

Raadsvoorstel

Datum	17 april 2018	Zaaknummer	194827172
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling H.J.M.P.M. van den Bogaard
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Huisakkerweg 5, Nijnsel"		

Samenvatting

Woningbouwvereniging Woonmeij is eigenaar van het perceel Huisakkerweg 5 in Nijnsel. Het perceel is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd en maakte onderdeel uit van het perceel waarop een gesplitste woonboerderij stond (Huisakkerweg 5-7). De woning aan de Huisakkerweg 5 is inmiddels gesloopt om ter plaatse 12 woningen te kunnen realiseren in het sociale segment. Ook de bestaande woning aan de Huisakkerweg 7 is opgenomen binnen de plangrens, waardoor het bestemmingsplan in totaal 13 woningen omvat, waarvan één bestaande, één vervangende nieuwbouw en 11 toe te voegen woningen. De bouwplannen kunnen niet gerealiseerd worden binnen de huidige juridische en planologische kaders, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Huisakkerweg 5, Nijnsel' heeft met ingang van vrijdag 30 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen. Binnen de gestelde termijn zijn 4 zienswijzen ingediend. In de Nota zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op enkele punten te wijzigen. De belangrijkste wijzigingen zijn hierna opgesomd.

- In de paragraaf 'verkeer en parkeren' wordt de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt en wordt ingegaan op de effecten daarvan op de omgeving. Ter verduidelijking wordt de locatie van de parkeerplaatsen gevisualiseerd en wordt de onderbouwing verder uitgewerkt, waarbij de worst case situatie in de onderbouwing wordt betrokken.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt duidelijker gemotiveerd dat de beoogde plannen passen binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwafspraken. Hiertoe wordt duidelijkheid gegeven over het beoogde programma. Ook wordt in de regels geborgd dat de nieuwe woningen in het sociale segment moeten zitten.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt duidelijker vermeld dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het initiatief (minder dan 14 woningen), maar dat desondanks uitgebreid is bekeken of er binnen bestaande stedelijk gebied alternatieve locaties voorhanden zijn. Duidelijker gemotiveerd wordt dat er geen passende alternatieven zijn.

- In een landschappelijk inpassingsplan wordt aangegeven hoe de kwaliteitsverbetering concreet wordt gerealiseerd. De realisatie en in stand houding van de gerealiseerde landschappelijke inpassing is als voorwaardelijk verplichting in het plan opgenomen.

Daarnaast worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld:

- De ladder voor duurzame verstedelijking is in 2017 gewijzigd. In de toelichting wordt de meest actuele versie, zoals opgenomen in het Bor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen.
- In de toelichting worden de resultaten van de doorlopen procedures beschreven, waarbij bijgevoegde Nota zienswijzen geanonimiseerd aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd.
- De plannamen zoals zichtbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gehanteerde plannamen in de regels en de toelichting worden in overeenstemming gebracht. De plannamen luidt 'Bestemmingsplan Huisakkerweg 5, Nijnsel'. Daarnaast wordt de juiste IMRO-codering opgenomen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen.

Behandeling in commissie

Commissie Ruimte, Economie en Bedrijfsvoering.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 17 april 2018

Gelet op artikel 3.1 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. De zienswijzen te beantwoorden conform de Nota zienswijzen en wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan Huisakkerweg 5, Nijnsel (nr. NL.IMRO.1948.BGO000BP0032017P-VG01) gewijzigd vast te stellen zoals geconcludeerd in de Nota zienswijzen en wijzigingen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 31 mei 2018.

Aan de raad,

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.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Huisakkerweg 5, Nijnsel"

Aanleiding

Woningbouwvereniging Woonmeij is eigenaar van het perceel Huisakkerweg 5 in Nijnsel. Het perceel is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd en maakte onderdeel uit van het perceel waarop een gesplitste woonboerderij stond (Huisakkerweg 5-7). De woning aan de Huisakkerweg 5 is inmiddels gesloopt om ter plaatse 12 woningen te kunnen realiseren in het sociale segment. Ook de bestaande woning aan de Huisakkerweg 7 is opgenomen binnen de plangrens, waardoor het bestemmingsplan in totaal 13 woningen omvat, waarvan één bestaande, één vervangende nieuwbouw en 11 toe te voegen woningen. De bouwplannen kunnen niet gerealiseerd worden binnen de huidige juridische en planologische kaders, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Argumenten

1. Door de provincie wordt terecht gesteld dat de gemeente niet over een Groenfonds beschikt, maar in plaats daarvan de verplichting met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap, die volgt uit de Verordening ruimte, vast wil leggen in een anterieure overeenkomst. De vereiste kwaliteitsverbetering is hiermee nog voldoende ingevuld, en niet juridisch-planologisch geborgd. Zonder aanpassingen zou het plan in strijd zijn met de provinciale regels. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.
2. Veel beroepen richten zich op een gebrekkige onderbouwing van de behoefte die volgt uit artikel 3.1.6. van het Bro. Een uitgebreidere onderbouwing is noodzakelijk om aan te geven dat de gemeente een zorgvuldige afweging heeft gemaakt, zeker omdat er sprake is van een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied. Met de voorgestelde wijzigingen wordt deze argumentatie met betrekking tot de behoefte versterkt.
3. De gemeente en Wovesto (inmiddels Woonmeij) zijn prestatieafspraken overeen gekomen, waarin de ontwikkeling van de Huisakkerweg 5 specifiek is benoemd als locatie waar 11 (sociale) woningen kunnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Om de intenties duidelijk te maken wordt in de regels van het bestemmingsplan aangegeven dat minimaal 12 woningen in het sociale segment moeten worden gerealiseerd. Hierdoor wordt een belangrijke doelgroep uit het gemeentelijk woningbouwbeleid bediend.
4. Het bestemmingsplan voldoet, na de voorgestelde wijzigingen, aan een goede ruimtelijke ordening en de eisen die de Wet ruimtelijke ordening hieraan stelt. Evenmin zijn er milieuhygiënische belemmeringen die de bouw van woningen tegen houdt.
5. Er een ondertekende overeenkomst (12-03-2018) over grondexploitatie ligt voor de realisatie van 12 sociale woningen.

Kantttekeningen

Geen.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in de Staatscourant, in het Gemeenteblad Meierijstad en op de gemeentepagina in de plaatselijke krant gepubliceerd. Indieners van een zienswijze zullen schriftelijk op de hoogte worden gebracht van de nota zienswijzen en het raadsbesluit.

Participatie

Gedurende de inzagetermijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn vier zienswijzen ingediend, die leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt voorgesteld enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren.

Duurzaamheid

In de overeenkomst is vastgelegd dat Woonmeij zich verplicht te voldoen aan de afspraken die zijn neergelegd in het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen en vertaald in de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Sint-Oedenrode (GPR-gebouw) en ernaar streeft de woningen energieneutraal (epc-0) te realiseren.

Financiële toelichting

In het kader van het verhalen van kosten is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een overeenkomst gesloten met de 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 vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Na afloop van de formele beroepstermijn van zes weken – naar verwachting augustus 2018 - treedt het bestemmingsplan in werking.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben, of daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

1. Vast te stellen bestemmingsplan “Huisakkerweg 5, Nijnsel”, inclusief Nota zienswijzen, verbeelding en bijlagenboek;

Ter inzage documenten

-

Hoogachtend,

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 17 april 2018

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. De zienswijzen te beantwoorden conform de Nota zienswijzen en wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan Huisakkerweg 5, Nijnsel (nr. NL.IMRO.1948.BGO000BP0032017P-VG01) gewijzigd vast te stellen zoals geconcludeerd in de Nota zienswijzen en wijzigingen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 31 mei 2018,

De raad voornoemd,
De Griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij