

Zaaknummer	BPAB13
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Th.J. Rijkenstraat, Elshout	

Raadsvoorstel

Inleiding

De Wit heeft het voornemen om aan de Th. J. Rijkenstraat in Elshout 20 woningen te ontwikkelen. Daarnaast kan Betaalbaar Wonen Heusden 5 woningen bouwen. De ontwikkeling kan niet binnen het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd

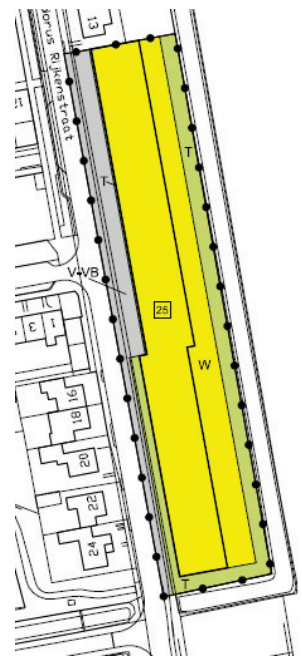
Met dit raadsvoorstel wordt het bestemmingsplan aan u ter vaststelling voorgelegd.

Feitelijke informatie

Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 januari jl. in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Ook is het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan vooroverleginstanties toegezonden. Tijdens de inspraakprocedure is op 25 januari 2011 een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond hebben omwonenden hun reactie op het plan kunnen geven. Deze reacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie inspraakreacties ontvangen. Daarnaast hebben vier vooroverleginstanties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervan hebben drie instanties aangegeven geen commentaar op het bestemmingsplan te hebben. De binnengekomen inspraak- en overlegreacties hebben niet geleid tot ingrijpende wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan. De inhoudelijke beoordeling van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.



Behandeling informatieraad

Op 19 januari 2011 is het voorontwerpbestemmingsplan behandeld in de informatieraad Ruimte. In de informatieraad zijn diverse vragen gesteld. De vragen zijn op de avond zelf beantwoord. Eén vraagpunt is afgewerkt via Babs.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Elshout, locatie Th.J. Rijkenstraat heeft van 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Voor een uitgebreide inhoudelijke beoordeling van de binnengekomen zienswijzen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen bestemmingsplan Elshout, Th.J. Rijkenstraat.

De binnengekomen zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de besluiten tot het verlenen van hogere grenswaarden en de omgevingsvergunning.

Zaaknummer	BPAB13
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Th.J. Rijkenstraat, Elshout	

De zienswijzen hebben wel geleid tot wijziging van het aan uw raad thans voorliggende besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dit plan wijkt op het volgende punt af van het ontwerp-bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:

- De bestemming Wonen wordt gewijzigd, waarmee de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt verlaagd naar 3 m. Hierbij vervalt de maximale goothoogte voor deze gebouwen vervalt. Deze aanpassing wordt tevens verwerkt in de juridische planbeschrijving, zoals opgenomen in de toelichting.

Wij zijn van mening dat met deze wijzigingen in voldoende mate tegemoet gekomen wordt aan de ingediende zienswijzen.

Ambtshalve aanpassingen

De opgenomen doorrekening van de hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) -tool, zoals opgenomen als bijlage bij de toelichting in het ontwerp-plan geeft niet de correcte weergave aan van de toename van verhard oppervlak weer. Gelet hierop is in paragraaf 5.7.3 aangegeven dat 140 m³ waterberging moet worden gerealiseerd. Dit moet echter 158 m³ zijn. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om deze extra waterberging te kunnen realiseren. In het vastgestelde bestemmingsplan wordt de benodigde waterberging gewijzigd naar 158 m³ en wordt de bijlage HNO-tool vervangen door de juiste berekening.

Gecoördineerde voorbereiding bestemmingsplan, omgevingsvergunning en verzoek hogere grenswaarde

Gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de ontwerpbesluiten voor een omgevingsvergunning (betreft de activiteit bouwen en maken van uitrit) en hogere grenswaarden ter inzage gelegd. Dit is mogelijk op grond van uw besluit van 10 mei jl., waarbij u heeft besloten om de ontwikkeling van de Th.J. Rijkenstraat aan te wijzen als één van de pilotprojecten voor gecoördineerde voorbereiding van besluiten op grond van de Wro.

De besluiten inzake de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en uitrit en de vaststelling van hogere grenswaarden zijn op 16 augustus 2011 door het college genomen. Op grond van artikel 3.31, lid 3 Wet ruimtelijke ordening moet het college een termijn bepalen waarbinnen het bevoegde gezag een besluit moet nemen op onderdelen die deel uitmaken van de gecoördineerde voorbereiding. Voor de gemeenteraad betreft dit de vaststelling van het bestemmingsplan. Om de gemeenteraad hiervoor voldoende ruimte te geven, heeft het college besloten deze termijn tot 1 januari 2012 te laten lopen.

Anterieure overeenkomst

U bent op grond van afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Middels een exploitatieplan kunnen grondexploitatiekosten, zoals de aanleg van openbare ruimte, op de ontwikkelaar worden verhaald indien een bestemmingsplan voorziet in aangewezen bouwplannen zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bouw van een of meer woningen valt onder de in het Bro aangewezen bouwplannen.

U kunt besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal 'op een andere wijze' is verzekerd. In januari 2009 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente

Zaaknummer	BPAB13
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Th.J. Rijkenstraat, Elshout	

Heusden en de ontwikkelende partij. Op 29 juni 2010 heeft het college ingestemd met een aanvulling op deze overeenkomst. Met het ondertekenen van de overeenkomsten is kostenverhaal 'op een andere wijze' verzekerd. Omdat het kostenverhaal 'op een andere wijze' is verzekerd is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen. Daarom wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Afweging

Het bestemmingsplan sluit aan op het handboek bestemmingsplannen van gemeente Heusden. Het ontwerpbestemmingsplan Elshout, locatie Th.J. Rijkenstraat wordt digitaal beschikbaar gesteld conform wettelijke eisen. In het bestemmingsplan is toegelicht dat het plan past binnen de vigerende beleidskaders. Het bouwplan voorziet in de realisatie van onder meer 17 rijwoningen. Gelet op de samenstelling van de woningvoorraad in Elshout is de realisatie van (goedkope) rijwoningen zeer gewenst.

Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek is gebleken dat de grenswaarden voor de geluidsbelasting op één gevel wordt overschreden. Conform de Wet geluidhinder moeten deze hogere waarden zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Het college heeft hiertoe reeds hogere grenswaarden vastgesteld. Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Daarnaast blijkt uit de toelichting en de daarvoor verrichte onderzoeken dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten veroorzaakt voor de directe omgeving of dat de huidige locatie geen negatieve invloed heeft op de beoogde ontwikkeling. Zoals hierboven reeds uiteen is gezet, hebben de zienswijzen geleid tot een beperkte aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inzet van Middelen

Er zijn geen financiële en/of personele consequenties verbonden aan dit voorstel.

De woningbouwlocatie wordt ontwikkeld voor rekening en risico van de ontwikkelaar. In hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie, waarmee de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate zeker is gesteld.

Risico's

Er zijn geen risico's verbonden aan dit voorstel.

Procedure

Na het vaststellen van de besluiten worden de besluiten vaststelling bestemmingsplan, de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en uitrit en het besluit hogere grenswaarden gelijktijdig bekend gemaakt conform de coördinatieregeling. Omdat voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, moet het vaststellingsbesluit aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) en de Vrom-inspectie (VI) worden toegezonden, zodat zij kunnen beoordelen of geen nationale of provinciale belangen worden geschaad.

Conform artikel 3.8 4^e lid Wro geschiedt de bekendmaking van de besluiten 6 weken na de vaststelling. Deze termijn kan worden ingekort door bij de toezending van het vaststellingsbesluit aan GS en VI een verklaring te vragen dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking

Zaaknummer	BPAB13
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Th.J. Rijkenstraat, Elshout	

van de vaststelling dan de bovengenoemde termijn van zes weken genoemd. Wij vragen u in te stemmen om de VI en GS te verzoeken een dergelijke verklaring af te geven.

Na gezamenlijke publicatie worden de besluiten, inclusief bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak worden ingesteld. In de beroepsprocedure worden het bestemmingsplan, het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden en de omgevingsvergunning aangemerkt als één besluit. Bij instelling van beroep, doet de Afdeling bestuursrechtspraak binnen 6 maanden uitspraak.

Communicatie

De terinzagelegging van alle besluiten wordt gelijktijdig bekend gemaakt in de Scherper, op de informatiepagina's, digitaal op de website van de gemeente en in de Staatscourant. Daarbij zal duidelijk worden vermeld dat het gaat om het gecoördineerd voorbereide besluiten

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,
mr. J.T.A.J. van der Ven

de burgemeester,
drs. H.P.T.M. Willems

Zaaknummer	BPAB13
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Th.J. Rijkenstraat, Elshout	

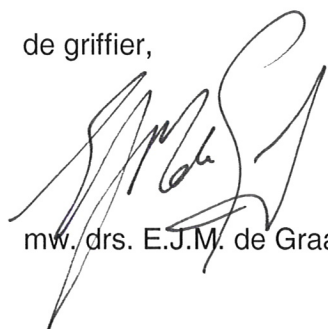
De gemeenteraad van Heusden in zijn openbare vergadering van 20 september 2011;
gezien het voorstel van het college van 9 augustus 2011, doc.nr. PBAB13
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht
gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota zienswijzen ontwikkeling Th.J. Rijkenstraat, Elshout;
2. het bestemmingsplan "Elshout, locatie Th.J. Rijkenstraat" gewijzigd vast te stellen, conform dit raadsvoorstel inclusief de bijbehorende stukken, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.BPthrijkenstraat-VG01;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal 'op een andere wijze' is verzekerd;
4. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de Inspectie Vrom Regio-Zuid te verzoeken om te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8. lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

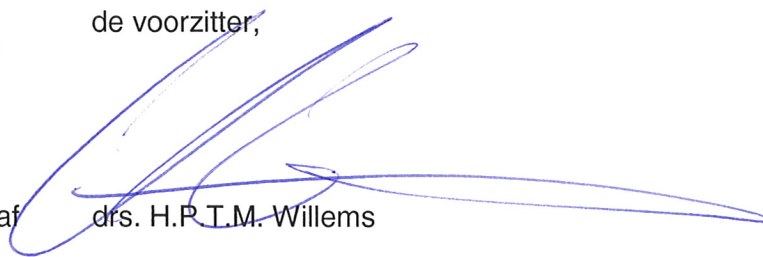
Heusden, 20 september 2011

de griffier,



mw. drs. E.J.M. de Graaf

de voorzitter,



drs. H.P.T.M. Willems