

Raadsvoorstel

Datum	22 mei 2018	Zaaknummer	194890352
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling H.J.M.P.M. van den Bogaard
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 44'.		

Samenvatting

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8.

Behandeling in commissie

Ruimte, economie en bedrijfsvoering.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De raad besluit het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 44' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0012018P-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
2. De raad besluit, gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen.



Meerijstad, 22 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

Vaststellen bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 44'.

Aanleiding

In 2014 heeft het college van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de eigenaar van de locatie Ollandseweg 44 voor:

1. beëindiging van een bedrijfsbestemming;
2. omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning;
3. toevoeging van 2 extra woningen.

In de overeenkomst is (o.a.) het kostenverhaal en afwenteling van eventuele planschade geregeld.

De locatie ligt binnen stedelijk gebied, in / tegen de wijk Kienehoef. Inmiddels is de omzetting van de bedrijfswoning via een projectafwijkingsbesluit tot stand gekomen. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in een juridische verankering van het bovenstaande. Op 21 februari 2017 is via een 'Allonge bij de samenwerkingsovereenkomst' geregeld dat de initiatiefnemer een bedrag van € 30.000,00 betaalt ten behoeve van de door de gemeente geëiste ruimtelijke kwaliteitswinst, in verband met de twee nog te realiseren woningen. Genoemde bijdrage geldt als een vorm van verevening. Dit bedrag is betaald.

Ingevolge de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Omdat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de woningen wordt overschreden vanwege het verkeer op de Ollandseweg wordt tevens een procedure hogere grenswaarde geluid gevolgd.

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit Hogere grenswaarde hebben van 29 maart tot en met 9 mei 2018 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende genoemde periode geen zienswijzen ingekomen. Daarom wordt voorgesteld het plan ongewijzigd vast te stellen.

Argumenten

Beslispunt 1:

1. Vastgesteld is dat de ontwikkeling voldoet aan het provinciale en gemeentelijke beleid.
2. Onderzoek heeft aangetoond dat er t.a.v. de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn.
3. In het kader van het vooroverleg is het concept bestemmingsplan voorgelegd aan de Provincie en het Waterschap. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Provincie en Waterschap hebben geen zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan.
4. Het ontwerp bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 44' heeft vanaf 29 maart 2018 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beslispunt 2:

1. 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. Initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Hiervoor is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin is opgenomen dat de kosten voor planbegeleiding, publicatiekosten en eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. Omdat het verhaal van kosten door middel van een overeenkomst is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Kanttekeningen

-/-

Communicatie

Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer wordt hierover geïnformeerd. Het besluit wordt in de Staatscourant en in het Gemeenteblad Meerijstad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in de MooiRooikrant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie

De initiatiefnemer heeft een dialoog gevoerd met de omwonenden. Hierin zijn de plannen toegelicht.

Duurzaamheid

Het betreft een herinrichting van een bestaande locatie waarbij alle oude bebouwing wordt gesloopt.

Financiële toelichting

In het kader van het kostenverhaal is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierdoor worden de uit het plan voortvloeiende kosten en eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemer. Ook is er een bedrag van € 30.000,00 betaald ten behoeve van de door de gemeente geëiste ruimtelijke kwaliteitswinst, in verband met de twee nog te realiseren woningen. Genoemde bijdrage geldt als een vorm van verevening.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning 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 van het bestemmingsplan.

Monitoring en evaluatie

Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is en voor de realisatie van de woningen een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 44'.
2. Verbeelding bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 44'.
3. Regels bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 44'.

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 Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 mei 2018,

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

1. De raad besluit het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 44' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0012018P-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
2. De raad besluit, 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 5 juli 2018

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij