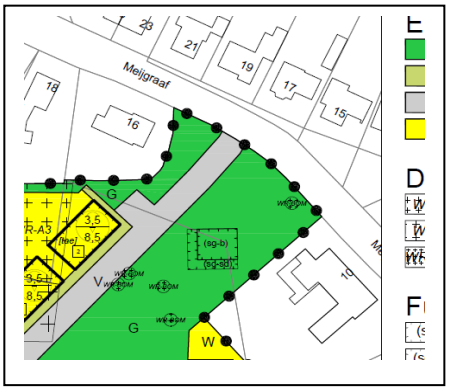
Datum raad	7 mei 2020	Zaaknummer	1948310810
Datum college	17 maart 2020		
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Meijgraaf 10'		

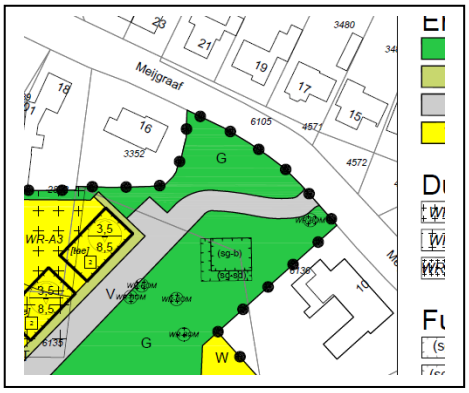
Samenvatting
Het bestemmingsplan “Kom Schijndel 2013, herziening Meijgraaf 10” biedt een juridische regeling voor het realiseren van 9 woningen en een openbaar toegankelijke groenvoorziening op genoemde locatie die op dit moment bestemd is voor tuin- en agrarische doeleinden. Het betreft hier een inbreidingslocatie 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. De nieuwe situatie omvat 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.

Op 12 november 2019 heeft het college het ontwerp bestemmingsplan ‘Kom Schijndel 2013, herziening Meijgraaf 10’ vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 november 2019 tot en met 1 januari 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen. Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend, waarvan er 1 formeel is ingetrokken. In de ‘Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Kom Schijndel 2013, herziening Meijgraaf’ zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan te wijzigen.

De wijziging bestaat uit:
Het verleggen van de ontsluitingsweg van het plangebied op de Meijgraaf. Hierdoor is de bestemming Verkeer in het plangebied deels ten oosten opgeschoven. Deze wijziging leidt tot aanpassing van de verbeelding bij het bestemmingsplan. Verder zal de toelichting van het bestemmingsplan hierop worden aangepast. Op onderstaande afbeelding wordt de wijziging inzichtelijk gemaakt.



Ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen bestemmingsplan

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen (particuliere grondexploitatie)

Behandeling in commissie

Commissie Ruimte, Economie en Bedrijfsvoering.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De raad besluit de zienswijze te beantwoorden conform de Nota zienswijzen en wijzigingen;
2. De raad besluit het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Meijgraaf 10' (IDN NL.IMRO.1948.SCH001BP0022019P-VG01) gewijzigd vast te stellen, zoals geconcludeerd in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Meijgraaf 10';
3. De raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

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.

Aanleiding
Het bestemmingsplan “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. De nieuwe situatie omvat 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.

Op 12 november 2019 heeft het college het ontwerp bestemmingsplan ‘Kom Schijndel 2013, herziening Meijgraaf 10’ vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 november 2019 tot en met 1 januari 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen. Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend, waarvan er 1 formeel is ingetrokken. In de Nota zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord.

Vervolgoverleg leidt tot wijziging bestemmingsplan
Er heeft nader overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen. Zij zijn samen overeengekomen dat er een wijziging in het plan plaatsvindt als het gaat om de ontsluiting van het plan. Initiatiefnemer heeft vervolgens alle overburen benaderd met het aangepast ontwerp en hierop akkoord gekregen.

Aangezien de voorgestelde wijziging geen nadelige (ruimtelijke) gevolgen heeft, wordt uw raad voorgesteld het vastgestelde bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp. De wijziging omvat het verleggen van de ontsluitingsweg van het plangebied op de Meijgraaf. Hierdoor wordt de bestemming Verkeer in het plangebied deels ten oosten opgeschoven. Deze wijziging leidt tot aanpassing van de verbeelding bij het bestemmingsplan. Verder zal de toelichting van het bestemmingsplan hierop worden aangepast.
Op onderstaande afbeelding wordt de wijziging inzichtelijk gemaakt.



Ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen bestemmingsplan

Intrekking zienswijze
Eén van de zienswijzen is naar aanleiding van voornoemd overleg, en de 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 er is wel (met handtekeningen) aangegeven in te kunnen stemmen met het gewijzigd planontwerp. In de Nota van zienswijzen wordt inhoudelijk gereageerd op deze zienswijze.

Argumenten

1. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.
Onderzoeken hebben aangetoond dat er ten aanzien van de boogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn.

2. Onderzoeken hebben aangetoond dat ten aanzien van de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn.
In de plantoelichting zijn alle onderbouwingen en onderzoeken opgenomen. Er zijn geen belemmeringen geconstateerd.
De locatie ligt binnen een 2km-hindercontour van een geitenhouderij. Conform de maatwerkaanpak voor plannen binnen een dergelijke contour, zal initiatiefnemer de potentiële kopers actief gaan informeren over risico's die kunnen voortvloeien uit het bouwen van woningen binnen een straal van 2 km rondom een geitenhouderij. Verder wordt voldaan aan de gestelde vier beoordelingsfactoren. De locatie betreft een inbreidingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied.

4. Er is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.
De plankosten en de risico's op planschade zijn afgedekt.

5. De aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling toont aan dat deze planontwikkeling geen significante nadelige gevolgen heeft voor het milieu.
Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet voor elk stedelijk ontwikkelingsproject worden beoordeeld of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze planontwikkeling heeft betrekking op in totaal 9 woningen, en blijft ruimschoots onder de genoemde drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. Ook voor een activiteit met minder woningen moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen, ondanks het feit dat deze drempelwaarde niet wordt overschreden. Dit is sinds 7 juli 2017 geregeld in het gewijzigde Besluit.
Initiatiefnemer heeft een 'Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Meijgraaf 10, Schijndel' laten opstellen door BRO d.d. 24 januari 2019. Hieruit blijkt dat er, gezien de kenmerken en plaats van de beoogde ontwikkeling in relatie met de potentiële effecten daarvan, geen significante nadelige gevolgen voor het milieu zullen zijn. De ODBN heeft deze notitie beoordeeld en akkoord bevonden.
Op basis hiervan heeft het college op 12 november 2019 een m.e.r.-beoordelingsbeslissing genomen, dat geen milieueffectrapportage noodzakelijk is.

6. Omgevingsdialoog
Er is gedurende het hele planproces een dialoog gevoerd met de direct belanghebbenden en de omgeving, waaronder met reclamanten. Dit heeft uiteindelijk geleid tot overeenstemming over het

plan, zoals dat nu aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden. In het kader van vooroverleg hebben betrokken instanties geen opmerkingen gemaakt.

Kanttekeningen

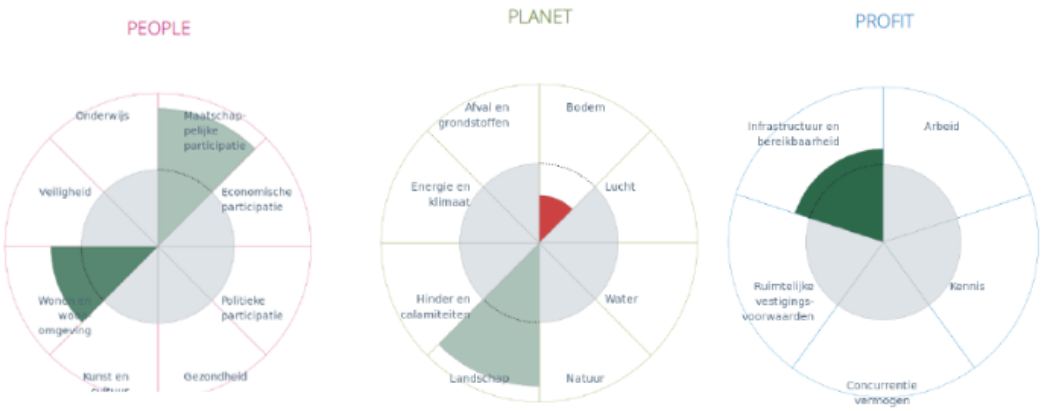
1. Het initiatief is niet in overeenstemming met het besluit dat 25% van de woningen in een plan vanaf 4 woningen, moet bestaan uit sociale woningbouw.
De besluitvorming over het criterium dat minimaal 25% van de woningen in een initiatief vanaf 4 woningen moet bestaan uit een sociaal woonprogramma dateert van 2 oktober 2018. In de collegenota wordt aangegeven dat het criterium geldt voor nieuwe woningbouwinitiatieven en dat bij bestaande initiatieven dit percentage niet met terugwerkende kracht wordt opgelegd. Aan het principeverzoek dat voorafging aan voorliggend bestemmingsplan, is voor de besluitvorming over het 25% criterium sociale woningbouw principemedewerking toegezegd (collegebesluit van 18 september 2018).

