

Datum raad 4 april 2024

Zaaknummer 2532426

Datum college 27 februari 2024

Portefeuille Ruimtelijke ontwikkeling en infrastructuur  
J.T. (Jan) van Burgsteden

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan “Herontwikkeling Kem-terrein, Sint-Oedenrode”.

### **Samenvatting**

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om op het, thans grotendeels, braakliggende terrein tussen het Kofferen, de Emmausstraat en de Mater Lemmensstraat te Sint-Oedenrode 26 woningen te realiseren.

Het plan betreft de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen stedelijk gebied, waarbij inbreiding en verdichting plaatsvindt.

Met het oog op realisatie van woningbouw op het Kem-terrein is met ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Om woningbouw juridisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het bestemmingsplan geeft de kaders voor wat betreft de situering van woningen, openbare ruimte, parkeren enz. Voor de uitvoering is ook van belang het gebruik van de soort materialen en kleurstellingen. Met het oog daarop is in overleg tussen ontwikkelaar en stedenbouw een ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan “Herontwikkeling Kem-terrein, Sint-Oedenrode” en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan (BKP) hebben van 12 oktober tot en met 22 november 2023 ter inzage gelegen. Hierop zijn 2 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen en voorzien van een reactie.

De ingediende zienswijze van Waterschap de Dommel heeft aanleiding gegeven tot het toevoegen van de gevraagde gegevens. De 2<sup>e</sup> zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen. Ambtelijke wijzigingen van zowel het ontwerpbestemmingsplan als van het beeldkwaliteitsplan geven aanleiding de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan en het BKP gewijzigd vast te stellen.

## **Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad**

Programma 8.

### **Behandeling in commissie**

21 maart 2024.

### **Ontwerpbesluit gemeenteraad**

De raad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan “Herontwikkeling Kem-terrein, Sint-Oedenrode”;
2. Het bestemmingsplan “Herontwikkeling Kem-terrein, Sint-Oedenrode” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0052022P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan “Kem-terrein, Sint-Oedenrode” als onderdeel van de welstandsnota gewijzigd vast te stellen;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, géén exploitatieplan vast te stellen;
5. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

### **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. Ook het beeldkwaliteitsplan moet, om als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie te kunnen gelden, door de raad worden vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd; daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen.

### **Aanleiding**

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om op het, thans grotendeels, braakliggende terrein tussen het Kofferen, de Emmausstraat en de Mater Lemmensstraat te Sint-Oedenrode 26 woningen te realiseren. Het plan betreft de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen stedelijk gebied, waarbij inbreiding en verdichting plaatsvindt.

De planlocatie valt binnen de grenzen van de bestemmingsplannen “Centrum, herziening 2013” (voor een klein deel) en “Sint-Oedenrode Zuid” (grotendeels). De huidige plannen passen niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Voor het gebied is in samenspraak met de ontwikkelaar een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad als onderdeel van de welstandsnota te worden vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan “Herontwikkeling Kem-terrein, Sint-Oedenrode” en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan (BKP) hebben van 12 oktober tot en met 22 november 2023 ter inzage gelegen. Hierop zijn 2 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijze van Waterschap de Dommel heeft aanleiding gegeven tot het toevoegen van de gevraagde gegevens. De 2<sup>e</sup>

zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen en voorzien van een reactie.

Ambtelijke wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan geven aanleiding de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan en BKP gewijzigd vast te stellen.

## **Argumenten**

### *1.1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.*

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijze van Waterschap de Dommel heeft aanleiding gegeven tot het toevoegen van de gevraagde gegevens. De 2<sup>e</sup> zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen. Deze zienswijzen zijn uitvoerig bekeken en voorzien van een reactie in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Ambtelijke wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan geven aanleiding de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan en het BKP gewijzigd vast te stellen. De ingediende zienswijzen leiden niet tot wijzigingen.

### *2.1 Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Kem-terrein, Sint-Oedenrode" met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0052022P-VG01 gewijzigd vast te stellen. Gewijzigde vaststelling vloeit voort uit de ambtelijke wijzigingen.*

### *3.1 Het beeldkwaliteitsplan "Kem-terrein Sint-Oedenrode" als onderdeel van de welstandsnota gewijzigd vast te stellen.*

Ook het beeldkwaliteitsplan moet, om als formeel toetsingskader voor de welstandcommissie te kunnen gelden, gelijktijdig met het bestemmingsplan door de raad worden vastgesteld.

Omdat in het beeldkwaliteitsplan na het ter inzage leggen enkele ondergeschikte wijzigingen (afbeeldingen) zijn doorgevoerd, dient het beeldkwaliteitsplan gewijzigd worden vastgesteld.

### *4.1 Gelet op het bepaalde in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen.*

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 en een allonge gesloten. In de overeenkomst en de allonge zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van planbegeleiding en het verhaal van kosten in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken.

### *5.1 Een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.*

Normaliter dient, bij gewijzigde vaststelling, 6 weken te worden gewacht voordat het plan gepubliceerd mag worden tenzij de raad expliciet besluit bij GS om toestemming voor vervroegde publicatie te vragen. Er zijn geen provinciale belangen in het geding, Door bij GS om toestemming te vragen kan de termijn verkort worden.

## Kanttelingen

Niet van toepassing.

## Communicatie

Na de gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad en na ontvangst van verklaring van geen bezwaar van de provincie, worden het raadsbesluit, de nota van zienswijzen, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.

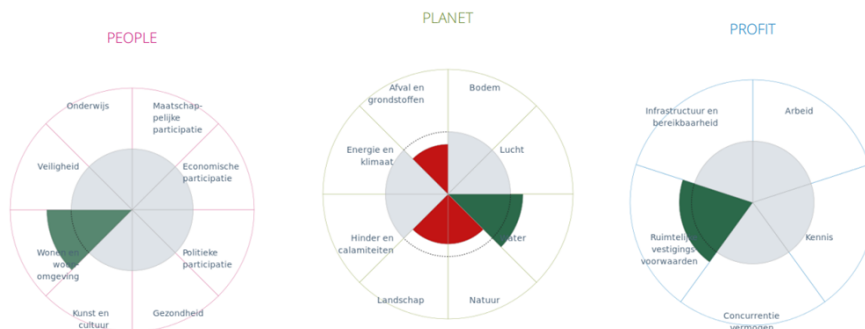
De ter inzagelegging van alle stukken wordt in het gemeentebled gepubliceerd. Op de gemeentepagina in Mooi Rooi krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Op het bestemmingsplan (omdat er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd) zijn de regels van de Crisis- en herstelwet van toepassing als het gaat om de versnelde behandeling van beroepszaken. De toepassing van de Crisis- en herstelwet zal in de publicaties kenbaar gemaakt worden. Daarbij wordt tevens aangegeven wat daar de betekenis van is. Om een dergelijk plan sneller te behandelen in beroep gelden namelijk beperkende regels. De beroepsgronden van een beroep dienen bijvoorbeeld binnen de gestelde 6 weken te zijn ingediend. Een pro forma beroep is in deze niet mogelijk. Ook dient de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State het beroep versneld te behandelen.

## Participatie

Voor het initiatief is in de voorbereidende fase van het plan een informatieavond gehouden. Gedurende de inzagetermijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

## Duurzaamheid



Op het gebied van 'people' draagt de ontwikkeling bij aan wonen en woonomgeving. Het bestemmingsplan scoort op 'planet' minder op landschap, natuur en afval en grondstoffen. Dit komt voort uit het bebouwen van een (thans) braakliggend terrein. In het plan is rekening gehouden met waterberging en duurzaamheid en de energietransitie.

## Financiële toelichting

In het kader van het kostenverhaal is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een overeenkomst en een aanvullende allonge gesloten met initiatiefnemer waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van initiatiefnemer.

Derhalve hoeft geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld.

## **Planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad (en na ontvangst van een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie”), wordt het vastgestelde bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en 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 omgevingsvergunning worden aangevraagd.

## **Rechtsbescherming**

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen degene die een zienswijze ingediend hebben, of belanghebbenden daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, gedurende de beroepstermijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de wijzigingen die bij vaststelling gedaan zijn, ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

## **Monitoring en evaluatie**

Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is en voor de realisatie van het project een omgevingsvergunning is aangevraagd.

## **Bijlagen**

- Vast te stellen bestemmingsplan "Herontwikkeling Kem-terrein, Sint-Oedenrode", bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, inclusief bijbehorende bijlagen;
- Vast te stellen beeldkwaliteitsplan "Kem-terrein, Sint-Oedenrode"
- Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan "Herontwikkeling Kem-terrein, Sint-Oedenrode"
- Ingediende zienswijzen
- PPP duurzaamheidsscan

## **Onderliggende documenten**

Geen.

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 27 februari 2024,

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

**Besluit gemeenteraad:**

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan “Herontwikkeling Kem-terrein, Sint-Oedenrode”;
2. Het bestemmingsplan “Herontwikkeling Kem-terrein, Sint-Oedenrode” met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0052022P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan “Kem-terrein, Sint-Oedenrode” als onderdeel van de welstandsnota gewijzigd vast te stellen;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen;
5. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 4 april 2024

De raad voornoemd,  
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij