

Datum raad	20 februari 2025	Zaaknummer	2748904
Datum college	21 januari 2025	Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Advies vergunningaanvraag herontwikkeling Philippusstraat Sint-Oedenrode		

Samenvatting

Door woningcorporatie Woonmeij wordt een aanvraag omgevingsvergunning voorbereid voor de herontwikkeling van de locatie Philippusstraat te Sint-Oedenrode. Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van de 24 bestaande huurwoningen aan de Philippusstraat, het voormalige KPN-gebouw aan de Philippusstraat 25 en 4 bestaande woningen aan de Coeveringslaan (nr. 41 t/m 47).

De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse worden 3 appartementenblokken gerealiseerd. Hierin is plaats voor 50 wooneenheden. Alle appartementen betreffen sociale huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Naast de wooneenheden worden bijkomende voorzieningen zoals bergingen, wegen en parkeergelegenheden gerealiseerd. Hierbij wordt tevens openbaar groen en waterberging gerealiseerd.

Een voorstel hiervoor is op 10 november 2022 behandeld op de intaketafel. De plannen zijn verder uitgewerkt en er wordt door Woonmeij een vergunningaanvraag (BOPA) voorbereid om af te wijken van het geldende omgevingsplan.

Op de locatie zijn volgens het vigerende Omgevingsplan Meierijstad woon- en bedrijfsactiviteiten toegestaan. De beoogde ontwikkeling is deels in strijd met het vigerende Omgevingsplan. 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

13 februari 2025



Ontwerpbesluit gemeenteraad

De gemeenteraad besluit:

1. Kennis te nemen van het voornemen van woningcorporatie Woonmeij om een omgevingsvergunning aan te vragen voor de herontwikkeling van de locatie Philippusstraat 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 Woonmeij wordt een aanvraag omgevingsvergunning voorbereid voor de herontwikkeling van de locatie Philippusstraat te Sint-Oedenrode. Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van de 24 bestaande huurwoningen aan de Philippusstraat, het voormalige KPN-gebouw aan de Philippusstraat 25 en 4 bestaande woningen aan de Coeveringslaan (nr. 41 t/m 47).

De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse worden 3 appartementenblokken gerealiseerd. Hierin is plaats voor 50 wooneenheden. Alle appartementen betreffen sociale huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Naast de wooneenheden worden bijkomende voorzieningen zoals bergingen, wegen en parkeergelegenheden gerealiseerd. Hierbij wordt tevens openbaar groen en waterberging gerealiseerd.

Een voorstel hiervoor is op 10 november 2022 behandeld op de intaketafel. De plannen zijn verder uitgewerkt en er wordt door Woonmeij een vergunningaanvraag (BOPA) voorbereid om af te wijken van het geldende omgevingsplan.

Op de locatie zijn volgens het vigerende Omgevingsplan Meierijstad woon- en bedrijfsactiviteiten toegestaan. De beoogde ontwikkeling is deels in strijd met het vigerende Omgevingsplan. 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.

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 50 wooneenheden (sociale huur) en zorgt voor een verbetering van de leefomgeving doordat de voormalige KPN-bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en op die locatie de bedrijfsbestemming wordt verwijderd. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee geeft de gemeente invulling aan “inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen”.

2.3 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.

2.4 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.

Kanttelingen

2.1 Een aantal onderdelen heeft nog nadere uitwerking.

Hoewel de ingediende BOPA-motivering aantoont dat voor een evenwichtige toedeling aan functies is aangetoond, dienen de onderdelen water, bodem en ecologie nog nadere uitgewerkt te worden. De verwachting is dat dit niet tot problemen zal leiden en dat deze zaken voor het moment van formele vergunningverlening volledig uitgewerkt en akkoord zijn. Ter zekerstelling zullen extra vergunningvoorschriften m.b.t. bodem worden opgenomen. Op 3 december 2024 is een omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit aangevraagd bij het bevoegd gezag.

2.4 Zonder positief 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.

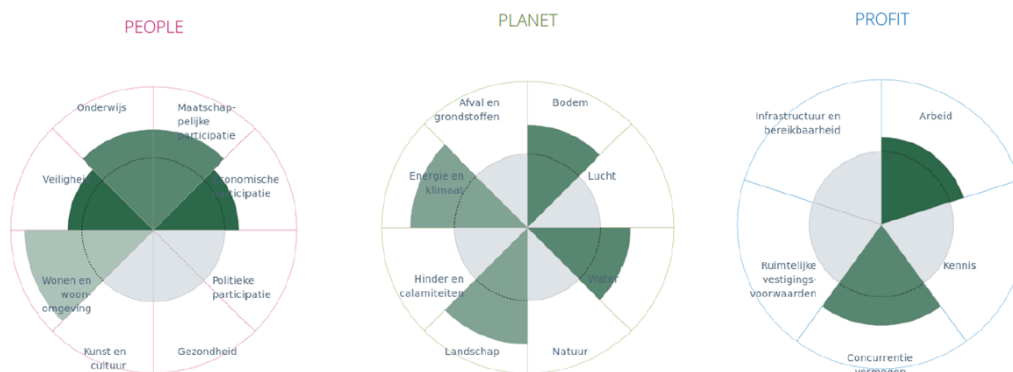
Communicatie

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

Door initiatiefnemer is participatie uitgevoerd door de organisatie van een omgevingsdialog. Daarnaast zijn enkele omwonenden bij initiatiefnemer op kantoor uitgenodigd om het onderwerp bezonning te bespreken. Een uitgebreide beschrijving van de omgevingsdialog is opgenomen als bijlage 17- Verslaglegging omgevingsdialog.

Duurzaamheid



Er is sprake van een duurzame ontwikkeling omdat de bestaande niet-toekomstbestendige en niet-energiezuinige bebouwing plaatsmaakt voor nieuwbouw.

Op de daken van de gebouwen worden zonnepanelen toegepast. Er worden klimaat adaptieve maatregelen genomen (waterberging, toevoegen groen en natuur inclusieve maatregelen).

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 Philippusstraat Sint-Oedenrode
2. Bijlagen BOPA motivering (losse bijlagen)
3. Duurzaamheidsscan
4. Verslaglegging omgevingsdialoog

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



MEIERIJSTAD

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 januari 2025

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 woningcorporatie Woonmeij om een omgevingsvergunning aan te vragen voor de herontwikkeling van de locatie Philippusstraat 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 20 februari 2025

De raad voornoemd,
Wvd. griffier,

De voorzitter,

F.G.T.W. van Kessel - van Erp

ir. C.H.C. van Rooij