

## Raadsvoorstel

|               |                                                      |              |                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------|
| Datum raad    | 27 augustus 2018                                     | Zaaknummer   | 1948108708                                             |
| Datum college | 4 september 2018                                     | Portefeuille | Ruimtelijke ontwikkeling<br>H.J.M.P.M. van den Bogaard |
| Onderwerp     | Bestemmingsplan Kom Erp, herziening Kerkstraat 28-34 |              |                                                        |

### Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Kerkstraat 28-34' heeft van donderdag 4 april tot en met woensdag 16 mei 2018 ter inzage gelegen. Er is één zienswijzen ingediend. Deze zienswijze achten wij ongegrond. Tevens is een zienswijze ingediend, die tijdens de periode van terinzagelegging alsnog is ingetrokken. Deze zienswijze is verder buiten beschouwing gelaten. Daarnaast is met betrokken instanties vooroverleg gevoerd, er zijn geen opmerkingen gemaakt. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Kerkstraat 28-34' ongewijzigd vast te stellen.

### Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen (particuliere grondexploitatie)

### Behandeling in commissie

Commissie Ruimte, Economie en Bedrijfsvoering.

### Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De raad besluit bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Kerkstraat 28-34' ongewijzigd vast te stellen.
2. De raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.



## **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.

## **Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan Kom Erp, herziening Kerkstraat 28-34

## **Aanleiding**

In 2009 heeft de gemeente bouwvergunning verleend aan een ontwikkelaar voor het oprichten van commerciële ruimten, 38 appartementen en 7 grondgebonden woningen aan Kerkstraat 28-34 in Erp. De grondgebonden woningen aan Steengraaf zijn inmiddels gerealiseerd, het resterend deel van het plangebied is verkocht aan een andere ontwikkelaar (hierna te noemen: initiatiefnemer).

Initiatiefnemer heeft voor de bouwmassa aan Kerkstraat een gewijzigd bouwplan ingediend op de verleende bouwvergunning uit 2009. In december 2017 is de nieuwe omgevingsvergunning verleend voor 8 appartementen en commerciële ruimten op de begane grond, dit plan is nu in aanbouw. Wanneer na realisatie blijkt dat er geen behoefte is aan de commerciële ruimten, zal een aanvraag ingediend worden voor omzetting naar 4 appartementen. Het totaal aantal appartementen kan dus nog toenemen van 8 naar 12 woningen.

Voor de gronden achter Kerkstraat 28-34 is in december 2016 principemedewerking verleend aan het omzetten van de 38 appartementen naar 10-15 grondgebonden woningen. Vervolgens heeft initiatiefnemer een schetsplan ontwikkeld met 12 patio-woningen. Dit schetsplan is ruimtelijk akkoord en door Welstand goedgekeurd. Voor de realisatie van dit schetsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Kerkstraat 28-34' is gepubliceerd voor zienswijzen. Gedurende de periode van donderdag 4 april tot en met woensdag 16 mei 2018 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend, een tweede zienswijze is binnen de periode van terinzagelegging weer ingetrokken. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de 'Notitie beantwoording zienswijzen', opgenomen in bijlage 1. Het college heeft de zienswijze ongegrond verklaard. Uw raad wordt geadviseerd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 2.

## **Argumenten**

1. *Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het provinciale en gemeentelijk beleid;*
2. *Onderzoeken hebben aangetoond dat er ten aanzien van de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn;*
3. *Initiatiefnemer neemt de rechten en plichten uit de samenwerking- en planschadeovereenkomst over, zoals deze gesloten is met de vorige planontwikkelaar en verkoper van het plangebied;*
4. *Het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de harde plancapaciteit in het woningbouwprogramma voor de kern Erp afneemt van 45 woningen naar 31 woningen en beter aansluit bij de woningbehoefte.*
5. *Stads- en dorpsvernieuwing; een langdurig braakliggend terrein krijgt eindelijk een definitieve invulling.*
6. *Er is uitvoering een dialoog gevoerd met de direct belanghebbenden en de omgeving.*

7. *De beantwoording van de zienswijze van reclamanten X leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. In het kader van vooroverleg hebben betrokken instanties geen opmerkingen gemaakt.*

## **Kanttekeningen**

### **1.1 Er zijn geen kanttekeningen**

## **Communicatie**

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in de Staatscourant en in het Gemeenteblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in Stadskrant Veghel is mededeling gedaan van deze bekendmaking.

## **Participatie**

Er zijn diverse bewonersavonden geweest en er is een omgevingsdialoog gevoerd. Gedurende de inzage termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Er is een zienswijze ingediend door reclamanten X. Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren. Tevens is een zienswijze ingediend, maar binnen de periode van terinzagelegging weer ingetrokken. Deze zienswijze wordt verder buiten beschouwing gelaten.

## **Duurzaamheid**

De initiatiefnemer heeft de voorheen tussen de gemeente Veghel en de ontwikkelaar/verkoper gesloten exploitatieovereenkomst overgenomen.

Er is een alternatief plan ontwikkeld met minder bouwvolume. Er is dus sprake van een efficiënt ruimtegebruik binnen stedelijk gebied, er wordt echter geen gebruik gemaakt van bestaande bebouwing.

De aanvraag omgevingsvergunning zal na 1 juli 2018 ingediend worden, dus het uitgangspunt hiervoor is gasloos bouwen.

Een binnenstedelijke locatie met detailhandel buiten kernwinkelgebied wordt omgezet naar woningbouw. Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan de verdere concentratie van detailhandel binnen het kernwinkelgebied

## **Financiële toelichting**

In het kader van het verhalen van kosten zijn op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemer waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

## **Planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd. Na afloop van de formele beroepstermijn van zes weken – naar verwachting december 2018 – treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen reguliere omgevingsvergunningen verleend worden.

## **Rechtsbescherming**

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben, of daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Monitoring en evaluatie**

Niet van toepassing.

**Bijlage(n)**

1. Notitie beantwoording zienswijzen 'Kom Erp, herziening Kerkstraat 28-34'
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Kerkstraat 28-34'

**Ter inzage documenten**

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 4 september 2018

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

**Besluit gemeenteraad:**

1. De raad besluit bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Kerkstraat 28-34' ongewijzigd vast te stellen.
2. De raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 11 oktober 2018

De raad voornoemd,  
De griffier,



A.F.J. Franken

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij