perceel Sint Oedenrode, sectie I, nummer 6973) waarop een kleine schuur staat. De initiatiefnemer heeft de wens dit perceel een nieuwe invulling te geven zodat het bebouwingslint aan de Pastoor Smitsstraat 1A weer volledig wordt door ter plaatse een vrijstaande woning te realiseren. Op het braakliggend perceel rust ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Olland' weliswaar een woonbestemming, maar er is geen bouwvlak opgenomen waardoor het initiatief op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Olland'. Dit bestemmingsplan is op 15 juli 2009 vastgesteld door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Er geldt de enkelbestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

Op basis van de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak is het niet mogelijk om de vrijstaande woning te realiseren, omdat woningen binnen een bouwvlak dienen te worden opgericht. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 23 november 2022 tot donderdag 5 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 1A in Olland' is één zienswijze ingekomen. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het plan aan te passen.

Nu wordt voorgesteld het plan te laten vaststellen door de raad. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en het bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 1A in Olland'.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

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

Behandeling in commissie

23 maart 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan Pastoor Smitsstraat 1A in Olland”;
2. Het bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 1A in Olland’ met nummer NL.IMRO.1948.OLL000BP0022021P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. 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

Aan de Pastoor Smitsstraat 1A in Olland (tussen de nummers 1 en 3) ligt een braakliggend perceel (kadastraal perceel Sint Oedenrode, sectie I, nummer 6973) waarop een kleine schuur staat. De initiatiefnemer heeft de wens dit perceel een nieuwe invulling te geven zodat het bebouwingslint aan de Pastoor Smitsstraat 1A weer volledig wordt door ter plaatse een vrijstaande woning te realiseren. Op het braakliggend perceel rust ingevolge het vigerende bestemmingsplan ‘Olland’ weliswaar een woonbestemming, maar er is geen bouwvlak opgenomen waardoor het initiatief op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Olland’. Dit bestemmingsplan is op 15 juli 2009 vastgesteld door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Er geldt de enkelbestemming ‘Wonen’ zonder bouwvlak. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’.

De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

Op basis van de bestemming ‘Wonen’ zonder bouwvlak is het niet mogelijk om de vrijstaande woning te realiseren, omdat woningen binnen een bouwvlak dienen te worden opgericht. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 23 november 2022 tot donderdag 5 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 1A in Olland’ is één zienswijze ingekomen. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het plan aan te passen.

Nu wordt voorgesteld het plan te laten vaststellen door de raad. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en het bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 1A in Olland’.

Nu wordt voorgesteld het plan te laten vaststellen door de raad. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen (bijlage 1) en het bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 1A 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 23 november 2022 tot donderdag 5 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
- 2.1 *De zienswijze hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen*
Op het ontwerpbestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 1A in Olland' is één zienswijze ingekomen. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Nu wordt voorgesteld in te stemmen met deze wijzigingen en om het bestemmingsplan te laten vaststellen door de raad.
- 2.2 *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.
- 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

- 1.1. *De zienswijzen kunnen leiden tot beroep*
Omwonenden en belanghebbenden hebben de mogelijkheid om op de onderdelen van het bestemmingsplan waar zij zich nog niet mee kunnen verenigen, in beroep te gaan. Deze kans is aanwezig aangezien naar alle waarschijnlijkheid niet alle bezwaren zijn weggenomen, omdat niet tegemoet is gekomen aan alle punten in de zienswijzen.

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

Voor het initiatief is in de voorbereidende fase van het plan een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden en belanghebbenden (zie bijlage 3). Er zijn gesprekken gevoerd met de bewoners van aangrenzende percelen. Initiatiefnemer heeft persoonlijk de bewoners en/of eigenaren van aangrenzende percelen benaderd om hen in te lichten over het planvoornemen. Bewoners van de aangrenzende percelen Pastoor Smitsstraat 1A hebben te kennen gegeven op de hoogte te zijn van de tot dan toe bekende plannen. De bewoners zouden op de hoogte worden gehouden van de situatie. Eén bewoner heeft schriftelijk aangegeven in beginsel geen bezwaar te hebben tegen het planvoornemen, maar dat dit nog wel sterk afhankelijk was van de situering en uitvoering van de woning. Een andere bewoner heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de aanvraag van het bouwvlak op de Pastoor Smitsstraat 1A mits deze bedoeld is voor één woning en voor één huishouden. Planverduidelijking werd in dit stadium nog wel nodig geacht.

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 4. Het ontwikkelen van een nieuwe woning zorgt voor een comfortabele, duurzame en energiezuinige woning, samengevat een meerwaarde voor de planeet. Daarnaast past de woning in de bestaande bebouwingsstructuur en past de woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt in de omgeving. Dit is een positieve ontwikkeling voor het straatbeeld en de uitstraling in de omgeving.

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. Nota zienswijzen 'Pastoor Smitsstraat 1A in Olland';
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 1A in Olland';
3. Omgevingsdialoog;
4. PPP-scan.

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 28 februari 2023

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan Pastoor Smitsstraat 1A in Olland”;
2. Het bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 1A in Olland’ met nummer NL.IMRO.1948.OLL000BP0022021P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. 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 6 april 2023.

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij