Datum raad	29 september 2022	Zaaknummer	2138259
Datum college	19 juli 2022		
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan ‘Antoniusstraat 15, Erp’		

Samenvatting
Het bestemmingsplan Antoniusstraat 15 in Keldonk voorziet in de sloop van een voormalige bedrijfslocatie. Op de vrijgekomen locatie zullen 23 woningen worden gebouwd waarvan acht levensloopbestendige woningen, zeven sociale huurwoningen en acht woningen in het goedkope koopsegment.

Onderdeel van het plan is de aanleg van een ontsluitingsweg, parkeerplaatsen en de inrichting van het openbaar gebied. De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Keldonk’ uit 2011 niet mogelijk. Het ontwerp bestemmingsplan, het mer beoordelingsbesluit, het beeldkwaliteitsplan en het voornemen tot herbegrenzing van het “stedelijk gebied” in de provinciale Interimverordening Noord-Brabant hebben van vrijdag 22 april 2022 tot en met 3 juni 2022 ter inzage gelegen. Er is gedurende deze periode één zienswijzen ingediend.



Figuur 1 Antoniusstraat 15 Keldonk

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

Behandeling in commissie
15 september 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Het bestemmingsplan ‘Antoniusstraat 15, Erp’ in Keldonk gewijzigd vast te stellen conform het bijgevoegde raadsvoorstel en –concept besluit;
2. Het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, conform bijgevoegd concept-raadsvoorstel;
3. 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 het bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Eveneens is het de bevoegdheid van de gemeenteraad om de welstandsnota aan te vullen met het beeldkwaliteitsplan ten behoeve van dit plan.

Aanleiding
De bewoners in Keldonk willen graag woningbouw om hun kern vitaal te houden. In het verleden heeft een aantal initiatieven de eindstreep helaas niet gehaald. Nu ligt er een plan voor dat past binnen de kaders van de Woonvisie Meierijstad en voorziet in de sloop van verouderde stallen. Op de vrijgekomen locatie zullen 23 woningen worden gebouwd waarvan acht levensloopbestendige woningen, zeven sociale huurwoningen en acht woningen in het goedkope koopsegment.

Onderdeel van het plan is de aanleg van een ontsluitingsweg, voldoende parkeerplaatsen en de inrichting van het openbaar gebied. Het projectgebied zal ingericht worden als hofje achter de bestaande bebouwing aan de Antoniusstraat. De woning op nummer vijftien zal worden gesloopt om plaats te maken voor een brede ontsluitingsweg.

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Keldonk’ uit 2011 niet mogelijk. Daarom is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.
Het ontwerp bestemmingsplan, het mer beoordelingsbesluit, het beeldkwaliteitsplan en het voornemen tot herbegrenzing van het stedelijk gebied hebben van vrijdag 22 april 2022 tot en met 3 juni 2022 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode een zienswijzen ingediend.
Het onderhavige plan betreft een integrale gebiedsontwikkeling die bestaat uit de volgende functies:

- 23 grondgebonden woningen waarvan 8 levensloop bestendige woningen, 7 sociale huurwoningen en 8 goedkope koopwoningen;
- Een openbaar gebied in de vorm van een hofje achter de bestaande bebouwing aan de Antoniusstraat in Keldonk;
- Een ontsluitingsweg die aangesloten zal worden op de Antoniusstraat in Keldonk.
- Ruime parkeermogelijkheden;



Figuur 1 Antoniusstraat 15 Keldonk



Figuur 2 Antoniusstraat 15 Keldonk

Argumenten

1.1 *Uit de aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu door het project.*
De uitgevoerde onderzoeken (bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en flora en fauna) tonen aan dat het realiseren van 23 woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen en een verantwoorde situatie inhoudt vanuit milieuoogpunt. De verrichte onderzoeken onderstrepen de conclusie dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en dat een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. Op grond van de vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht heeft het college van B&W op 19 april 2022 besloten geen milieueffectrapportage op te laten stellen ten behoeve van dit plan.

1.2. Uit het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de ontwikkeling voldoet aan het provinciale en gemeentelijk beleid
In de toelichting van het bestemmingsplan is voldoende onderbouwd dat het plan in overeenstemming is het geldende beleid. Onderzoeken hebben aangetoond dat er t.a.v. de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn. met betrekking tot het provinciaal beleid verwijzen wij ook naar argument 4.1. Het Waterschap Aa en Maas heeft geen inhoudelijke opmerkingen slechts een aandachtspunt ten aanzien van de berging van hemelwater.

1.3 Het plan Antoniusstraat 15 past binnen de kaders van de Woonvisie Meierijstad.
Het woningbouwprogramma bestaat uit 23 grondgebonden woningen waarvan acht levensloop bestendige woningen, 7 sociale huurwoningen en acht goedkope koopwoningen. Hiermee past het plan binnen de kaders van de Woonvisie Meierijstad. Bovendien wordt het tekort aan woningen met deze ontwikkeling enigszins verlicht.

1.4 Er is één zienswijze ingediend.
De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend vanwege het ontbreken van een landschappelijk inpassingsplan. Een gedeelte van het plangebied is namelijk gelegen in Landelijk gebied en binnen de Groenblauwe mantel. In dit gedeelte is de Interim Omgevingsverordening vigerend. De verordening stelt dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan Artikel 3.9 IOV waarmee een landschappelijke tegenprestatie in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap te worden uitgevoerd.
Het bestemmingsplan Antoniusstraat 15 is daarop aangevuld met het ‘Landschappelijk inpassingsplan Antoniusstraat 15’. Deze aanvulling is reeds ambtelijk afgestemd met de provincie en zij kunnen hiermee instemmen.

1.5 De provincie, Gedeputeerde Staten, heeft besloten de begrenzing van het gebied “Stedelijk gebied” aan te passen conform het plan.
Een klein gedeelte aan de noordzijde van het plangebied is nog niet gelegen in het gebied aangeduid als “stedelijk gebied” in de provinciale verordening. De procedure voor deze herbegrenzing is doorlopen en de provincie heeft besloten de herbegrenzing mee te nemen in de eerstvolgende kaartherziening.

2.1. *Het beeldkwaliteitsplan, als onderdeel van de welstandsnota, maakt dit een toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van omgevingsvergunningen;*
Het beeldkwaliteitsplan biedt kaders waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning getoetst dient te worden. Alleen als het beeldkwaliteitsplan onderdeel is van de welstandsnota is het een toetsingskader voor welstand bij aanvragen om omgevingsvergunning.

3.1. *Met de ontwikkelaar is reeds een grondexploitatieovereenkomst aangegaan*
Met deze grondexploitatieovereenkomst is overeengekomen dat de kosten van de gemeente die gemaakt worden voor dit project door de exploitant worden betaald, planschade voor rekening van de exploitant is en de ruimtelijke kaders vastgelegd. Eveneens is overeengekomen dat de toekomstige openbare ruimte in eigendom en beheer en onderhoud van de gemeente komt.

Kanttekeningen

1.1 *Starters- en seniorenwoningen zijn nieuw voor Keldonk.*
Keldonk kenmerkt zich door met name naoorlogse lintbebouwing. In het dorp staan met name vrijstaande woningen op grote kavels. Het toevoegen van starters- en seniorenwoningen en dan met name sociale huur was niet de eerste voorkeur van de Dorpsraad Keldonk. Het toevoegen van dergelijke woningen vergroot echter het aanbod en brengt de doorstroming op de woningmarkt op gang.

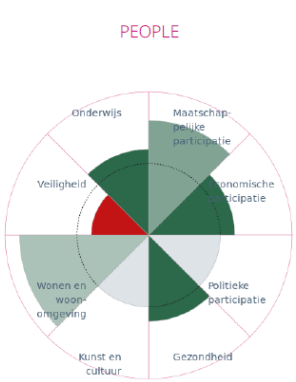
Communicatie

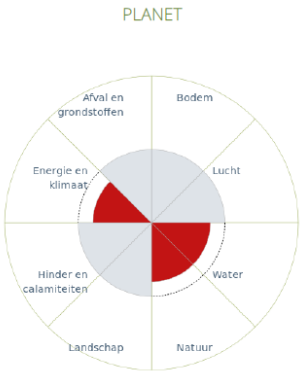
Het bestemmingsplan ‘Antoniusstraat 15, Erp’ en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan zullen na vaststelling door de gemeente ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Het vastgestelde plan zal online raadpleegbaar zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorafgaand aan de terinzagelegging zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd in het Gemeenteblad.

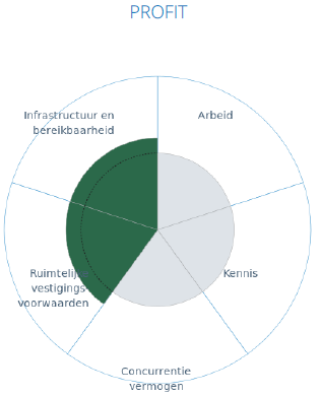
Participatie

Voor dit plan is een buurtdialoog gehouden. Daarnaast heeft het plan ter inzage gelegen en is het tijdens een overleg met de Dorpsraad Keldonk besproken. 18 mei 2022 heeft er een openbare vergadering plaatsgevonden van de Dorpsraad Keldonk. Van Grunsven ontwikkeling heeft hier een presentatie gegeven over het onderhavige plan. Het plan werd door de aanwezige positief ontvangen.

Duurzaamheid







<u>People:</u>

Figuur 1 People

Figuur 2 Planet

Figuur 3 Profit

Het plan voorziet in woningbouw voor verschillende doelgroepen waaronder goedkope koop en sociale huur.

<u>Planet:</u>

Het plan voorziet in de ontwikkeling van woningen op een oude bedrijfslocatie. Binnen het plan zal groen gerealiseerd worden. Bovendien kijken de woningen uit op het landschap.

<u>Profit:</u>

Het ontwikkelen van woningen onder de huidige markomstandigheden is lucratief. Daarnaast zal Gelet op de huidige vraag naar woningen is de verwachting dat deze snel zullen worden verkocht.

Financiële toelichting

De financiële afspraken over het project ‘Antoniusstraat 15, Erp’ zijn vastgelegd in de anterieure grondexploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar. Hiermee worden de gemeentelijke kosten alsmede financiële risico’s voor planschadevergoedingen bij de ontwikkelaar verhaald.

Planning

Het plan wordt na vaststelling door de gemeenteraad nog 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.

Rechtsbescherming
Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben, of belanghebbenden, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan ‘Antoniusstraat 15, Erp’.
2. Bijlageboek bestemmingsplan ‘Antoniusstraat 15, Erp’.
3. Verbeelding Bestemmingsplan ‘Antoniusstraat 15, Erp’.
4. Mer besluit ‘Antoniusstraat 15 Erp’.
5. Beeldkwaliteitsplan ‘Antoniusstraat 15, Erp’
6. Adviesnota beantwoording zienswijze en ambtelijke wijzigingen ‘Antoniusstraat 15, Erp’
7. Zienswijze Bestemmingsplan ‘Antoniusstraat 15, Erp’

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 19 juni 2022

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan ‘Antoniusstraat 15, Erp’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.KEL000BP0012022-ON01 gewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan “Antoniusstraat 15, Erp” vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota;
3. 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 29 september 2022

De raad voornoemd,

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