

GEMEENTE LANDERD

Nummer: 3

Zaaknummer: BP-2017-0019

Ingekomen van Datum	:	Factum Firmitas
	:	22 september 2017
Afdeling	:	Ruimte, Dolf Derks
Portefeuillehouder	:	Wethouder Brands
Openbaar	:	ja
Publieksrechtelijke beperking	:	nee
Behandeling OR	:	nee
Behandeling Voorbereidende Vergadering	:	nee
Behandeling raadsvergadering	:	nee

Onderwerp

Bestemmingsplanwijziging t.b.v. de bouw van drie Ruimte voor Ruimte woning²(RvR) op de locatie tussen Pastoor van Winkelstraat 106 en 108 in Schaijk.

Advies

Geadviseerd wordt:

1. In te stemmen met het ontwerp 'Bestemmingsplan perceel tussen Pastoor van Winkelstraat 106 en 108' in Schaijk en het ontwerpbestemmingsplan, gedurende 6 weken, ter visie te leggen.
2. Gelet op artikel 110a van de Wet geluidhinder het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde te nemen;
3. De gemeenteraad te informeren door middel van een raadsinformatiebrief.

Inleiding

Initiatiefnemer verzoekt de gemeente om medewerking te verlenen aan een postzegel bestemmingsplan t.b.v. de realisatie van drie RvR woningen. De voorziene locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft de bestemming 'Agrarisch – 2'. Binnen deze bestemming is het niet rechtstreeks toegestaan om een woning te realiseren. Op 29 november 2016 heeft het college een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling

Beoogd effect

Het omzetten van de bestemming Agrarisch – 2 naar drie woonbestemmingen om de realisatie van drie RvR woning mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 het ontwerpbestemmingsplan is inhoudelijk akkoord bevonden.

Het plan is getoetst aan het geldend beleid en de milieutechnische en planologische aspecten. Het plan is passend binnen beleid en er zijn geen milieu hygiënische of planologische belemmeringen die de realisatie in de weg staan.

1.2 Het voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan provincie en waterschap

In het kader van wettelijk vooroverleg hebben wij het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd

aan zowel de provincie als het waterschap. Het waterschap had één opmerking welke is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. De provincie heeft schriftelijk gereageerd dat de benodigde ruimte-voor-ruimte rechten nog ontbreken. Uitleg hierover kunt u vinden in kanttekening 1.1.

2.1 Uw college kan voor het wijzigingsplan een hogere grenswaarde vaststellen.

Op basis van de Wet geluidhinder is het nodig om voor deze locatie een hogere grenswaarde vast te stellen. Uit het akoestisch onderzoek is namelijk gebleken dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Volstaan kan worden met het verlenen van een hogere waarde ter hoogte van de voorgevel van de drie woningen. Maatregelen ter reducering van geluid ondervinden bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige dan wel financiële aard. Een hogere waarde is derhalve benodigd.

3.1 het plan heeft betrekking op een kleine ruimtelijke ontwikkeling.

In het presidium van dinsdag 22 april 2014 is voorgesteld om de gemeenteraad via een raadsinformatiebrief te informeren, als een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Deze werkwijze heeft alleen betrekking op kleine ruimtelijke ontwikkelingen die niet politiek gevoelig zijn en naar verwachting geen grote negatieve gevolgen hebben voor omwonenden. In de bijlage vindt u een concept van de raadsinformatiebrief.

Kanttekeningen

1.1 De noodzakelijk ruimte-voor-ruimte rechten zijn nog niet geregeld.

Op dit moment zijn de noodzakelijke ruimte-voor-ruimte rechten nog niet geregeld. Daarmee wordt nog niet voldaan aan de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Op dit onderdeel hebben wij ook vooroverleg reactie ontvangen van de provincie.

Inmiddels is wel bekend van welke locaties deze ruimte-voor-ruimte rechten ~~vandaan~~ komen. Bij enkele locaties dienen de bestemmingsplannen nog aangepast te worden. Dit plan volgt deze plannen. Wat betekent dat het ontwerpbestemmingsplan voor de Pastoor van Winkelstraat pas in ontwerp wordt gepubliceerd indien de bestemmingsplannen waar de ruimte-voor-ruimte rechten vandaan komen ook in ontwerp zijn gepubliceerd.

Met de initiatiefnemer is ook duidelijk besproken dat het bestemmingsplan pas voor vaststelling wordt voorgelegd indien de ruimte-voor-ruimte rechten definitief zijn goedgekeurd door de provincie.

1.2 Er kunnen zienswijze worden ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Financiën

Aanvrager is voor de bestemmingsplanprocedure en voor de hogere grenswaarde legeskosten verschuldigd. Eventuele schade die het gevolg is van deze planologische wijziging komt vanwege een planschadeovereenkomst volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie

De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Arena en de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerp bestemmingsplan kan via www.ruimtelijkeplannen.nl worden geraadpleegd.

Uitvoering

Zie onder communicatie.


Bijlage(n)

- Ontwerpbestemmingsplan (bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen);
- Ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde.
- Concept raadsinformatiebrief.





Datum : 21 mei 2019

Paraaf afd. hoofd :



Paraaf betrokken afdeling	BMO	R&B	RUI	SAM	SECR
					
Paraaf Team Financiën					
Paraaf portefeuillehouder					

Vergadering van burgemeester
en wethouders d.d. 28 mei 2019

	Burg	Weth	Weth	Weth	Secr
Conform advies					
Bespreken				