

Datum raad 29 september 2022
Datum college 12 juli 2022

Zaaknummer 2133808

Portefeuille Ruimtelijke ontwikkeling
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Markt-Kapittelhof' te Sint-Oedenrode'.

Samenvatting

Het project 'Markt-Kapittelhof' voorziet in nieuwbouw aan de Markt in Sint-Oedenrode, op de plek van voormalige Rabobank en aan de achterzijde aan het Kapittelhof. Het plan bestaat uit de sloop van de oude bank en het nabij gelegen complex van Woonmeij. Op de vrijgekomen locatie worden 57 appartementen opgericht waarvan 30 sociale huurappartementen, 5 middeldure koopappartementen en 22 vrije sectorappartementen. Onderdeel van het plan is verder een commerciële ruimte van 600m², de aanleg van een parkeergarage, twee parkeerterreinen en de inrichting van het openbaar gebied.



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 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode' vast te stellen conform het bijgevoegde raadsvoorstel en -besluit;
2. Het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, conform bijgevoegd -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

Sinds het vertrek van de Rabobank naar bedrijventerrein Kampen zijn er plannen voor herontwikkeling voor het oude pand van de Rabobank aan de Markt in Sint-Oedenrode. Op 20 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van de voormalig gemeente Sint-Oedenrode de stedenbouwkundige kaders vastgesteld voor het vrijkomende pand van de Rabobank aan de markt.

Het aangepaste stedenbouwkundig plan is in maart 2020 goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad. Nu ligt er een integraal plan voor dat voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en voorziet in de sloop van het oude pand van de Rabobank, het woningbouwcomplex van Woonmeij en het parkeerterrein Kapittelhof. Op de vrijkomende locatie zullen twee bouwmassa's worden ontwikkeld: een op de locatie Rabobank en een op de locatie Kapittelhof. Het betreft een integrale gebiedsontwikkeling die bestaat uit het volgende programma:

- 57 appartementen waarvan 30 sociale huurappartementen, 5 middeldure koopappartementen en 22 vrije sectorappartementen;
- Een commerciële ruimte van 600m² op de begane grond voor detailhandel (geen supermarkt) of maatschappelijk voorzieningen;
- Een parkeerkelder met 46 parkeerplekken die bereikbaar is via het insteekstraatje ook wel Kapittelhof genoemd;
- Bovengronds parkeerterrein 'Kapittelhof' aan de achterzijde met 26 parkeerplekken;
- Een parkeerplaats met 25 parkeerplekken;
- Een ontsluitingsweg voor langzaam verkeer en openbaar gebied;

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 57 woningen en een commerciële ruimte op locatie voldoet aan de wettelijke eisen en een verantwoorde situatie inhoudt vanuit milieuoogpunt. De verrichte onderzoeken ondersteunen de conclusie dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en dat een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. Het college van B&W heeft op 12 april 2022 besloten dat er geen nadere milieueffectrapportage noodzakelijk is.
- 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 met het geldende beleid. Onderzoeken hebben aangetoond dat er t.a.v. de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn. Ook heeft er met medeoverheden zoals provincie en waterschap vooroverleg plaatsgevonden en is het plan afgestemd op hun beleid.
- 1.3 *Het plan Markt-Kapittelhof past binnen de kaders van de Woonvisie Meierijstad.*
Het woningbouwprogramma bestaat uit 57 appartementen waarvan 30 sociale huurappartementen, 5 middeldure koopappartementen en 22 vrije sectorappartementen. Daarnaast zal er een commerciële ruimte van 600m² worden opgericht. 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.*
Een nabije buurtbewoner heeft een zienswijze ingediend waarbij vooral de zorg omtrent overlast van het parkeren aan de achterzijde wordt benoemd en men van mening is dat er mogelijk een waardedaling van zijn woning kan plaatsvinden door deze ontwikkeling. Als reactie op de zienswijze is onderbouwd waarom wij niet de mening delen dat dit plan tot meer of onevenredige overlast zal leiden ten opzichte van de huidige situatie waar nu ook al gewoond wordt aan het Kapittelhof. Indien men van mening blijft dat er een waardedaling van zijn woning optreedt door het plan, kan men hiervoor een verzoek om tegemoetkoming in de schade doen. Mogelijke planschadevergoedingen die het college van B&W moet doen op grond van de Wro, zullen worden verhaald op de ontwikkelaar.
- 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.

Kanttekeningen

- 1.1 *Parkeren in het centrum van Sint-Oedenrode is als geheel beschouwd.*
 Er is gekeken naar alle beschikbare parkeerplaatsen in het centrum. Hiermee worden de loopafstanden van maximaal 200 meter voor detailhandel/horeca en 100 meter voor de overige functies, waaronder wonen losgelaten. Omdat de locatie Markt-Kapittelhof midden in het centrum is gelegen, is een grote loopafstand aanvaardbaar is.

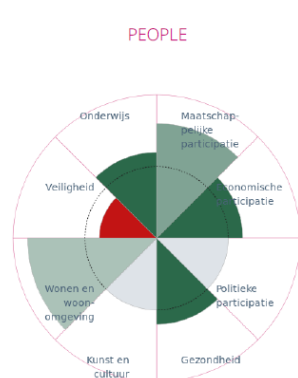
Communicatie

Het bestemmingsplan 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode' 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.

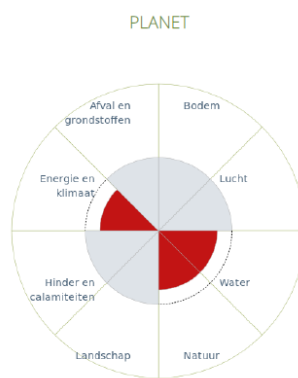
Participatie

De initiatiefnemer heeft donderdag 10 maart 2022 een informatieavond georganiseerd in café 'De Gouden Leeuw' in Sint-Oedenrode. Het doel was om belangstellenden te informeren over het project. Het plan werd door de aanwezige goed ontvangen.

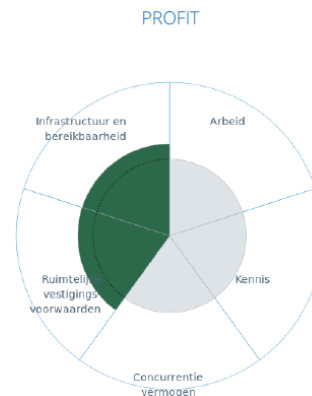
Duurzaamheid



People:
 Figuur 1 People



Figuur 2 Planet



Figuur 3 Profit

Het plan voorziet in woningbouw voor verschillende doelgroepen waaronder goedkope koop, sociale huur en jongeren met een autisme spectrum beperking.

Planet:

Het plan voorziet in de ontwikkeling van woningen op een oude bedrijfslocatie. Er is sprake van hergebruik van een bestaande (bouw)locatie. Er wordt daarmee zuinig omgegaan met de schaarse ruimte. Daarbij vindt er een kwaliteitsslag plaats in de gebouwen maar ook in de openbare ruimte.

Profit:

Het ontwikkelen van woningen onder de huidige markomstandigheden is lucratief. Daarnaast zal er een commerciële ruimte worden gerealiseerd.

Financiële toelichting

De financiële afspraken over het project 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode' zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Planning

Het bestemmingplan 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode' 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 beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode';
2. Bijlageboek bestemmingsplan 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode';
3. Verbeelding Bestemmingsplan 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode';
4. Beeldkwaliteitsplan 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode';
5. Adviesnota beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode;
6. Geanonimiseerde zienswijze Bestemmingsplan Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode';

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 12 juli 2022

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0012022P-ON01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode' 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