

Datum raad 13 november 2025
Datum college 2 september 2025

Zaaknummer 2858958

Portefeuille Ruimtelijke ontwikkeling en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'herziening Keldonk, Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21'

Samenvatting

Op 19 december 2023 heeft het college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'herziening Keldonk, Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21'.

De ontwikkellocatie betreft drie woonadressen: Antoniusstraat 21, Morgenstraat 29 en Oudestraat 6 alle te Keldonk. Op de locatie Oudestraat 6 is momenteel een bedrijf met showroom gevestigd welke men wil verhuizen naar Antoniusstraat 21. Hierdoor wordt het huidige bedrijf met showroom (aan de Oudestraat 6) getransformeerd naar een twee-onder-één-kapwoning. Op de locatie Antoniusstraat 21 komt zoals beschreven het bedrijf met showroom. Hierdoor komen de twee woontitels te vervallen.

Op het adres Morgenstraat 29 is momenteel een vrijstaande woning toegestaan. Hier wordt een twee-onder-één-kapwoning mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 27 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingekomen. Na de ter inzage termijn zijn er echter wel ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Voor de inhoud van de ambtelijke wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen van bestemmingsplan 'herziening Keldonk, Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21'.

Relatie met programmabegroting en/of Thuis in Meierijstad

Programma 8.

Behandeling in commissie

23 oktober 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. de Nota van wijzigingen van bestemmingsplan 'herziening Keldonk, Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21' vast te stellen.
2. het bestemmingsplan 'herziening Keldonk, Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.KEL000BP0012023P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' aan te vragen bij de provincie Noord-Brabant vanwege de gewijzigde vaststelling.
4. 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

Op 19 december 2023 heeft het college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'herziening Keldonk, Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21'.

De ontwikkellocatie betreft drie woonadressen: Antoniusstraat 21, Morgenstraat 29 en Oudestraat 6 alle te Keldonk. Op de locatie Oudestraat 6 is momenteel een bedrijf met showroom gevestigd welke men wil verhuizen naar Antoniusstraat 21. Hierdoor wordt het huidige bedrijf met showroom (aan de Oudestraat 6) getransformeerd naar een twee-onder-één-kapwoning. Op de locatie Antoniusstraat 21 komt zoals beschreven het bedrijf met showroom. Hierdoor komen de twee woontitels te vervallen.

Op het adres Morgenstraat 29 is momenteel een vrijstaande woning toegestaan. Hier wordt een twee-onder-één-kapwoning mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 27 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingekomen. Na de ter inzage termijn zijn er echter wel ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Voor de inhoud van de ambtelijke wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen van bestemmingsplan 'herziening Keldonk, Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21'.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op (een beroep tegen) een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2024 (het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet) ter inzage is gelegd het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 27 december 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat voor de vaststelling van dit bestemmingsplan het oude recht, de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Argumenten

- 1.1 Het ontwerp van het bestemmingsplan 'herziening Keldonk, Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van woensdag 27 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.
- 1.2 De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt.
- 1.3 Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingekomen. Er zijn wel ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Het tijdspad tussen de eerste terinzagelegging en het voorleggen aan de raad is langer geweest dan gebruikelijk. Dit komt doordat aanvankelijk grondaankoop is onderzocht voor een parkeeroplossing, die inmiddels op een andere wijze is ingevuld. Daarnaast moesten nog milieutechnische onderzoeken worden uitgevoerd, die inmiddels zijn afgerond en akkoord bevonden. Het plan is destijds eerder dan gebruikelijk ter inzage gelegd in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
- 2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.
- 2.2 Onderzoeken hebben aangetoond dat ten aanzien van de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn.
- 3.1 Op grond van artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet er bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan 6 weken gewacht worden met het publiceren van het besluit en het starten van de beroepstermijn, om de provincie en de diensten van het Rijk in de gelegenheid te stellen om een reactieve aanwijzing te geven. Volgens de werkafspraken tussen het Rijk, IPO en VNG kan van deze wettelijke termijn afgeweken worden, indien de provincie en Rijk verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen een vervroegde publicatie, omdat de gewijzigde vaststelling hun belangen niet raakt. De raad dient expliciet bij de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten deze 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' aan te vragen. In dit geval wordt deze aangevraagd bij de provincie.
- 4.1 In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de vaststelling van een grondexploitatieplan voor (in het Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplannen 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 plankosten en het verhaal van kosten/schadevergoeding in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken.

Kanttelingen

Nvt.

Communicatie

Na de vaststelling (en na ontvangst van een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie') wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer wordt hierover geïnformeerd. Het besluit wordt in het Gemeenteblad Meierijstad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie

Initiatiefnemer heeft een ruimtelijke dialoog gevoerd met de omwonenden. Initiatiefnemer heeft hiermee voldaan aan de verplichte omgevingsdialoog. De geanonimiseerde omgevingsdialoog is terug te vinden in de bijlagen van het bestemmingsplan. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Duurzaamheid

Voor onderdeel 'duurzaamheid' wordt verwezen naar bijlage 4.

Financiële toelichting

In het kader van het kostenverhaal is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierdoor worden de uit het plan voortvloeiende kosten en eventuele planschadevergoedingen verhaald op de initiatiefnemer.

Planning

Na de vaststelling (en na ontvangst van een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie') wordt het besluit inclusief de 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

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 van het bestemmingsplan.

Monitoring en evaluatie

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

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan 'herziening Keldonk, Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21';
2. Bijlagen van bestemmingsplan 'herziening Keldonk, Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21'
3. Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'herziening Keldonk, Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21'
4. Duurzaamheidsscan.

Onderliggende documenten

Geen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.J.M Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 september 2025

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

1. de Nota van wijzigingen van bestemmingsplan 'herziening Keldonk, Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21' vast te stellen.
2. het bestemmingsplan 'herziening Keldonk, Oudestraat 6, Morgenstraat 29, Antoniusstraat 21' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.KEL000BP0012023P-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' aan te vragen bij de provincie Noord-Brabant vanwege de gewijzigde vaststelling.
4. 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 13 november 2025

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij