

Datum raad 19 december 2019 Zaaknummer 1948282947

Datum college 5 november 2019

Portefeuille Ruimtelijke ontwikkeling

Onderwerp Bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode'

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode' voorziet in de realisatie van 1 vrijstaande woning aan de De Geerstraat in Sint-Oedenrode. De planlocatie heeft al een woonbestemming maar er ligt geen bouwvlak.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 8 augustus tot en met woensdag 18 september 2019 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode vier zienswijzen ingekomen. Drie zienswijzen zijn tijdig verstuurd en ontvankelijk. Eén zienswijze is niet tijdig verzonden en daarom niet ontvankelijk. Eén (ontvankelijke) zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld het plan gewijzigd te stellen. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode'.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8.

Behandeling in commissie

12 december 2019

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De raad besluit:

1. de 'Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode' vast te stellen.
2. het bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0022018P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.
4. 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

Eind 2017 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan de toevoeging van 1 vrijstaande woning aan de De Geerstraat in Sint-Oedenrode. De planlocatie heeft al een woonbestemming maar er ligt nog geen bouwvlak.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling van een vrijstaande woning mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 8 augustus tot en met woensdag 18 september 2019 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode vier zienswijzen ingekomen, allen van omwonenden.

Drie zienswijzen zijn tijdig verstuurd en ontvankelijk. Eén zienswijze is niet tijdig verzonden en daarom niet ontvankelijk. Hier is wel ambtshalve op gereageerd.

De inhoud van de zienswijzen heeft met name betrekking op stedenbouwkundige aspecten. Men vindt een verdichting op de betreffende locatie niet wenselijk. Stedenbouwkundig is het plan echter goed afgewogen. Eén (ontvankelijke) zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen.

Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode'.

Argumenten

- 1.1 Het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 8 augustus 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.
- 1.2 De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt.
- 1.3 Tijdens de periode van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingekomen. Drie zienswijzen zijn tijdig ingediend. Daarmee zijn de indieners van deze reacties ontvankelijk. Eén zienswijze is niet tijdig verstuurd en daarmee niet ontvankelijk. Hier is ambtshalve op gereageerd.
De inhoud van de zienswijzen heeft met name betrekking op stedenbouwkundige aspecten. Men vindt een verdichting op de betreffende locatie niet wenselijk. Stedenbouwkundig is het plan echter goed afgewogen. Voor een eventuele schade als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan, kan, na onherroepelijk worden van het plan, een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente. In de anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten, is het doorleggen van evt. planschade geregeld.
- 2.1 Eén van de tijdig ingebrachte en ontvankelijke zienswijzen heeft aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode' (ambtshalve) aan te passen. Gelet op de parkeernorm en het aantal parkeerplaatsen in de De Geerstraat is het niet redelijk op de locatie De Geerstraat ongenummerd 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te eisen. In de toelichting (paragraaf 4.12: 'Verkeer en parkeren) van het plan en in de regels in artikel 3.1 onder d zal daarom het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein worden gewijzigd in ten minste 2. Daarom wordt voorgesteld in te stemmen met deze wijziging en om het bestemmingsplan gewijzigd te laten vast stellen.
- 3.1 Op grond van artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet er bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan 6 weken gewacht worden met het publiceren van het besluit en het starten van de beroepstermijn, om de provincie en de diensten van het

Rijk in de gelegenheid te stellen om een reactieve aanwijzing te geven. Volgens de werkafspraken tussen het Rijk, IPO en VNG kan van deze wettelijke termijn afgeweken worden, indien de provincie en Rijk verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen een vervroegde publicatie, omdat de gewijzigde vaststelling hun belangen niet raakt. De raad dient expliciet bij de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten deze 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' aan te vragen.

- 4.1 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. 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. In de directe omgeving is weerstand tegen het plan omdat het zorgt voor extra verdichting.

Communicatie

De zienswijzennota wordt toegestuurd aan de indieners van de zienswijzen. Na de vaststelling (en na ontvangst van een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie') wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.

De initiatiefnemer en de indieners van zienswijzen worden hierover geïnformeerd. Het besluit wordt in de Staatscourant en in het Gemeenteblad Meierijstad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

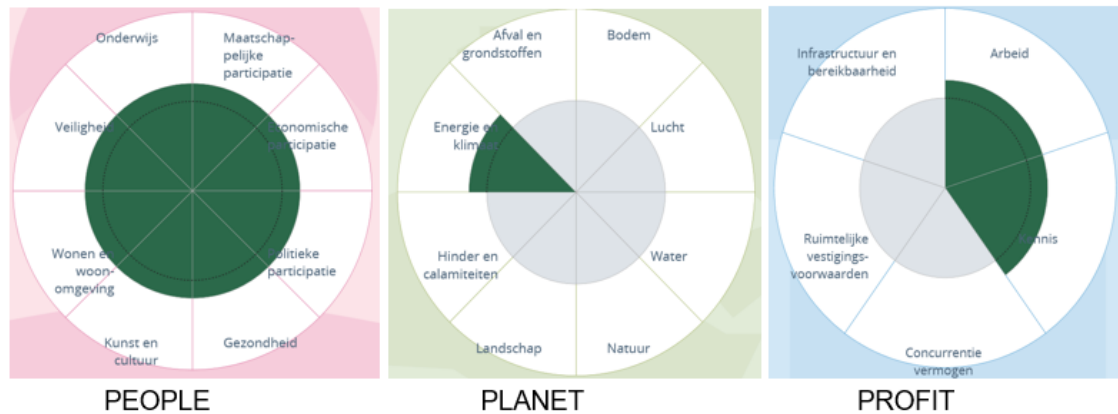
Participatie

Bij het principebeoordeling is de omgevingsdialoog gevoerd. De initiatiefnemer heeft bij burenen overburen zijn plannen kenbaar gemaakt. Hier was de nodige weerstand omdat zij in de nieuwe situatie geconfronteerd worden met extra verdichting.

Duurzaamheid

Toevoeging van een woning is op zich niet duurzaam. Wel betreft het een inbreidingslocatie en wordt de nieuwe woning levensloopbestendig en met het oog op duurzaamheid opgericht.

Daarnaast zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap.



Financiële toelichting

In het kader van het kostenverhaal is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierdoor worden de uit het plan voortvloeiende kosten en eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemer.

Planning

Na de vaststelling (en na ontvangst van een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie') wordt het besluit inclusief de 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 omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming

Degenen die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan en 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.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode'.
2. Zienswijzen bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode'. (vertrouwelijk)
3. Toelichting, verbeelding en regels bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode', inclusief bijlagen.

Onderliggende documenten

Geen.

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 5 november 2019

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

De raad besluit:

1. de 'Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode' vast te stellen.
2. het bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0022018P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.
4. 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 19 december 2019

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij