

Datum raad 15 december 2022

Zaaknummer 2204627

Datum college 4 oktober 2022

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Vlagheide 8a te Schijndel

Samenvatting

Aan de Vlagheide 8a is een voormalig gemengd agrarisch bedrijf gelegen. Het bedrijf is al enige tijd geleden opgeheven en de voormalige bedrijfswoning en bijbehorende schuur zijn in sinds 2013 als burgerwoning en bijgebouwen bestemd en in gebruik. De voormalige agrarische ondernemer is er blijven wonen en met gevoel voor landschap, omgeving, ambachten én het sociale hart heeft hij de plek rondom het woonkavel getransformeerd van een agrarisch productielandschap naar een natuurlijk en avontuurlijk landschap.

Vanuit deze context is door de dochter het concept “Village Départ”: In dit concept worden de volgende activiteiten verenigd:

- Ontmoetings-, start- en finishplek voor wielrenners, MTB'ers, andere sporters en recreanten die de Vlagheide aandoen
- Wielercafé
- Fiets-, sport- en lifestyle clinics
- MTB verhuur
- Teambuilding (in- en outdoor)/ back-to-basic/ heisessies
- Vergaderen & zakelijke bijeenkomsten (desgewenst met thema sport & parallel naar presteren in bedrijfsleven)
- Sporten/recreëren met mogelijkheid tot overnachten aan het water

Dit concept richt zich op liefhebbers van fietsen en outdoor sporten en zal onder andere als startpunt dienen voor verschillende fietsroutes in de regio, waaronder routes die over de Vlagheideberg gaan. Daarnaast zijn in het bestaande landschap verschillende faciliteiten gerealiseerd waarmee de activiteiten uitgevoerd kunnen worden. Denk aan visstekken, het bestaande kooikershuisje als teambuildingcentrum en de veestal als horecaruimte met aansluitend een terras. De buitenruimte zal gebruikt worden voor georganiseerde teambuilding-activiteiten. Doormiddel van het toevoegen van een beperkt aantal (6) verblijfseenheden (in de vorm van trekkershutten met basic sanitair) wordt het concept gecompleteerd.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

N.v.t.

Behandeling in commissie

1 december 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. het bestemmingsplan 'Vlagheide 8A te Schijndel' ongewijzigd vast te stellen.
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Waarom naar de raad

De gemeenteraad is bevoegd besluiten te nemen over de vaststelling van een bestemmingsplan.

Aanleiding

In oktober 2020 heeft uw college onder voorwaarden ingestemd met het ontwikkelen van een wielercafé inclusief bijbehorende voorzieningen.



1. Het ontwerp bestemmingsplan 'Vlagheide 8A te Schijndel' maakt het wijzigen van de vigerende bestemmingen naar de bestemming "Recreatie" mogelijk en daarbij het realiseren van een wielercafé en trekkershutten.

2. Voor de voorgenomen ontwikkeling kent het geldende bestemmingsplan geen binnenplanse wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden. Ondanks de afwijking van de geldende planregels is de gevraagde c.q. noodzakelijke wijziging van de bestemming voorstelbaar. Het bestemmingsplan dient te worden herzien.
3. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal (Interim Omgevingsverordening) en gemeentelijk beleid. In Hoofdstuk 4 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 de Hoofdstukken 5 t/m 9 van de toelichting geen milieutechnische belemmeringen en bevat een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat een goed woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd.
5. Het ontwerp bestemmingsplan 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. Voor dit plan dient nog een anterieure overeenkomst te worden opgesteld. Deze zal separaat aan het college worden voorgelegd. In een anterieure overeenkomst zullen de landschappelijke inpassing en de betaling van eventuele planschade voor derden worden opgenomen.

Argumenten

N.v.t.

Kanttekeningen

N.v.t.

Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 8 juli 2022 tot vrijdag 19 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze via kennisgeving openbaar bekend worden gemaakt en ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepsfase.

Participatie

Een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Omwonenden kunnen instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

Duurzaamheid

Op het adres en omliggende gronden is de agrarische bedrijfsvoering beëindigd. De Agrarische gronden krijgen een recreatiebestemming. Daardoor zal er minder uitstoot en eventuele bodem-

en grondwater vervuiling optreden. Er zal een nieuwe (verblijfs-)recreatieve functie worden ontwikkeld. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en op de aanwezige weg worden ontsloten.



Financiële toelichting

In het kader van het kostenverhaal zal een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer worden gesloten. Hierin worden afspraken gemaakt over plankosten en de eventuele planschadekosten.

Planning

Zie onder communicatie. Na uw besluit zal het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepsfase.

Rechtsbescherming

Belanghebbenden kunnen tegen het definitieve bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State.

Monitoring en evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

Toelichting, regels en verbeelding concept ontwerp bestemmingsplan inclusief bijlagen

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 29 september 2022

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. het bestemmingsplan 'Vlagheide 8A te Schijndel' ongewijzigd vast te stellen.
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15 december 2022

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij