

Datum raad 2 maart 2023

Zaaknummer 2278033

Datum college 24 januari 2023

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Venushoek 38'.

Samenvatting

Aan de Venushoek 38 te Schijndel is een woning met bijbehorende opstallen van meer dan 2.000 m² aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om de opstallen te slopen en daarvoor in de plaats drie woningen met bijgebouwen op te richten.

De nieuwbouwwoningen worden opgericht in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte. Het ontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Venushoek 38' heeft ter inzage gelegen tot en met 2 februari 2022. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. Voorstel is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

Niet van toepassing.

Behandeling in commissie

15 februari 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Venushoek 38' 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

Aan de Venushoek 38 te Schijndel is in de huidige situatie een woning met bijbehorende opstallen van meer dan 2.000 m² aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om de opstallen te slopen en daarvoor in de plaats drie woningen met bijgebouwen op te richten. De nieuwbouwwoningen worden opgericht in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte. Om de voorgenomen herziening mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Argumenten

1. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Venushoek 38' maakt het wijzigen van de vigerende bestemmingen naar de bestemming "Wonen" mogelijk en daarbij het realiseren van 3 nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen bij de woning Venushoek 38 mogelijk.
2. Voor het oprichten van meerdere woningen op de locatie kent het 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 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 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 is een anterieure overeenkomst opgesteld.

Gelet op het bovenstaand kan het bestemmingsplan worden vastgesteld en ter inzage worden gelegd.

Kanttakeningen

Niet van toepassing

Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tegen het plan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Voor de exacte beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de notitie beantwoording zienswijzen.

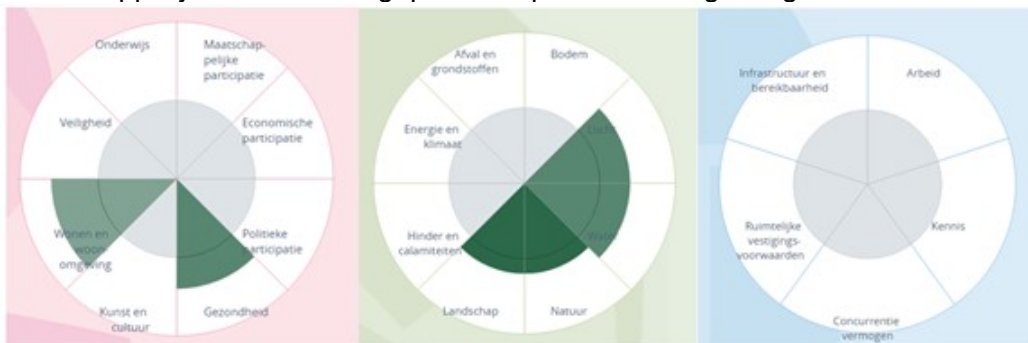
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het definitieve bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze via kennisgeving openbaar bekend worden gemaakt en ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepsfase

Participatie

Een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Deze was reeds opgenomen in het principeverzoek. Omwonenden geven aan in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

Duurzaamheid

Op het adres Venushoek 38 en omliggende gronden is de agrarische bedrijfsvoering beëindigd. De Agrarische gronden krijgen een woonbestemming. Daardoor zal er minder uitstoot en eventuele bodem- en grondwater vervuiling optreden. Er zullen 3 ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd in het dure koopsegment. De woningen zullen landschappelijk worden en ingepast en op de aanwezige weg worden ontsloten.



Financiële toelichting

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

Planning

Zie onder communicatie.

Rechtsbescherming

Tegen het definitieve bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Notitie beantwoording zienswijzen
- Toelichting, regels en verbeelding 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 Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 januari 2023.

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Venushoek 38' 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 2 maart 2023

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij