

Datum raad 29 februari 2024
Datum college 23 januari 2024

Zaaknummer 2506711

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3-3A'

Samenvatting

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel Kleine Heisteeg 3-3A te Sint-Oedenrode. Op het perceel is een twee-onder-één-kap woonboerderij gelegen. Initiatiefnemers zijn voornemens deze bestaande woonboerderij te slopen en als twee vrijstaande woningen te herbouwen. Hiertoe wordt het huidige bouwvlak ten behoeve van één twee-aaneen woning vervangen door twee afzonderlijke bouwvlakken ten behoeve van twee vrijstaande woningen. Het aantal woningen blijft daarmee als gevolg van voorliggend initiatief gelijk.

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' van de gemeente Meierijstad en heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'twee-aaneen'. Daar er in genoemd bestemmingsplan geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen die wijziging van het twee-aaneen bouwvlak in twee afzonderlijke bouwvlakken mogelijk maakt, is voor het initiatief een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 24 augustus 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is tijdens deze zienswijzenperiode één zienswijze ingediend door diverse reclamanten. De zienswijze geeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3 – 3a'.

Nu wordt voorgesteld het plan te laten vaststellen door de raad.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

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

Behandeling in commissie

22 februari 2024



Ontwerpbesluit gemeenteraad

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3-3A' ongewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de nota zienswijzen Kleine Heisteeg 3-3A;
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom naar de raad

Dit 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. De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel Kleine Heisteeg 3-3A te Sint-Oedenrode. Op het perceel is een twee-onder-één-kap woonboerderij gelegen. Initiatiefnemers zijn voornemens deze bestaande woonboerderij te slopen en als twee vrijstaande woningen te herbouwen. Hiertoe wordt het huidige bouwvlak ten behoeve van één twee-aaneen woning vervangen door twee afzonderlijke bouwvlakken ten behoeve van twee vrijstaande woningen. Het aantal woningen blijft daarmee als gevolg van voorliggend initiatief gelijk.

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' van de gemeente Meierijstad en heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'twee-aaneen'. Daar er in genoemd bestemmingsplan geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen die wijziging van het twee-aaneen bouwvlak in twee afzonderlijke bouwvlakken mogelijk maakt, is voor het initiatief een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 24 augustus 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is tijdens deze zienswijzenperiode één zienswijze ingediend door diverse reclamanten. De zienswijze geeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3 – 3a'.

Voor de inhoud van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3 – 3a' verwezen naar bijlage 1.

Argumenten

- 1.1 *Eenieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken*
Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3-3A' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 26 oktober 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis.
- 1.2 *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. Ook is het ontwerp bestemmingsplan te raadplegen geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en als papieren exemplaar op het gemeentekantoor in te zien.

- 2.1 *De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan*
De zienswijze van reclamanten richt zich met name tegen de situering van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en tegen de maximale toegestane maatvoering van de woningen uit de bouwregels. Volgens het beeldkwaliteitsplan Heikant wijziging 2012 dient de architectuur zo veel mogelijk aan te sluiten op de van oudsher reeds aanwezige bouwtraditie, wat zich uit in lagere huizen met een goothoogte van maximaal 3,5 meter met forse kappen met een steile dakhelling, tussen 45 en 55 graden. Daarnaast kunnen reclamanten zich niet vinden in de minimale afstand van 3 meter van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens. Al het bovenstaande zou leiden tot een ongewenste verdichting van de aanwezige open bebouwstructuur. Wij concluderen dat het de nieuwbouwplannen aansluiten op de stedenbouwkundige opzet van de omgeving en dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
- 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.

Kantttekeningen

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 en in het Gemeenteblad Meierijstad. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie

In het kader van de omgevingsdialoog, onderdeel uitmakend van de herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Kleine Heisteeg 3-3A te Sint-Oedenrode, zijn door initiatiefnemers de omwonenden van deze locatie uitgenodigd voor een bijeenkomst op 20 december 2021. Van de 5 omliggende percelen hebben er 4 deelgenomen aan de dialoog. Voor de inhoud waaronder de ingebrachte punten en de beantwoording daarop, wordt verwezen naar bijlage 2.

Duurzaamheid

De te (her)bouwen vrijstaande woningen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eisen bij nieuwbouw zijn de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Ook is er een PPP-scan uitgevoerd, deze is toegevoegd als bijlage 3.

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

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

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

Bijlage(n)

1. Toelichting, verbeelding en regels bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3-3A'
2. Omgevingsdialoog;
3. PPP-scan.

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 Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2024

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3-3A' met code NL.IMRO.1948.BGO000BP0112022P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de nota zienswijzen Kleine Heisteeg 3-3A;
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 februari 2024

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij