Datum raad	4 april 2024	Zaaknummer	2523522
Datum college	27 februari 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling en infrastructuur J.T. (Jan) van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan ‘Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel’.

Samenvatting
Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische basis voor de realisatie van 241 woningen in het gebied tussen Plein, Langstraat en Venushoek in Schijndel.
Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het agrarisch bedrijf inclusief de bijbehorende stallen aan Plein 21 gesaneerd. De twee bestaande agrarische bedrijfswoningen worden omgevormd tot twee reguliere woningen.
Het initiatief voorziet in een divers woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen waarbij ten minste 25% van het programma bestaat uit sociale huur. Van de in totaal 241 woningen zijn 210 woningen ter plaatse van de agrarische gronden tussen de straten Plein, Langstraat en Venushoek voorzien en 31 woningen ter plaatse van de percelen M77 en M628 aan Plein. De ontwikkeling van deze gehele woonlocatie wordt de Grote Braeck genoemd.
Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan en daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan “Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel” en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan (BKP) hebben van 27 april tot en met 7 juni 2023 ter inzage gelegen. Hierop zijn 12 zienwijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen en voorzien van een reactie.

De ingediende zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geven aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8.

Behandeling in commissie
21 maart 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De raad besluit:

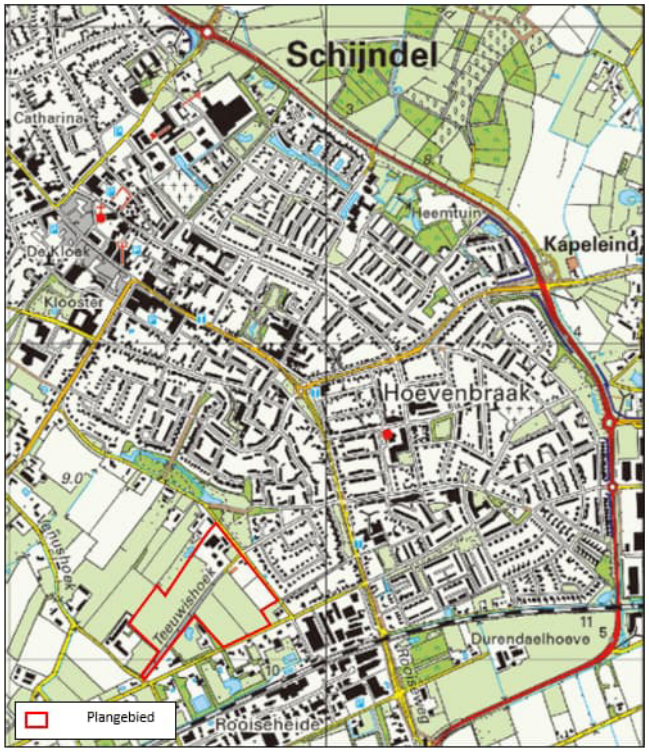
1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan ‘Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel’’;
2. Het bestemmingsplan ‘Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.SCH002BP0012022M-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘De Grote Braeck’ als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, géén exploitatieplan vast te stellen;
5. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Waarom naar de raad

Het ontwerpbestemmingsplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd; daarom is de raad bevoegd het bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Ook het beeldkwaliteitsplan moet, om als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie te kunnen gelden, door de raad worden vastgesteld.

Aanleiding

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische basis voor de realisatie van 241 woningen in het gebied tussen Plein, Langstraat en Venushoek in Schijndel:



Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het agrarisch bedrijf inclusief de bijbehorende stallen aan Plein 21 gesaneerd. De twee bestaande agrarische bedrijfswoningen worden omgevormd tot twee reguliere woningen.

Het initiatief voorziet in een divers woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen waarbij ten minste 25% van het programma bestaat uit sociale huur. Van de in totaal 241 woningen zijn 210 woningen ter plaatse van de agrarische gronden tussen de straten Plein, Langstraat en Venushoek voorzien en 31 woningen ter plaatse van de percelen M77 en M628 aan Plein. De ontwikkeling van deze gehele woonlocatie wordt de Grote Braeck genoemd.

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Schijndel d.d. 27 juni 2013. Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied', Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan heeft van 27 april tot en met 7 juni 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 12 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen en voorzien van een reactie.
De ingediende zienswijzen leiden tot wijzigingen.

Ambtelijke wijzigingen en de ingediende zienswijzen geven aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Er zijn 12 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn uitvoerig bekeken en voorzien van een reactie in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. De ingediende zienswijzen en ambtelijke wijziging van het ontwerpbestemmingsplan geven aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Het bestemmingsplan ‘Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.SCH002BP0012022M-VG01 gewijzigd vast te stellen.

Gewijzigde vaststelling vloeit voort uit de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen. Het overzicht van de wijzigingen is te vinden op bladzijde 43 van de bijgevoegde ‘Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen’.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan ‘De Grote Braeck’ als onderdeel van de welstandsnota gewijzigd vast te stellen.

Ook het beeldkwaliteitsplan moet, om als formeel toetsingskader voor de welstandcommissie te kunnen gelden, gelijktijdig met het bestemmingsplan door de raad worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is ten opzichte van het ontwerp ambtelijk gewijzigd.

4.1 Gelet op het bepaalde in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen.

In beginsel is op grond van artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de vaststelling van een grondexploitatie 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. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin is opgenomen dat de kosten voor eventuele planschadevergoedingen voor het gedeelte van zijn plan voor rekening van die initiatiefnemer komen. Alle kosten zijn daarmee verzekerd. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

5.1 Een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.
Normaliter dient, bij gewijzigde vaststelling, 6 weken ter worden gewacht voordat het plan gepubliceerd mag worden tenzij de raad expliciet besluit bij GS om toestemming voor vervroegde publicatie te vragen. De provincie heeft een zienswijze ingediend waarbij is aangegeven dat het plan verder onderbouwd moet worden in het kader van het aanpassen van de Omgevingsverordening. Het bestemmingsplan is gedeeld met de provincie en de aanvraag voor wijziging van de Omgevingsverordening is gedaan. Er zijn geen provinciale belangen in het geding, door bij GS om toestemming te vragen kan de termijn verkort worden.

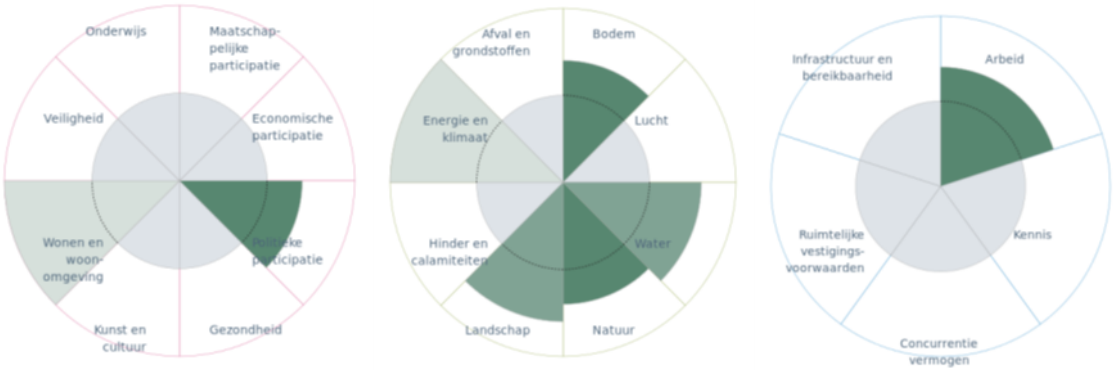
Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Communicatie
Na de gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad en na ontvangst van verklaring van geen bezwaar van de provincie, worden het raadsbesluit, de nota van zienswijzen, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.
De ter inzagelegging van alle stukken wordt in het gemeenteblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in De Mooi Schijndel krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Op het bestemmingsplan (omdat er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd) zijn de regels van de Crisis- en herstelwet van toepassing als het gaat om de versnelde behandeling van beroepszaken. De toepassing van de Crisis- en herstelwet zal in de publicaties kenbaar gemaakt worden. Daarbij wordt tevens aangegeven wat daar de betekenis van is. Om een dergelijk plan sneller te behandelen in beroep gelden namelijk beperkende regels. De beroepsgronden van een beroep dienen bijvoorbeeld binnen de gestelde 6 weken te zijn ingediend. Een pro forma beroep is in deze niet mogelijk. Ook dient de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep versneld te behandelen.

Participatie
Voor het initiatief is in de voorbereidende fase van het plan een omgevingsdialoog gehouden. Gedurende de inzagetermijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Duurzaamheid



In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Onderhavig plan draagt op de volgende wijze bij aan de energietransitie:

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- er wordt gebruikt gemaakt van zonnepanelen;
- de woningen worden voorzien van een koude-warmte opslag;
- de woningen worden volgens het BENG-principe gebouwd;
- het plan kent oplaadpunten voor elektrische auto's.

Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan is klimaatbestendig:

- water in openbare ruimte (waterbergende, ecologische, landschappelijke, recreatieve functie);
- waterberging op eigen terrein;
- groene / bruine daken;
- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- verblijfsmogelijkheden in gebouwen (nestkastjes, vleermuiskasten etc.)
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO2, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress;
- goede langzaam verkeersnetwerken.

Er is voor dit plan ook een PPP scan uitgevoerd, deze is bijgevoegd.

Financiële toelichting

Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Meierijstad geen kosten in de exploitatie sfeer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten wordt afgedekt. Onderdeel van de anterieure overeenkomst is de afspraak tussen Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en de gemeente om ten behoeve van de ontwikkeling 10 ruimte-voor ruimte-certificaten (afkomstig van de in het verleden reeds gesloopte stallen en daarmee gerealiseerde kwaliteitswinst elders in Noord-Brabant) in te brengen.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad (en na ontvangst van een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie”), wordt het vastgestelde bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en 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 en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming
Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen degene die een zienswijze ingediend hebben, of belanghebbenden daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, gedurende de beroepstermijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de wijzigingen die bij vaststelling gedaan zijn, 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
- Vast te stellen bestemmingsplan ‘Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel’’, bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, inclusief bijbehorende bijlagen.
- Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan ‘Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel’’.
- Ingediende zienswijzen.
- Vast te stellen beeldkwaliteitsplan ‘Grote Braeck Schijndel’.
- Telos duurzaamheidsscan
- Verslag omgevingsdialoog

Onderliggende documenten
Geen.

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 27 februari 2024,

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan ‘Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel’’;
2. Het bestemmingsplan ‘Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.SCH002BP0012022M-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘De Grote Braeck’ als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, géén exploitatieplan vast te stellen;
5. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 4 april 2024

De raad voornoemd,

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