

Datum raad 25 mei 2023

Zaaknummer 2324388

Datum college 4 april 2023

Portefeuille ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17A"

Samenvatting

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het bedrijfsp perceel Sluitappel 17-17a te Sint-Oedenrode. Op het perceel zijn een bedrijfswoning en 1.200 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig, voorheen in gebruik ten behoeve van een kringloopcentrum/kringloopwinkel. Initiatiefnemers zijn voornemens om te komen tot een herontwikkeling van het bedrijfsp perceel, waarbij de volledige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd, de volledige bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 3350 m² wordt verwijderd, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en 6 woningen worden toegevoegd. De woningen die worden toegevoegd betreffen 4 seniorenwoningen in één bouwvolume en 2 vrijstaande woningen.

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost" en heeft hierin de bestemming 'bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – kringloopcentrum'. De ten oosten van het bedrijfsp perceel gelegen gronden hebben daarnaast de enkelbestemmingen 'Wonen' (zonder bouwvlak) en 'Agrarisch'. Het geldende bestemmingsplan laat het toevoegen van woningen niet toe. Daarom is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17A" heeft van 19 januari 2023 tot en met 1 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn géén zienwijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te laten stellen door de gemeenteraad.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Stads- en dorpsvernieuwing: integrale sturing op ruimtelijke kwaliteit bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen in wijken en dorpen (omgevingskwaliteit).



Behandeling in commissie

11 mei 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Het bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17A" met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0042022P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. 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

In augustus 2020 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locatie Sluitappel 17-17a te Sint-Oedenrode. Op deze locatie is een kringloopcentrum gevestigd, dat inmiddels niet meer in gebruik is omdat het is verplaatst naar de Eversestraat bij de milieustraat. Het college heeft op 11 november 2020 besloten dat de herontwikkeling in principe voorstelbaar is onder nadere voorwaarden. Een belangrijke voorwaarde was het stedenbouwkundig uitgangspunt dat de woningen tussen de bestaande bedrijfswoning aan de linkerzijde en de nieuwe vrijstaande woning op de rechterzijde van het perceel in 1 bouwmassa dienden te worden gerealiseerd.

Op 14 december 2021 heeft het college opnieuw gekeken naar de voorwaarden die bij de principebeoordeling waren meegegeven. Besloten is om in te zetten op de ruimtelijke ambities (oplossen ruimtelijk knelpunt, 1 bouwmassa) en de ambitie om woningen voor senioren toe te voegen en te accepteren dat dit plan geen sociale huurwoningen toevoegt. Hiermee worden woningen toegevoegd voor een doelgroep waar veel vraag naar is en daarmee kan een verhuisbeweging op gang worden gebracht.

Deze seniorenwoningen krijgen een volledig woonprogramma op de begane grond met maximaal 1 (logeer)kamer op de verdieping.

Het ontwerpbestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17A" heeft van 19 januari 2023 tot en met 1 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn géén zienwijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te laten stellen door de gemeenteraad.

Argumenten

1.1 De Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is voor de vaststelling van bestemmingsplannen.

1.2 De ontwikkeling is gewenst en op een logische locatie.

Dit plan voorziet in de realisatie van woningaanbod en zorgt voor een verbetering van de leefomgeving doordat de volledige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en de bedrijfsbestemming

wordt verwijderd. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee geeft de gemeente invulling aan “inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen”.

1.3. Een ieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 19 januari tot en met woensdag 1 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de gemeentepagina van de Mooi Rooi krant. Ook is het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen geweest op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en als papieren exemplaar in het gemeentehuis.

1.4 Er zijn géén zienswijzen ingediend.

1.5 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;

Het plan is uitvoerig onderzocht en onderbouwd, daarbij zijn geen ruimtelijke bezwaren gebleken. Onderzoeken hebben aangetoond dat dat er t.a.v. de beoogde ontwikkeling geen (milieutechnische) belemmeringen zijn.

2.1 De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd.

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.

Kantttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Communicatie

Na de vaststelling door de gemeenteraad worden het raadsbesluit, het bestemmingsplan en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer wordt hierover geïnformeerd.

De ter inzagelegging van alle stukken wordt in het Gemeenteblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in Mooi Rooi krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking. Het vastgestelde bestemmingsplan is vanaf de datum van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

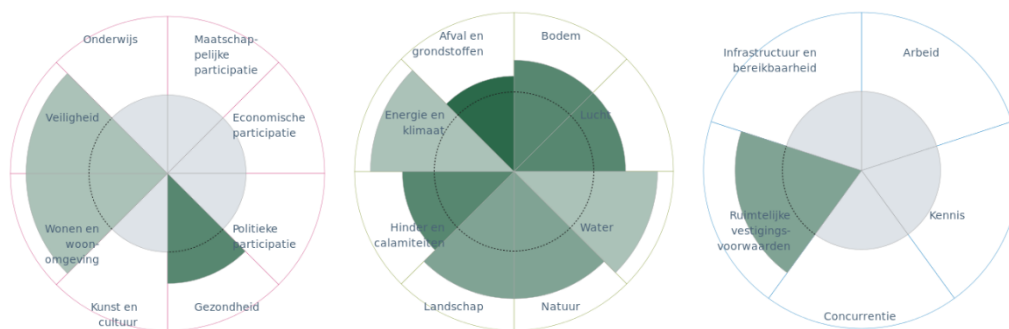
Participatie

Voor dit initiatief is in de voorbereidende fase van het plan een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden (zie bijlage 5). Initiatiefnemer heeft persoonlijk de eigenaren van aangrenzende percelen benaderd om met hen het planvoornemen te bespreken.

Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog kan gesteld worden dat er in het algemeen positief is gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling.

Duurzaamheid

Er is voor dit plan een duurzaamheidsscan uitgevoerd, deze is als bijlage toegevoegd.



Financiële toelichting

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

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende 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, tenzij om schorsing wordt gevraagd.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen, gedurende de beroepstermijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17A", toelichting en regels;
2. Vast te stellen bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17A", verbeelding;
3. Vast te stellen bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17A", bijlagenboek;
4. Telos duurzaamheidsscan;
5. Verslag omgevingsdialoog (anoniem).

Onderliggende documenten

-

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 4 april 2023

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17A" met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0042022P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. 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 25 mei 2023

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij