

Datum raad 23 januari 2025

Zaaknummer 2473591

Datum college 10 december 2024

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Schrijvershoef 7'

Samenvatting

Voorliggend plan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' ten behoeve van het beëindigen van het agrarisch verwante bedrijf aan de Schrijvershoef 7 te Schijndel, waarbij de bedrijfswoning wordt omgeschakeld naar een burgerwoning. Middels de sloop-bonusregeling uit het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' wordt het behoud van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning toegestaan, mede ten behoeve van het uitvoeren van een bedrijf aan huis. Tevens zal een mantelzorgwoning worden opgericht. Omdat deze mantelzorgwoning op de gewenste plaats niet binnen het bouwvlak past, maar dit wel vereist is, is een verandering van het bouwvlak noodzakelijk. Daarbij zal het huidige bouwvlak worden verkleind.

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is het plan aangepast waardoor het gewijzigd moet worden vastgesteld.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

Programma 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkelingen, stads- en dorpsvernieuwingen

Behandeling in commissie

16 januari 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.
2. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Schrijvershoef 7' gewijzigd vast te stellen, conform bijgevoegd raadsvoorstel.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Een verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

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.

Eerder genomen besluiten

Op 19 december heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen

Aanleiding

Voorliggend plan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" van de voormalige gemeente Schijndel (tegenwoordig gemeente Meierijstad) ten behoeve van het beëindigen van het agrarisch verwante bedrijf aan de Schrijvershoef 7 te Schijndel, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgeschakeld naar een burgerwoning. Middels de zogenaamde sloop-bonus regeling uit het bestemmingsplan "Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit" wordt het behoud van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning toegestaan, mede ten behoeve van het uitvoeren van een bedrijf aan huis in de vorm van een kleinschalig hoveniers- en loonwerkbedrijf, ondergeschikt aan de woonfunctie. Tevens zal, vergunningsvrij, een mantelzorgwoning worden opgericht. Deze zal van tijdelijke aard zijn en worden verwijderd als er niet langer een noodzaak voor mantelzorg aanwezig is. Omdat deze mantelzorgwoning op de gewenste plaats niet binnen het bouwvlak past, maar dit wel vereist is, is eveneens een verandering van het bouwvlak noodzakelijk. Daarbij zal het huidige bouwvlak eveneens worden verkleind.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn correct verwerkt in het plan

De zienswijzen die ingediend is op het plan is verwerkt in het plan. Na verwerking is contact opgenomen met de indiener waarna geconstateerd is dat de opmerkingen correct zijn verwerkt.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan het geldende beleid

Het plan is getoetst aan de gemeentelijke beleidskaders. De aandachtspunten die meegegeven zijn, zijn juist verwerkt in het plan. In de plantoelichting zijn alle onderbouwingen en onderzoeken opgenomen. Het plan is aangemeld bij de provincie en het waterschap, beide hebben na verwerking van de opmerkingen ingestemd met het plan.

2.2 Ten aanzien van de ontwikkeling zijn geen planologische of milieutechnische belemmeringen

In de plantoelichting zijn alle onderbouwingen en onderzoeken opgenomen.

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.

4.1 Er dient zes weken gewacht te worden voordat het gewijzigde plan kan worden gepubliceerd
Omdat het een gewijzigde vaststelling betreft dient het plan eerst aangemeld te worden bij de provincie. Echter kan bij hen een verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie aangevraagd worden waarmee deze termijn verkort kan worden en het plan eerder gepubliceerd kan worden.

Kantttekeningen

-

Communicatie

De vaststelling van dit bestemmingsplan wordt in het Gemeentebblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in de stadskrant Veghel wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking. Daarnaast wordt Waterschap Aa en Maas per mail op de hoogte gesteld van de vaststelling en zal de Provincie via de kennisgevingsmodule van de vaststelling op de hoogte worden gesteld. Vanaf de datum van de vaststelling is het plan voor een ieder digitaal in te zien www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is het plan analoog beschikbaar in het gemeentehuis in Veghel.

Participatie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is er een omgevingsdialoog uitgevoerd. Tijdens deze omgevingsdialoog is zijn de omwonende en de buurt op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens deze dialoog zijn er geen bezwaren naar voren gekomen. Voor de omgevingsdialoog wordt verwezen naar bijlage 8 van het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Voor dit initiatief is een PPP-scan uitgevoerd. Hieruit is het volgende gekomen:

People: het initiatief levert een bijdrage aan zowel economische participatie, gezondheid, en wonen en woonomgeving. Dit vloeit voort uit het toevoegen van een mantelzorgwoning en het bedrijf aan huis.

Planet: zowel plus- als minpunten. Het initiatief zal landschappelijk worden ingepast en hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen. Aan de andere kant zorg het toevoegen van een mantelzorgwoning voor meer afvalstromen en energiegebruik.

Profit: geen veranderingen.

Financiële toelichting

Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten welke is ondertekend voor de vaststelling van het plan.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan met 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, tenzij om schorsing wordt gevraagd.

Dit bestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd, daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen, gedurende de beroepstermijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

Monitoring en evaluatie

Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is en voor de realisatie van het project een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Schrijvershoef 7' toelichting + regels
2. Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Schrijvershoef 7' verbeelding
3. Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
4. Telos Duurzaamheidsscan

Onderliggende documenten

Met vriendelijke groet,

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 Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 december 2024

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.
2. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Schrijvershoef 7' gewijzigd vast te stellen, conform bijgevoegd raadsvoorstel.
3. Heen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Een verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 23 januari 2025

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij