

datum raad 4 april 2024

Zaaknummer 2523691

Datum college 27 februari 2024

Portefeuille Ruimtelijke ontwikkeling en infrastructuur
J.T. (Jan) van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan “Kom Schijndel 2013, herziening Teeuwishoek ong. Schijndel” .

Samenvatting

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om ter plaatse van de gronden aan de Teeuwishoek ong. (achter nummer 19) te Schijndel twee vrijstaand-geschakelde woningen op te richten. De gronden hebben thans de bestemming ‘Groen’ en zijn in gebruik als tuin. Als tegenprestatie gaat circa 1.080 m² van het bestaande perceel over naar de gemeente en zal als openbaar groen worden ingericht.

Het verzoek tot het oprichten van de twee woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om woningbouw juridisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan “Kom Schijndel 2013, herziening Teeuwishoek ong. Schijndel” heeft van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

Ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 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. Het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Teeuwishoek ong. Schijndel' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.SCH001BP0032022P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, géén exploitatieplan vast te stellen;
3. 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.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om ter plaatse van de gronden aan de Teeuwishoek ong. (achter nummer 19) te Schijndel twee vrijstaand-geschakelde woningen op te richten. Beide woningen worden gericht op senioren en worden ontwikkeld met een volledig programma op de begane grond met maximaal één logeer-/ hobbykamer op de verdieping.

De gronden hebben thans de bestemming 'Groen' en zijn in gebruik als tuin. Als tegenprestatie gaat circa 1.080 m² van het bestaande perceel over naar de gemeente en zal als openbaar groen worden ingericht.

Een eerdere variatie op het plan, waarbij vier vrijstaande woningen werden ontwikkeld, is door het college afgewezen. Hierna is het plan aangepast naar de huidige versie met twee woningen. Een gedeelte van het perceel wordt nu dus niet ingericht voor woningbouw maar zal als openbaar groen worden ingericht.

Het verzoek tot het oprichten van de twee woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om woningbouw juridisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geven aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Teeuwishoek ong. Schijndel' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.SCH001BP0032022P-VG01 gewijzigd vast te stellen.

Gewijzigde vaststelling vloeit voort uit de ambtelijke wijzigingen. Ten opzichte van het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingen gewenst om de regels en de verbeelding aan te passen

zodat deze beter aansluiten op het gewenste bouwplan voor de locatie. De ambtelijke wijzigingen zijn bijgevoegd.

2.1 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 particuliere 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.

3.1 Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ bij GS aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling.

Normaliter dient, bij gewijzigde vaststelling, 6 weken te worden gewacht voordat het plan gepubliceerd mag worden tenzij de raad expliciet besluit bij GS om toestemming voor vervroegde publicatie te vragen. Er zijn geen provinciale belangen in het geding, door bij GS om toestemming te vragen kan de termijn verkort worden.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

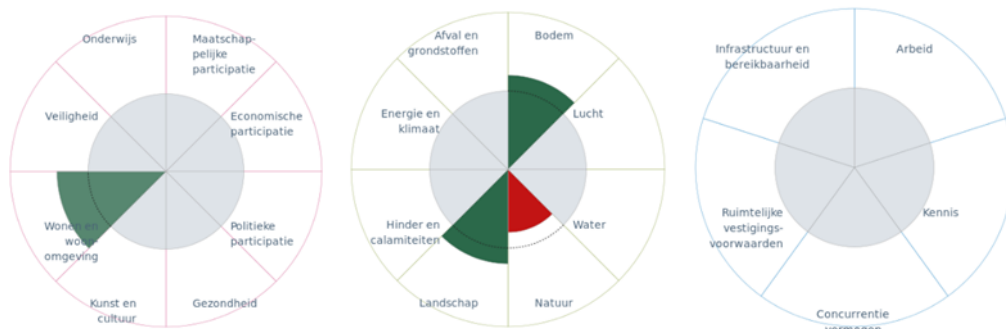
Communicatie

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 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.

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.

Duurzaamheid



Op het gebied van 'people' draagt de ontwikkeling bij aan wonen en woonomgeving. Het betreft duurzame nieuwbouw voor senioren in het dure segment. Het bestemmingsplan scoort op 'planet' positief. Er worden weliswaar een aantal bomen gekapt. Daar tegenover staat de maatschappelijke winst in het openbaar maken van de rest van het perceel, 1080m² aan groen.

Financiële toelichting

In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de vaststelling van een grondexploitatieplan 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. De initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van planbegeleiding en het verhaal van kosten in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken.

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 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 'Kom Schijndel 2013, herziening Teeuwishoek ong. Schijndel', bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, inclusief bijbehorende bijlagen.
- Notitie ambtelijke wijzigingen
- 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. Het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Teeuwishoek ong. Schijndel' met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.SCH001BP0032022P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, géén exploitatieplan vast te stellen;
3. 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