

Datum raad	4 april 2024	Zaaknummer	2525072
Datum college	27 februari 2024	Portefeuille	Gebiedsontwikkeling en planologie J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Hoofdstraat 169a-171 Schijndel		

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 november 2021 besloten in principe, onder voorwaarden, planologische medewerking te verlenen aan het transformeren van cafetaria, restaurant en feestzaal naar 9 appartementen. De plannen zijn verder uitgewerkt en een vergunning is aangevraagd om het horecapand met bovenwoning aan de Hoofdstraat 169a-171 te Schijndel te slopen en hiervoor in de plaats bebouwing in drie lagen terug te bouwen voor 8 appartementen.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, middels een aanvraag omgevingsvergunning conform artikel 2.1, eerste lid onder c, jo. Artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo. Als onderdeel van de aanvraag is een integrale ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin wordt gemotiveerd dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8 Ruimtelijke ontwikkeling en Wonen, waarin wordt ingezet op een passende ruimtelijke balans die de woningbouwopgave, de energietransitie, de landbouwtransitie, de transitie naar een circulaire economie en klimaatadaptatie kan verenigen.

Behandeling in commissie

21 maart 2024



Ontwerpbesluit gemeenteraad

Het college stelt de raad voor:

1. Een ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven waarmee de raad verklaart geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 8 appartementen ter plaatse van Hoofdstraat 169a-171 in Schijndel (OV-2022-0860);
2. De onder 1 bedoelde ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen', zijnde dit besluit, ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken;
3. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, de onder 1 genoemde 'verklaring van geen bedenkingen' als definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' aan te merken.

Waarom naar de raad

In de procedure voor de buitenplanse afwijking is een 'verklaring van geen bedenkingen' van uw raad nodig omdat dit bouwplan niet past binnen de randvoorwaarden van uw delegatiebesluit, i.c. 'Regeling instrumenten ruimtelijke ordening' d.d. 22 juni 2017.

In de procedure voor de buitenplanse afwijking voor het gebruik is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de raad nodig omdat het bouwplan voorziet in het toevoegen van meer dan 5 woningen binnen bestaand stedelijk gebied en er geen door de raad vastgesteld ruimtelijk kader beschikbaar is. Om die reden wordt een 'verklaring van geen bedenkingen' bij de raad gevraagd. Voor dit initiatief is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd welke is getoetst en akkoord is bevonden.

Aanleiding

Op 28 juli 2021 is een aanvraag voor een principebeoordeling ontvangen voor het realiseren van appartementen ter plaatse van Hoofdstraat 169a-171 in Schijndel.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 november 2021. besloten in principe, onder voorwaarden, planologische medewerking te verlenen aan het transformeren van cafetaria, restaurant en feestzaal naar 9 appartementen.

De initiatiefnemer is voornemens om het horecapand met bovenwoning aan de Hoofdstraat 169a-171 te Schijndel te slopen en hiervoor in de plaats bebouwing in drie lagen terug te bouwen voor 8 appartementen. Het huidige pand heeft de bestemming 'Horeca – 1' en biedt, planologisch-juridisch gezien, geen ruimte aan de oprichting van 8 appartementen.

Aan de Hoofdstraat 171 in Schijndel was voorheen de horecaonderneming De Kafmolen gevestigd. Het horecabedrijf was opgedeeld in verschillende onderdelen: cafetaria, restaurant en feestzaal. De bovenwoning behoort ook tot het pand en heeft huisnummer 169a.

Inmiddels is De Kafmolen verplaatst naar de Kloosterstraat in het centrum van Schijndel. De nieuwe locatie is ruimtelijk gezien een betere locatie dan de voormalige locatie, welke is gelegen tussen woningen en aan de aanlooproute naar het winkelconcentratiegebied. Op de voormalige locatie is het transformeren naar woningen voorstelbaar.

Argumenten

1.1 De goede ruimtelijke ordening is aangetoond

Door middel van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken is de goede ruimtelijke ordening voor het transformeren van de locatie en het bouwen van 8 appartementen aangetoond.

Bij het woningbouwprogramma is nu aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing dat er 2 sociale koop of huurwoningen worden gerealiseerd. Dit moet 2 sociale huurwoningen zijn zodat wordt voldaan aan de Woonvisie en er minimaal 25 procent sociale huurwoningen is opgenomen in het plan. De initiatiefnemer heeft bevestigd dat het sociale huurwoningen worden en er wordt nog een overeenkomst afgesloten waarin dit wordt vastgelegd.

Het concept van de ruimtelijke onderbouwing is bij het raadsvoorstel gevoegd. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor het verlenen van de 'verklaring van geen bedenkingen' en de door het college te verlenen omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Kanttekeningen

1.1 Zonder verklaring moet de aanvraag worden geweigerd

Met het verlenen van de 'verklaring van geen bedenkingen' wordt voldaan aan de formele vereisten die gelden voor het afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°. De verklaring kan alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de verklaring niet wordt verleend, moet de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd worden.

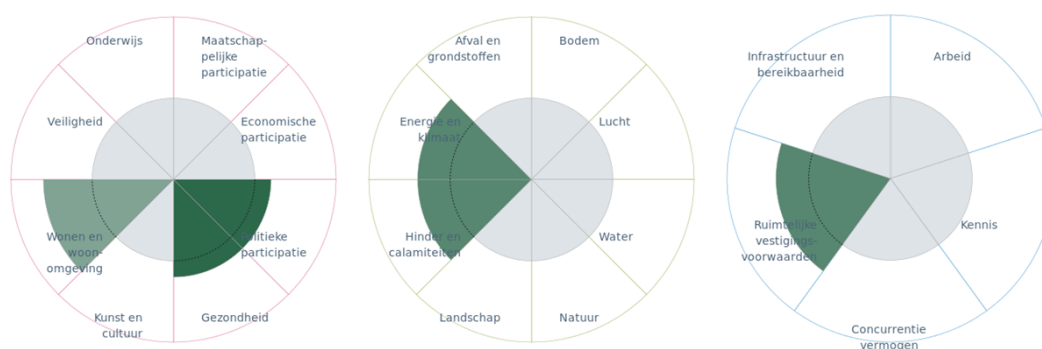
Communicatie

Een 'verklaring van geen bedenkingen' maakt deel uit van de omgevingsvergunning waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning die voorziet in de afwijking van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. Dit gebeurt door toezending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager en door publicaties in de Staatscourant en op www.overheid.nl.

Participatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialogoog gevoerd met de omwonenden van het plan. Het verslag hiervan is opgenomen bij dit voorstel.

Duurzaamheid



Er is voor dit plan een PPP scan uitgevoerd, deze is bijgevoegd.

Financiële toelichting

Het verlenen van een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft geen financiële gevolgen.

Planning

Door een uitspraak van de afdeling van 19 oktober 2016 moet bij de ontwerpvergunning ook een ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' ter inzage worden gelegd. Dit om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen hun zienswijzen kenbaar te maken tegen de 'verklaring van geen bedenkingen'. Bij het nemen van een definitief besluit over de 'verklaring van geen bedenkingen' moet uw raad eerst ingaan op de eventueel ingediende zienswijzen. Het stuk zal in dat geval opnieuw aan de raad worden voorgelegd. Komen er geen zienswijzen tegen de 'ontwerpverklaring van geen bedenkingen' dan wordt de ontwerpverklaring omgezet in een 'definitieve verklaring van geen bedenkingen'. Het definitieve besluit op de aanvraag wordt verder door het college afgehandeld.

Rechtsbescherming

Eventuele zienswijzen worden voorgelegd aan uw raad. Aan de hand van zienswijzen kan uw raad beslissen of de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven. Vervolgens beslist het college omtrent de afgifte van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid tot het rechtstreeks instellen van beroep bij de Rechtbank. Vervolgens is hoger beroep mogelijk bij de Raad van State.

Monitoring en evaluatie

Zie onder 'Planning'.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen
3. PPP scan Hoofdstraat 169a
4. Verslag omgevingsdialog

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



MEIERIJSTAD

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. Een ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven waarmee de raad verklaart geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 8 appartementen ter plaatse van Hoofdstraat 169a-171 in Schijndel (OV-2022-0860);
2. De onder 1 bedoelde ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen', zijnde dit besluit, ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken;
3. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, de onder 1 genoemde 'verklaring van geen bedenkingen' als definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' aan te merken.

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