Raadsvoorstel

Datum raad	29 april 2021	Zaaknummer	1948374538
Datum college	23 maart 2021		
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Landelijk gebied, herziening Keur 11 te Schijndel.		

Samenvatting

Het (ontwerp)bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied, herziening Keur 11’ maak het omzetten van de bestemming ‘Agrarisch’ naar de bestemming ‘Wonen’, het slopen van alle agrarische bedrijfsgebouwen, het herbouwen van (bedrijfs)woning en het bouwen van een extra woning en bijgebouw met gebruikmaking van de ruimte voor ruimte regels mogelijk op het perceel Keur 11 te Schijndel.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 december 2020 tot 25 januari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Op dit ontwerp is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de voorgenoemde termijn ingediend en geeft aanleiding tot een inhoudelijke aanpassing/aanvulling van het plan. Voorgesteld wordt om de Toelichting van het plan conform de ‘notitie beantwoording zienswijzen’ aan te vullen met afwegingen over de invulling van de percelen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen

Behandeling in commissie

21 april 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De raad besluit de (pro forma) zienswijze, ontvankelijk en (deels) gegrond te verklaren;
2. De raad besluit het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied, herziening Keur 11’ gewijzigd vast te stellen;
3. 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
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Landelijk gebied, herziening Keur 11 te Schijndel.

Aanleiding
Op het perceel Keur 11 in Schijndel, kadastraal bekend Meierijstad, sectie L, nummer 530 is de agrarische bedrijfsvoering gestaakt. Daarom is men voornemens om de agrarische bedrijfswoning met bijbehorende opstallen te slopen en daarvoor in de plaats een burgerwoning met bijgebouw te herbouwen. Tevens wil men graag op het perceel een tweede woning met bijgebouw oprichten in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte.
Vanwege de vigerende agrarische (bedrijfs)bestemming – met slechts één toegestane bedrijfswoning – is de realisatie van het planvoornemen op het moment niet mogelijk.
Feitelijk omvat het plan de sloop van de bestaande opstallen, de oprichting van een tweetal woningen (een vervangende woning en een Ruimte-voor-Ruimte woning) en de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming.

<u>Inhoudsmaat woning, landschappelijke inrichting en kwaliteitsverbetering</u>
De te herbouwen woning krijgt een inhoud van 900 m3 en een bijgebouw een oppervlakte van 200 m2. De woning wordt geplaatst op de bestaande voorgevelrooilijn en zoveel mogelijk op de bestaande fundamenten van de te slopen agrarische bedrijfswoning.
Het bijgebouw 1 is op ongeveer 24,5 meter van de achtergevel van woonhuis 1 gelegen, maar is wel grotendeels binnen de contour van de nu aanwezige agrarische schuur gesitueerd.
Door deze afstand wordt een huisweide gerealiseerd met voldoende zicht naar de achterliggende weilanden.

Ook de Ruimte-voor-Ruimte woning betreft een vrijstaande en grondgebonden woning op een ruime, vrij gelegen kavel, welke ontsluit op een bestaand weg. De Ruimte-voor-Ruimte woning krijgt een volume van 750 m3 en een bijgebouw van 100 m2. Deze nieuwe woning zorgt niet voor een dichtslibbing van de kernrandzone. Het behoud van aanwezige doorzichten / zichtlijnen is hiermee gewaarborgd. Er wordt tevens voldaan aan het uitgangspunt dat de frontbreedte van de Ruimte-voor-Ruimte kavel minimaal 30 meter is. De nieuwe woningen kennen verder geen seriematige bouw, maar kenmerken zich door individuele bouw.
Het bijgebouw 2 is gesitueerd binnen de contour van de voormalige agrarische bebouwing

De twee nieuwe en zelfstandige inritten zijn gesitueerd op de oorspronkelijke inrit en het erf van het agrarisch bedrijf. Hierdoor wordt geen extra terreinverharding gerealiseerd en hoeft geen recht van overpad te worden geregeld.

Tevens worden de woningen landschappelijk ingepast en er vindt een kwaliteitsverbetering plaats van het landschap.

Argumenten
1.1. Het (ontwerp)bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied, herziening Keur 11’ maakt het omzetten van de bestemming ‘Agrarisch’ naar de bestemming ‘Wonen’ mogelijk. Door het slopen van alle agrarische bedrijfsgebouwen kan een grotere woningen (900m3) worden herbouwd en kan van een RVR-woning, waarvoor een titel is aangekocht, met bijgebouw worden gerealiseerd.
Het plan past daarmee binnen de regels van de provinciale Interim Omgevingsverordening.
De toelichting van het plan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat een goed woon een leefklimaat kan worden gegarandeerd.

1.2. Het ontwerp wijzigingsplan voldoet aan het provinciaal 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.

1.3. Onderzoeken hebben aangetoond dat ten aanzien van de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn.
In hoofdstuk 4 van de plantoelichting zijn alle onderbouwingen en onderzoeken opgenomen. Het planvoornemen kent geen milieutechnische belemmeringen en voorziet in een goed woon- en leefklimaat.

1.4. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit.
Het landschappelijk inpassingsplan is akkoord bevonden.

1.5. Er is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.
De plankosten en de risico’s op planschade zijn afgedekt

1.6 Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend binnen de ter inzage termijn en deze geeft aanleiding tot een inhoudelijke aanpassing/aanvulling van het plan.

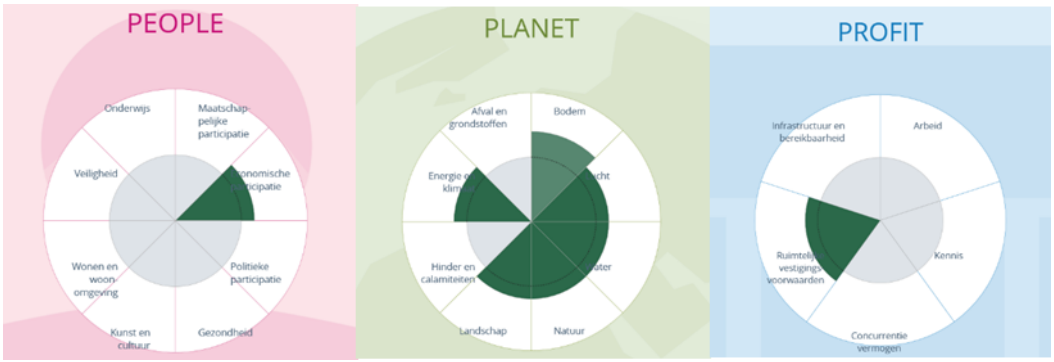
<u>Zienswijze</u>
De terinzagelegging heeft plaatsgevonden tussen 14 december 2020 tot 25 januari 2021.
Op 25 januari 2021 is een pro forma zienswijze ingediend per fax. Deze is gedateerd, verzonden en ontvangen op 25 januari 2021. Op 8 februari is per fax een nadere aanvulling op de pro forma zienswijze ingediend. Deze is gedateerd, verzonden en ontvangen op 8 februari 2021.
De zienswijze is gelet op het bovenstaande tijdig ingediend en daarmee ontvankelijke.
Op basis van de zienswijze zal de Toelichting van het plan worden aangevuld met overwegingen voor de inrichting van het perceel.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Communicatie
De indiener van de zienswijze wordt in kennis gesteld van het besluit van de raad. Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan.

Participatie
Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden waarbij de buren hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de realisatie van het planvoornemen.

Duurzaamheid
Duurzaamheid wordt door deze ruimtelijke ontwikkeling met name verbeterd door de sloop van de (oude) bedrijfsgebouwen met asbestdaken, het beperken van de oppervlakte aan verhardingen, de landschappelijke inpassing en de maatregelen die worden genomen om nestgelegenheid voor mussen, zwaluwen en vleermuizen aan te brengen c.q. te compenseren.



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)
2. Pro forma zienswijze en aanvullende zienswijze van respectievelijk 25-01-2021 en 08-02-2021
3. Notitie beantwoording zienswijzen

Ter inzage documenten
Niet van toepassing.

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 23 maart 2021

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. De raad besluit de (pro forma) zienswijze, ontvankelijk en (deels) gegrond te verklaren;
2. De raad besluit het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied, herziening Keur 11’ gewijzigd vast te stellen;
3. 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 29 april 2021

De raad voornoemd,

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