Datum raad	12 december 2024	Zaaknummer	2698487
Datum college	5 november 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Advies vergunningaanvraag herontwikkeling Grote Doelenlaan 14-16 Sint-Oedenrode		

Samenvatting
Door Okko Projectontwikkeling wordt een aanvraag omgevingsvergunning voorbereid voor de herontwikkeling van de locatie Grote Doelenlaan 14-16 te Sint-Oedenrode. Ter plaatse is een touringcarbedrijf gevestigd en geldt een bedrijfsbestemming. Het plan is om op deze locatie 21 nieuwe woningen te realiseren. Ook de oude bedrijfswoning en bestaande mantelzorgwoning worden eveneens in de planvorming betrokken.

Een voorstel hiervoor is op 14 mei 2024 behandeld aan de omgevingstafel en positief beoordeeld. De plannen zijn verder uitgewerkt en er wordt door Okko een vergunningaanvraag (BOPA) voorbereid om af te wijken van het geldende omgevingsplan (1e fase planologie).
Initiatiefnemer is van plan om de bedrijfslocatie om te zetten naar een woonlocatie. Deze ontwikkeling past niet binnen de huidige bestemming op het perceel. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Op grond van het ‘Besluit adviesrecht bopa gemeente Meierijstad’ is de gemeenteraad aangewezen als adviseur voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen.

Behandeling in commissie
28 november 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De gemeenteraad besluit:
1. Kennis te nemen van het voornemen van Okko Projectontwikkeling om een omgevingsvergunning aan te vragen voor de herontwikkeling van de locatie Grote Doelenlaan 14-16 te Sint-Oedenrode;
2. Vooruitlopend op de formele aanvraag positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan.

Waarom naar de raad
In de procedure voor de buitenplanse omgevingsactiviteit is een bindend advies van uw raad nodig op grond van artikel 16.15a Ow en het Besluit adviesrecht Bopa Gemeente Meierijstad.

Eerder genomen besluiten
--

Aanleiding
Door Okko Projectontwikkeling wordt een aanvraag omgevingsvergunning voorbereid voor de herontwikkeling van de locatie Grote Doelenlaan 14-16 te Sint-Oedenrode. Ter plaatse is een touringcarbedrijf gevestigd en geldt een bedrijfsbestemming. Het plan is om op deze locatie 21 nieuwe woningen te realiseren. Ook de oude bedrijfswoning en bestaande mantelzorgwoning worden eveneens in de planvorming betrokken.

Een voorstel hiervoor is op 14 mei 2024 behandeld aan de omgevingstafel en positief beoordeeld. De plannen zijn verder uitgewerkt en er wordt door Okko een vergunningaanvraag (BOPA) voorbereid om af te wijken van het geldende omgevingsplan (1e fase planologie).
Initiatiefnemer is van plan om de bedrijfslocatie om te zetten naar een woonlocatie. Deze ontwikkeling past niet binnen de huidige bestemming op het perceel. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Inhoud verzoek
- Transformatie van bedrijfslocatie touringcarbedrijf naar wonen
- Toevoegen van 21 nieuwe woningen inclusief groen en parkeerplaatsen
- Woningbouwprogramma bestaat 4 blokken:
  - Blok van 8 rijwoningen voor verschillende doelgroepen
  - Blok van 7 rijwoningen voor verschillende doelgroepen
  - Blok van 4 starterswoningen
  - Blok van 2 seniorenwoningen

Alle 21 woningen op de locatie Grote Doelenlaan zijn koopwoningen.

Argumenten
2.1 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond.
Het ter plaatse geldende omgevingsplan staat de ontwikkeling niet toe. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit kan alleen worden verleend als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door middel van de ingediende BOPA-motivering en bijbehorende stukken is een evenwichtige toedeling aan functies aangetoond.

2.2 De ontwikkeling is gewenst en op een logische locatie.
Dit plan voorziet in de realisatie van een divers 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”.

2.3 Sociale huuropgave uit dit plan landt in de locatie Eerschotsestraat Sint-Oedenrode (locatie gemeentewerf).
Ontwikkelaar heeft de laatste tijd op meerdere locaties binnen de kern Sint-Oedenrode sociale huurwoningen ontwikkeld. In die plannen is meer dan 25% sociale huur gerealiseerd (principemedewerking al voordat beleid 30% is vastgesteld).

Het college heeft eerder besloten dat 25% van de woningen aan de Grote Doelenlaan en gemeentewerf Sint-Oedenrode moet bestaan uit sociale huurwoningen. Voorliggende ontwikkeling is daarmee in overeenstemming.

2.4 De kosten worden contractueel verhaald.
Met de aanvrager zal een anterieure overeenkomst aangegaan worden waarin het kostenverhaal, nadeelcompensatie maar ook inrichtings- en realisatie-eisen worden vastgelegd.

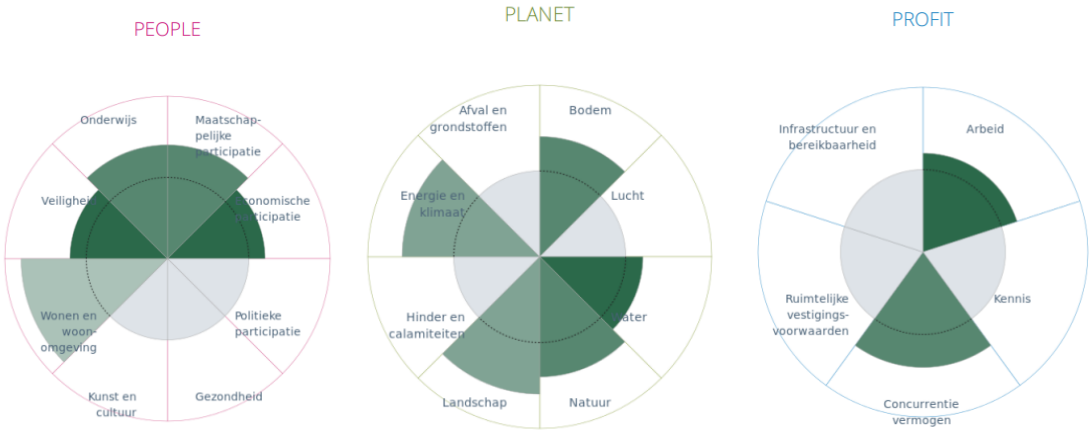
2.5 Het bindend advies van de gemeenteraad is een voorwaarde om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.
Met het verzoek om bindend advies aan de gemeenteraad wordt voldaan aan de formele vereisten die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a Ow en 16.15a Ow. De raad kan een positief advies geven indien uit de onderbouwing bij de aanvraag blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling aan functies en locaties.
Met de instemming is conform artikel 2.1 besluit adviesrecht bopa gemeente Meierijstad geen advies van uw raad meer benodigd nadat de formele aanvraag is ingediend.

Kanttekeningen
2.1 Zonder bindend advies van de gemeenteraad moet de aanvraag omgevingsvergunning worden geweigerd.
Wanneer er geen positief advies door de raad wordt gegeven, moet de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd worden.

Communicatie
Het advies van de raad maakt deel uit van de omgevingsvergunning waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning die voorziet in de afwijking van het omgevingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekendgemaakt. Dit gebeurt door toezending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager en door publicaties in het Gemeenteblad, de Mooi Rooi krant, het omgevingsloket (Regels op de kaart) en op www.overheid.nl.

Participatie
Initiatiefnemer heeft op 25 september een inloopavond voor omwonenden georganiseerd, de verslaglegging hiervan zijn opgenomen in bijlage 3.

Duurzaamheid



Financiële toelichting
Het verlenen van een omgevingsvergunning en het advies van de raad heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Kostenverhaal en nadeelcompensatie worden contractueel (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer geregeld.

Planning
Het definitieve besluit op de aanvraag wordt verder door het college afgehandeld. Hierbij moet het advies van de raad in acht worden genomen, het gaat om een bindend advies.

Rechtsbescherming
Het college beslist over de omgevingsvergunning. De vergunning wordt verleend met de reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en (hoger) beroep mogelijk.

Monitoring en evaluatie
Zie onder planning.

Bijlagen
1. BOPA-motivering Grote Doelenlaan 14-16 Sint-Oedenrode
2. Verslag omgevingsdialoog
3. Beeldkwaliteitsplan
4. Bijlagenboek BOPA motivering Grote Doelenlaan 14-16 Sint-Oedenrode
5. duurzaamheidsscan

Onderliggende documenten
--

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2024

Gelet op artikel 5.1 lid 1 onder a en 16.15a Omgevingswet

Besluit gemeenteraad:
De gemeenteraad besluit:

1. Kennis te nemen van het voornemen van Okko Projectontwikkeling om een omgevingsvergunning aan te vragen voor de herontwikkeling van de locatie Grote Doelenlaan 14-16 te Sint-Oedenrode;
2. Vooruitlopend op de formele aanvraag positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 12 december 2024

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij