

NOTA ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan

Kom Schijndel 2013, herziening Meijgraaf 10

College B&W 17 maart 2020
Gemeenteraad 7 mei 2020

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Zienswijzen	2
3. Leeswijzer	3
4. Reactie op de zienswijzen	4
5. Ambtelijke wijzigingen	5

1. Inleiding

Het plan “Kom Schijndel 2013, herziening Meijgraaf 10” biedt een juridische regeling voor het realiseren van 9 woningen en een openbaar toegankelijke groenvoorziening op genoemde locatie die op dit moment bestemd is voor tuin- en agrarische doeleinden. Het betreft hier een inbreidingslocatie in de bestaande kern Schijndel waarbij gronden die tot op heden bestemd en in gebruik zijn als tuin planologisch worden omgezet in een passende woonbestemming. Het betreft een nieuwe situatie met negen woningen in de vorm van vier tweekappers en één vrijstaande woning. De bouw van deze 9 woningen en de groenvoorziening is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan, waardoor voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan in procedure is gebracht.

De bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan “Kom Schijndel 2103, herziening Meijgraaf 10” is op 20 november 2019 gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de Mooi Schijndel krant van 27 november 2019. In de periode 21 november 2019 tot en met 1 januari 2020 hebben de stukken ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan de raad van de gemeente Meierijstad.

2. Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen en zijn daarom ontvankelijk.

Vervolgoverleg omwonenden en initiatiefnemer

Na indiening van de zienswijzen, heeft er nog nader overleg plaatsgevonden tussen reclamanten en initiatiefnemer. Zij zijn samen overeengekomen dat er een wijziging in het plan plaatsvindt als het gaat om de ontsluiting van het plan. Initiatiefnemers heeft vervolgens alle overburen benaderd met het aangepast ontwerp en hierop akkoord gekregen. Naar aanleiding hiervan wordt voorgesteld het vastgestelde bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp. Zo wordt de ontsluiting van het plangebied op de Meijgraaf aangepast. Hierdoor is de bestemming Verkeer in het plangebied deels ten oosten opgeschoven.

Intrekking zienswijzen

Eén van de zienswijzen is naar aanleiding van dit overleg, en overeenstemming over wijziging van het planontwerp, op 20 februari 2020 schriftelijk ingetrokken. Derhalve hoeft niet meer inhoudelijk ingegaan te worden op deze zienswijze. De andere zienswijze is niet (formeel) ingetrokken, maar is wel aangegeven in te kunnen stemmen met het gewijzigd planontwerp. In deze nota wordt wel inhoudelijk gereageerd op deze zienswijze.

In deze nota is de ingekomen zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook die onderdelen, die niet specifiek in deze nota zijn genoemd, bij de beoordeling betrokken.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

3. Leeswijzer

In onderdeel 4 van deze nota wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. Indien deze leiden-leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 5 van deze nota staan de ambtshalve wijzigingen.

4. Reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1 – Ingekomen 13 december 2019 – tegen ontwerpbestemmingsplan “Kom Schijndel 2013, herziening Meijgraaf 10”.
<reclamant 1>

	Samenvatting	Reactie
a.	Het ontwerpplan voorziet in een ontsluiting die uitweegt op de Meijgraaf direct tegenover perceel van reclamant. Gevreesd wordt voor overlast van schijnende koplampen. Er wordt in het ontwerpplan geen blijk gegeven dat hier rekening mee is gehouden. Voorgesteld wordt de ontsluiting verder oostwaarts te verschuiven waar de geschetste overlast zich niet mee zou voordoen en eveneens een overzichtelijke verkeerssituatie ontstaat.	Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft initiatiefnemer met de omwonenden nader overleg gevoerd over dit bezwaar op het plan. Naar aanleiding van dit overleg is een gewijzigd ontwerp van het plan ontstaan waar alle betrokkenen mee kunnen instemmen. De ontsluiting van het plangebied wordt deels ten oosten opgeschoven. Aangezien de voorgestelde wijziging geen nadelige (ruimtelijke) gevolgen heeft, kan de gemeente hiermee instemmen. Het plan zal derhalve met betrekking hierop gewijzigd worden.
b.	De negen nieuwe woningen met alle bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden leiden tot een aanmerkelijke toename van gebruiksintensiteit ten opzichte van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden. Uit de toelichting van het ontwerpplan blijkt niet dat hier een behoorlijke afweging van belangen heeft plaatsgevonden op dit punt.	Bij het afwegen van belangen bij een dergelijke ontwikkeling, wordt beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zo zijn, naast beleid en regelgeving, de specifieke aspecten als parkeren, beeldkwaliteit, landschap, water, duurzaamheid, cultuurhistorie en archeologie en milieu, beoordeeld. Uit de toelichting van het plan blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de locatie en omgeving als niet voor de gebruikers van de locatie en omgeving. Persoonlijke belangen van omwonenden zijn middels een dialoog betrokken bij de planvorming. Daarbij zijn de opmerkingen rondom ontsluiting, inrichting van het gebied,

		beeldkwaliteit van de woningen, landschap en privacy besproken en betrokken bij het plan. Wij zijn dan ook van mening dat alle belangen zorgvuldig zijn betrokken bij de planvorming.
c.	Ten aanzien van die gebruiksintensiteit is het van belang dat het begrip “wonen” wordt gedefinieerd. Als dit niet wordt gedefinieerd is het volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk dat alle denkbare woonvormen kunnen plaatsvinden en niet enkel de huisvesting van één huishouden. De vraag is of een dergelijke ruime regeling beoogd wordt.	In de relevante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt gesteld dat indien het volgens de bestemming is toegestaan om te "wonen" en: - dat begrip "wonen" in het bestemmingsplan niet is gedefinieerd, en; - dat voor de uitleg van dat begrip niet naar enige planregel is verwezen/relatie is gelegd met een andere begripsbepaling (ic. Woning), er voor de uitleg van die term aansluiting moet worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik dienen onder "Wonen" diverse vormen van huisvesting te worden begrepen. Mogelijk kunnen bepaalde woonvormen wel bij ‘strijdig gebruik’ expliciet verboden worden. In deze zin onderschrijven wij stelling van reclamant dat het niet goed formuleren van de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen in relatie tot de begripsbepalingen, kan leiden tot niet beoogde mogelijke woonvormen. Echter in dit bestemmingsplan zijn wij er van overtuigd dat dit correct is geregeld. Door in de bestemmingsomschrijving (waar het gebruik is geregeld) van “wonen in woningen” te spreken en er wel een definitie is van ‘woning’ waarbij dit beperkt is voor één huishouden, en tevens de term ‘huishouden’ is gedefinieerd, is daarmee wel correct geregeld dat de woningen voor enkel en alleen één huishouden mogen worden gebruikt. Wij zijn van mening dat de planregels correct zijn opgesteld zoals beoogd en stellen ook de conclusie dat dit conform de wens van reclamant is.

Conclusie/Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Conform tussen initiatiefnemer en omwonenden overeengekomen wijziging wordt de ontsluiting van het plangebied op de Meijgraaf aangepast. Naar aanleiding hiervan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Hierdoor is de bestemming Verkeer in het plangebied deels ten oosten opgeschoven. Tevens zal de toelichting van het bestemmingsplan hierop aangepast cq. aangevuld worden.

5. Ambtelijke wijzigingen

Niet van toepassing.