2. Voorafgaand aan de uitwerking van voorliggend bestemmingsplan is een principeverzoek voor 10 dure woningen positief beoordeeld. Dit is geweest voor de herijking en past binnen de woningbouwprogrammering voor Schijndel. Gedurende de uitwerking van het bestemmingsplan is het programma bijgesteld naar 9 woningen. De planvoorraad beslaat 41% dure koopwoningen in Schijndel (dat is inclusief deze 9 woningen). Bij de behandeling van nieuwe principeverzoeken wordt ingezet op het goedkope segment (koop en huur) in de kern Schijndel en worden de middeldure en dure koopwoningen die beschikbaar zijn in de programmering, ingezet om de goedkopere koopwoningen en sociale huurwoningen voor elkaar te krijgen.

Communicatie
De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in de Staatscourant, in het Gemeenteblad Meierijstad en op de gemeentepagina in de plaatselijke krant gepubliceerd. Indieners van een zienswijze zullen schriftelijk op de hoogte worden gebracht van de nota zienswijzen en het raadsbesluit.

Participatie
Initiatiefnemer heeft op 14 mei 2018 een ruimtelijke dialoog gevoerd met de omwonenden. Naar aanleiding van enkele bezwaren en opmerkingen van enkele omwonenden, heeft er gedurende de verdere planvorming vervolgoverleg met deze bewoners plaatsgevonden. De opmerkingen van de omwonenden zijn verwerkt in de planuitwerking, voor zover dat in overeenstemming was met gemeentelijk beleid.
Met de personen die de zienswijzen hebben ingediend heeft in november 2019 overleg plaatsgevonden over een alternatieve ontsluiting van het plan. Deze heeft tot overeenstemming geleid tussen initiatiefnemer en reclamanten. Het gewijzigd ontwerp is in december 2019 door initiatiefnemer besproken met de overige overburen en akkoord bevonden.

Duurzaamheid



Het aspect duurzaamheid komt het meest tot uiting doordat een groot deel van het perceel toegankelijk wordt gemaakt voor het publiek in de vorm van een openbare groenvoorziening. Dit draagt in positieve zin bij aan een duurzame woon- en leefomgeving. Daarnaast moeten de nieuwe woningen voldoen aan de geldende EPC normen waarmee erg energiezuinig wordt gebouwd. Tevens worden de woningen gas-loos gebouwd.

Financiële toelichting
In het kader van het verhalen van kosten is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van initiatiefnemer. Derhalve hoeft geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld.

Planning
Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd. Na afloop van de formele beroepstermijn van zes weken, treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen reguliere omgevingsvergunningen verleend worden.

Rechtsbescherming
Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben, of daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de gewijzigde delen van het bestemmingsplan, in deze het verleggen van de ontsluitingsweg, kan door een ieder beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Monitoring en evaluatie
Niet van toepassing

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Meijgraaf 10'
2. Zienswijzen (niet openbaar)
3. Vast te stellen bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Meijgraaf 10'

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 17 maart 2020

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluit gemeenteraad:
1. De raad besluit de zienswijze te beantwoorden conform de Nota zienswijzen en wijzigingen;
2. De raad besluit het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Meijgraaf 10' (IDN NL.IMRO.1948.SCH001BP0022019P-VG01) gewijzigd vast te stellen, zoals geconcludeerd in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Meijgraaf 10';
3. De raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 mei 2020

De raad voornoemd,

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