

Datum raad	6 februari 2020	Zaaknummer	1948291208
Datum college	17 december 2019		
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost, herziening Burgemeester van Oerlehof 10"		

Samenvatting

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan "Sint-Oedenrode-Oost, herziening Burgemeester van Oerlehof 10" is de geplande ontwikkeling van 7 patiowoningen ter plaatse. Daarvoor dient de nu geldende bedrijfsbestemming te worden omgezet naar een woonbestemming. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder hebben met ingang van 26 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend.

Een zienswijze heeft betrekking op geluidshinder die wordt ervaren van auto's die door de straat Burgemeester van Oerlehof rijden. De andere zienswijze heeft betrekking op uitzicht, privacy, schaduwhinder, vergrijzing, aantasting woongenot, brandveiligheid en waardedaling.

Eén onderdeel uit deze laatste zienswijze geeft aanleiding een wijziging in de regels van het bestemmingsplan toe te passen (verwijderen bijbehorende bouwwerken 'zone erf'). Om die reden wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen, bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost, herziening Burgemeester van Oerlehof.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwing.

Behandeling in commissie

23 januari 2020

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De raad besluit in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota zienswijzen.
2. De raad besluit bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost, herziening Burgemeester van Oerlehof 10" gewijzigd vast te stellen.

3. De raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. De raad besluit bij de provincie een 'verklaring van geen bezwaar van vervroegde publicatie' aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Waarom naar de raad

De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor de vaststelling van bestemmingsplannen.

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost, herziening Burgemeester van Oerlehof 10" is de geplande ontwikkeling van 7 patiowoningen ter plaatse. Daarvoor dient de nu geldende bedrijfsbestemming te worden omgezet naar een woonbestemming. Vanwege het verkeer op de A50 is tevens een procedure Hogere waarde Wet geluidhinder gevolgd.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder hebben met ingang van 26 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend.

Een zienswijze heeft betrekking op geluidshinder die wordt ervaren van auto's die door de straat Burgemeester van Oerlehof rijden. De andere zienswijze heeft betrekking op uitzicht, privacy, schaduwhinder, vergrijzing, aantasting woongenot, brandveiligheid en waardedaling.

Eén onderdeel uit deze laatste zienswijze geeft aanleiding een wijziging in de regels van het bestemmingsplan toe te passen. Voor de 'zone erf' wordt de bepaling m.b.t. de bijbehorende bouwwerken verwijderd. Die bepaling wordt te ruim geacht gezien de afstand tot het achterliggende perceel.

Argumenten

1.1 Met de beantwoording van de zienswijzen is aangetoond dat op een onderdeel na, de ingediende zienswijzen ongegrond zijn.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend.

Een zienswijze heeft betrekking op geluidshinder die wordt ervaren van auto's die door de straat Burgemeester van Oerlehof rijden. In de Nota zienswijzen is deze zienswijze van een reactie voorzien. De zienswijze wordt niet overgenomen.

De andere zienswijze heeft betrekking op uitzicht, privacy, schaduwhinder, vergrijzing, aantasting woongenot, brandveiligheid en waardedaling.

Eén onderdeel uit deze laatste zienswijze geeft aanleiding een wijziging in de regels van het bestemmingsplan toe te passen (verwijderen bijbehorende bouwwerken 'zone erf'). Om die reden wordt voorgesteld het bestemmingsplan door de raad gewijzigd vast te laten stellen.

De overige punten uit deze zienswijze zijn voorzien van een reactie en worden niet overgenomen.

2.1 De inhoud van het bestemmingsplan is in overeenstemming met beleid en regels op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau.

In de toelichting van het bestemmingsplan is voldoende onderbouwd dat het plan in overeenstemming is met het geldende beleid. Onderzoeken hebben aangetoond dat er t.a.v. de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de Provincie en het Waterschap. Door Provincie of Waterschap zijn geen zienswijzen ingediend. Het Waterschap heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure.

3.1 De gewijzigde vaststelling raakt geen provinciale belangen.

Op grond van artikel 3.8, lid van 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 een reactieve aanwijzing te geven. Volgens werkafspraken 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 Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd.

In beginsel is op grond van artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de vaststelling van een grondexploitatie 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

Er zijn geen kanttekeningen.

Communicatie

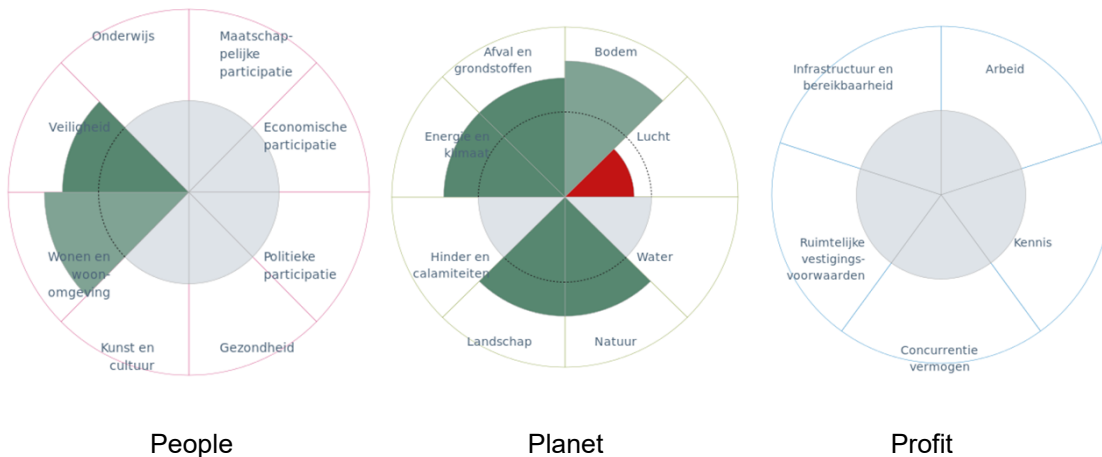
De nota van zienswijzen en het raadsvoorstel worden toegestuurd aan initiatiefnemer en aan de indieners van de zienswijzen. Na de vaststelling (en na ontvangst van een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie') worden het raadsbesluit en het besluit Hogere waarde Wet geluidhinder voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De terinzagelegging van het bestemmingsplan en het besluit Hogere waarde Wet geluidhinder wordt in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentepagina in de plaatselijke krant (Mooi-Rooi) gepubliceerd.

Participatie

Initiatiefnemer heeft bij de principebeoordeling een omgevingsdialoog gevoerd. Naar aanleiding van deze omgevingsdialoog is het plan op onderdelen aangepast. Omwonenden zijn door initiatiefnemer zelf op de hoogte gesteld van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Indieners van zienswijzen krijgen vanuit de gemeente de nota van zienswijzen en het raadsvoorstel toegestuurd.

Duurzaamheid

Sinds 1 juli 2018 is het verplicht dat nieuwe woningen gasloos worden gerealiseerd. Bouwkundige duurzaamheid vormt het uitgangspunt voor de nieuwbouw, zoals toegelicht in de plantoelichting par. 9.9. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat initiatiefnemer zich bij de bouw verplicht te voldoen aan de richtlijn levensloopbestendig bouwen en dat hij de 4 nieuwe woningen realiseert volgens de principes van BENG (Bijna Energie Neutraal Bouwen).



Financiële toelichting

In het kader van het verhalen van kosten is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van initiatiefnemer.

Planning

Het plan wordt na vaststelling (en na ontvangst van een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie') 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de formele beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Het collegebesluit tot verlenen van de Hogere waarde Wet geluidhinder zal tegelijkertijd ter inzage worden gelegd.

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. Verder kan iedere belanghebbende beroep instellen voor zover het beroep betrekking heeft op eventuele wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook bestaat de mogelijkheid om bij een spoedeisend belang een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen, waardoor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt geschorst.

Tegen het collegebesluit tot verlenen van de Hogere waarde Wet geluidhinder staat eveneens beroep open bij de Raad van State. Ook hiertegen bestaat – bij een spoedeisend belang – de mogelijkheid een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen.

Monitoring en evaluatie

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

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost, herziening Burgemeester van Oerlehof 10", inclusief regels, verbeelding, toelichting en bijlagen;
2. Nota zienswijzen bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost, herziening Burgemeester van Oerlehof 10"

Onderliggende documenten

Besluit Hogere waarde Wet geluidhinder Sint-Oedenrode, Burgemeester van Oerlehof 10.

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 december 2019

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. De zienswijzen te beantwoorden conform de Nota zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost, herziening Burgemeester van Oerlehof 10" gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;
4. Een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' bij de provincie aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 6 februari 2020

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij