Raadsvoorstel

Datum raad	30 september 2021	Zaaknummer	1948395675
Datum college	20 juli 2021		
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Boxtelseweg 38 te Schijndel.		

Samenvatting

Het (ontwerp)bestemmingsplan ‘Boxtelseweg 38 te Schijndel’ maak het omzetten van de bestemming ‘Wonen’ naar ‘Bedrijf’ mogelijk, om in de bestaande bebouwing een lifestyle & health centrum te ontwikkelen. Het lifestyle & health centrum wordt een plek waar mensen een dag kunnen verblijven om te detoxen, zowel het lichaam als de geest tot rust brengen en opfrissen. Hiervoor worden verschillende behandelingen aangeboden (meditatie, spa, yoga etc. en workshops), als uitbreiding op de bestaande vestiging in Best. Het bedrijf levert tevens producten om de huid te verjongen en verstrakken aan schoonheidsspecialisten, huidtherapeuten en artsen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 april 2021 tot donderdag 27 mei 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Op dit ontwerp zijn geen zienswijze(n) ingediend. Derhalve wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingplan (ongewijzigd) vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen

Behandeling in commissie

16 september 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De raad besluit het bestemmingsplan ‘Boxtelseweg 38 te Schijndel’ (ongewijzigd) vast te stellen;
2. De raad besluit om geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied, omdat het verhaal van de gemeentelijke kosten middels een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Waarom naar de raad
Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de raad het bevoegd gezag voor de vaststelling van bestemmingsplannen.

Onderwerp
(Ongewijzigde) Vaststelling bestemmingsplan Boxtelseweg 38 te Schijndel.

Aanleiding
Op het perceel Boxtelseweg 38 te Schijndel, kadastraal bekend Meierijstad, sectie M, nummer 597, is een woonboerderij met bijgebouw aanwezig. De initiatiefneemster, tevens eigenaar van USKIN gevestigd in Best, is voornemens de locatie bedrijfsmatig in gebruik te nemen. Men wil in de bestaande bebouwing een lifestyle & health centrum te ontwikkelen. Het centrum wordt een aanvulling op de bedrijfsactiviteiten in Best.
Het lifestyle & health centrum wordt een plek waar mensen een dag kunnen verblijven om te detoxen, zowel het lichaam als de geest tot rust brengen en opfrissen. Hiervoor worden verschillende behandelingen aangeboden (meditatie, spa, yoga etc. en workshops).
De woonboerderij en bijgebouwen worden op een rustieke manier verbouwd tot een modern health & lifestyle centrum met praktijk-, cursus, werkruimtes en een bedrijfswoning. In het bijgebouw wordt tevens een magazijn en kantoorruimte gerealiseerd. Het bedrijf levert tevens producten om de huid te verjongen en verstrakken aan schoonheidsspecialisten, huidtherapeuten en artsen.

De wijziging van de bestemming ‘Wonen’ naar ‘Bedrijf’ past weliswaar niet binnen de wijzigingsbevoegdheden van het geldende bestemmingsplan, maar de bedrijfsmatige activiteiten zijn qua aard en omvang passend op de locatie Boxtelseweg 38. De initiatiefneemster heeft voor haar bedrijfsactiviteiten juist gezocht naar een goed ontsloten, maar toch rustig gelegen locatie, zodat haar klanten kunnen genieten van de groene omgeving.

Ondanks de afwijking van de geldende planregels is de gevraagde c.q. noodzakelijke wijziging van de bestemming voorstelbaar. Tevens voldoet het plan aan de regels van de provinciale Interim Omgevingsverordening. De toelichting van het plan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing en landschappelijk inrichtingsplan.

Argumenten
1. Het ontwerp bestemmingsplan ‘Boxtelseweg 38 te Schijndel’ maakt het wijzigen van de bestemming ‘Wonen’ naar de bestemming ‘Bedrijf’ om op deze locatie een health & lifestyle centrum te realiseren. In de nieuwe situatie wil men in de bestaande bebouwing een lifestyle & health centrum te ontwikkelen. Het lifestyle & health centrum wordt een plek waar mensen een dag kunnen verblijven om te detoxen, zowel het lichaam als de geest tot rust brengen en opfrissen. De woonboerderij en bijgebouwen worden op een rustieke manier verbouwd tot een modern health & lifestyle centrum met praktijk-, cursus, werkruimtes en een bedrijfswoning. In het bijgebouw wordt tevens een magazijn en kantoorruimte gerealiseerd.

2. De wijziging van de bestemming ‘Wonen’ naar ‘Bedrijf’ past weliswaar niet binnen de wijzigingsbevoegdheden van het geldende bestemmingsplan, maar de bedrijfsmatige activiteiten zijn qua aard en omvang passend op de locatie Boxtelseweg 38. Aangezien de activiteiten een omvang hebben, zodat deze passen binnen de bestaande bebouwing (een boerderij met een bijgebouw), zijn deze op de locatie voorstelbaar. Ondanks de afwijking van

de geldende planregels is de gevraagde c.q. noodzakelijke wijziging van de bestemming voorstelbaar.

3. Het bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal (Interim Omgevingsverordening) en gemeentelijk beleid. In Hoofdstuk 3 van de plantoelichting is het planvoornemen getoetst aan het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het planvoornemen past binnen de geldende beleidskaders.

4. Het plan kent conform Hoofdstuk 4 van de toelichting geen milieutechnische belemmeringen en bevat een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat een goed woon een leefklimaat kan worden gegarandeerd.

5. Het wijzigingsplan voorziet in de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Het landschappelijk inpassingsplan is akkoord bevonden.

6. In verband met het bestemmingsplan is het gewenst om afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente vast te leggen in een anterieure overeenkomst. Afspraken hebben betrekking op onder andere betaling door initiatiefnemer van eventuele planschade voor derden en het daadwerkelijk realiseren van de landschappelijke inpassing. In de ondertekende anterieure overeenkomst zijn afspraken geborgd over de landschappelijke inpassing en de betaling van eventuele planschade voor derden.

7. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er is binnen deze termijn geen zienswijze ingediend. Daarom is er geen aanleiding tot een inhoudelijke aanpassing/aanvulling van het plan.

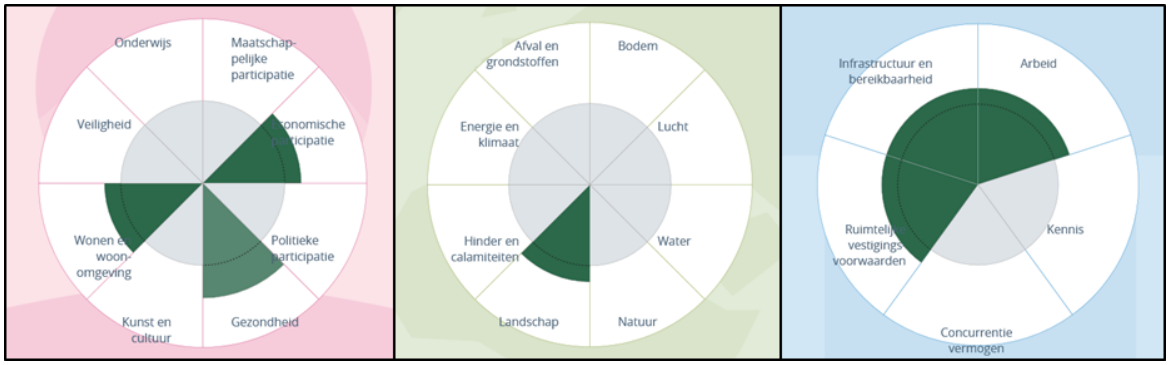
Gelet op het bovenstaand kan het ontwerp bestemmingsplan worden vastgesteld.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Communicatie
Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal deze op de gebruikelijke wijze via kennisgeving openbaar bekend worden gemaakt en ter inzage worden gelegd.

Participatie
Een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden en deze is opgenomen in het principeverzoek. Omwonenden gemeld in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

Duurzaamheid
De ontwikkeling op het adres draagt bij aan hergebruik van leegstaande bedrijfsbebouwing. De bedrijfsactiviteiten biedt werkgelegenheid voor meerdere personen en het lifestyle en health centrum past goed in de groene omgeving en is op de provinciale weg goed ontsloten.



Financiële toelichting
In het kader van het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over plankosten en de eventuele planschadekosten.

Planning
Er wordt geen gebruik gemaakt van een informatiebijeenkomst.
Na vaststelling volgt formeel nog een beroepstermijn van 6 weken voordat het plan in werking treedt.

Rechtsbescherming
Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, kunnen gedurende zes weken beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Monitoring en evaluatie
De regels van bestemmingsplannen kennen geen specifieke monitoring en evaluatie.
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra voor de realisatie van de woning een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Bijlage(n)
1. Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagenboek)

Ter inzage documenten
Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal deze op de gebruikelijke wijze via kennisgeving openbaar bekend worden gemaakt en ter inzage worden gelegd.

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 20 juli 2021

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. De raad besluit het bestemmingsplan ‘Boxtelseweg 38 te Schijndel’ (ongewijzigd) vast te stellen;
2. De raad besluit om geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied, omdat het verhaal van de gemeentelijke kosten middels een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 september 2021

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken	ir. C.H.C. van Rooij