

Datum raad 29 september 2022

Zaaknummer 2139889

Datum college 26 juli 2022

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur  
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Kerkstraat 21-23 Erp"

### Samenvatting

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Kerkstraat 21-23 in Erp en is voornemens het bestaande verouderde pand, uit 1975, gedeeltelijk te slopen en te verbouwen naar een gebouw met 19 huurappartementen. Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw met verschillende winkel- en kantoorfuncties, maar het is gezien de ontwikkelingen in de detailhandel lastiger om op de langere termijn huurders te vinden. Leegstand ligt op de loer en mede daarom is de eigenaar naar een nieuwe, bij de locatie passende functie gezocht en deze is gevonden in de vorm van appartementen.

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Erp', vastgesteld op 23 mei 2013 door de voormalige gemeente Veghel het geldende planologisch-juridisch kader. Het plangebied heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' met een bouwvlak en de functiaanduiding 'detailhandel perifeer' en de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Op grond van het geldende bestemmingsplan is de ontwikkeling van woningbouw niet mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 24 februari 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is tijdens deze periode één zienswijzen ingediend.

Nu wordt voorgesteld het plan te laten vaststellen door de raad. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en het bestemmingsplan "Kerkstraat 21-23 Erp".

### Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, stads- en dorpsvernieuwing

### Behandeling in commissie

15 september 2022



## **Ontwerpbesluit gemeenteraad**

1. De Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan "Kerkstraat 21-23 Erp" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Kerkstraat 21-23 Erp ongewijzigd vast te stellen;
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 bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

## **Aanleiding**

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Kerkstraat 21-23 in Erp en is voornemens het bestaande verouderde pand, uit 1975, gedeeltelijk te slopen en te verbouwen naar een gebouw met 19 huurappartementen. Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw met verschillende winkel- en kantoorfuncties, maar het is gezien de ontwikkelingen in de detailhandel lastiger om op de langere termijn huurders te vinden. Leegstand ligt op de loer en mede daarom is de eigenaar naar een nieuwe, bij de locatie passende functie gezocht en deze is gevonden in de vorm van appartementen.

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Erp', vastgesteld op 23 mei 2013 door de voormalige gemeente Veghel het geldende planologisch-juridisch kader. Het plangebied heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'detailhandel perifeer' en de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Op grond van het geldende bestemmingsplan is de ontwikkeling van woningbouw niet mogelijk.

De nieuwe woningen mogen uitsluitend worden aangeboden in de volgende woningbouw-categorieën:

- a. minimaal 7 appartementen binnen het sociale huursegment met een maximale huurprijs van € 737,14 per maand (prijspeil 2020);
- b. maximaal 8 appartementen binnen het commerciële middeldure huursegment met een maximale huurprijs van € 890,- per maand (prijspeil 2020);
- c. maximaal 4 appartementen binnen het commerciële dure huursegment met een maximale huurprijs van € 980,- per maand (prijspeil 2020).

Het concept bestemmingsplan is intern beoordeeld door diverse vakdisciplines en er is vooroverleg gevoerd met de Provincie, Waterschap Aa en Maas en de Omgevingsdienst Brabant Noord.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 24 februari 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is tijdens deze periode één zienswijzen ingediend.

Nu wordt voorgesteld het plan te laten vaststellen door de raad. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en het bestemmingsplan "Kerkstraat 21-23 Erp".

## **Argumenten**

### **1.1 *Eenieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken***

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kerkstraat 21-23 in Erp en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 25 november 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

**2.1** *De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing plan*

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan Kerkstraat 21-23 aan te passen. Nu wordt voorgesteld om het plan ongewijzigd door de raad vast te laten stellen. Voor de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar bijlage 3.

**2.2** *De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt en te raadplegen geweest*

De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op de gemeentepagina op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Ook is het ontwerp bestemmingsplan te raadplegen geweest op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en als papieren exemplaar op het stadskantoor.

**3.1** *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.

## **Kanttekeningen**

n.v.t.

## **Communicatie**

Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer worden hierover geïnformeerd. Het besluit wordt gepubliceerd op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en in het Gemeenteblad Meierijstad. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Er zijn gedurende de voorbereidingsfase door initiatiefnemer gesprekken gevoerd met de buurt. Op 14 december 2021 is een brief verzonden naar de omwonenden van de projectlocatie Kerkstraat 21-23. Via deze brief zijn omwonenden geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling en zijn ze uitgenodigd om vragen of opmerkingen kenbaar te maken. De brief omgevingsdialog is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Naar aanleiding van deze brief is op 5 januari 2022 een kleine delegatie op het kantoor van de architect ontvangen. Tijdens dit overleg is het bouwplan toegelicht en zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De parkeerplaatsen worden voorzien van betonnen stootbandjes ter bescherming van de erfafscheiding;
- De bestaande hemelwaterafvoer in de brandgang zal intact blijven;
- De bestaande erfscheiding grenzend aan de percelen aan de Hagelkruisstraat zal intact blijven. Deze zal worden inkort tot 3 meter boven peil. Een en ander met de bewoners in het werk te bepalen.

Na deze bijeenkomst is er een verslag gemaakt. Dit verslag is opgenomen als bijlagen van deze toelichting en tevens op 13 januari 2022 gedeeld met de omwonenden.

### **Duurzaamheid**

In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Zo gaan de bouwplannen uit van energie neutrale nieuwbouw waarbij de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid zijn verwerkt. Er is voor dit plan ook een PPP scan uitgevoerd, deze is te raadplegen in de bijlage 1.

### **Financiële toelichting**

Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Meierijstad geen kosten in de exploitatie sfeer. Met initianemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten wordt afgedekt.

### **Planning**

Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de 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 en kan een omgevings-vergunning worden aangevraagd.

### **Rechtsbescherming**

Degenen die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan en belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen, kunnen gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan.

### **Monitoring en evaluatie**

Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

### **Bijlagen**

1. PPP-scan;
2. Vast te stellen bestemmingsplan Kerkstraat 21-23 Erp;
3. Notitie zienswijzen bestemmingsplan Kerkstraat 21-23 Erp;

Met vriendelijke groet,

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 26 juli 2022

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

**Besluit gemeenteraad:**

1. De Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan “Kerkstraat 21-23 Erp” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Kerkstraat 21-23 Erp met nummer NL.IMRO.1948.ERP000BP0012021-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
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