

Raadsvoorstel

Datum raad	28 maart 2019	Zaaknummer	1948195689
Datum college	12 februari 2019	Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling H.J.M.P.M. van den Bogaard
Onderwerp	Bestemmingsplan Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat 51-53		

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat 51-53' heeft van donderdag 18 oktober tot en met woensdag 28 november 2018 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze achten wij ongegrond.

Daarnaast is met betrokken instanties vooroverleg gevoerd, er zijn geen opmerkingen gemaakt. Uw raad wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat 51-53' ongewijzigd vast te stellen.

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 ongegrond te verklaren.
2. De raad besluit bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat 51-53' ongewijzigd vast te stellen.
3. De raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

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.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat 51-53'

Aanleiding

In 2016 heeft het college van de voormalige gemeente Schijndel principemedewerking verleend aan de herontwikkeling van de locatie van het voormalig autobedrijf aan Hoofdstraat 51 en 53 in Schijndel met woningbouw, onder nadere voorwaarden.

Vervolgens heeft initiatiefnemer een schetsplan ontwikkeld en diverse malen overleg gehad met de commissie Welstand en omwonenden. Het definitieve schetsplan bestaat uit 11 patiowoningen aan een hofje en 5 appartementen aan Hoofdstraat. Alle gemaakte opmerkingen zijn meegenomen.

Voor de realisatie van het plan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerp bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat 51-53' is gepubliceerd voor zienswijzen. Gedurende de periode van donderdag 18 oktober tot en met woensdag 28 november 2018 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend. Het ontwerp bestemmingsplan is ook toegestuurd aan Waterschap Aa en Maas en de provincie, er zijn geen opmerkingen gemaakt.

Inhoudelijke beoordeling zienswijze

Reclamanten betreuren dat naast hun woning de planologische mogelijkheid wordt geboden voor bouwwerken met een bouwhoogte van 10,5 meter. Tevens vrezen ze parkeeroverlast op hun eigen oprit.

Binnen de vigerende bedrijfsbestemming ligt het bouwvlak voor bouwwerken ruim 20 meter uit de voorste perceelgrens. Binnen het bouwvlak is bedrijfsbebouwing toegestaan tot een maximale goot- en bouwhoogte van 5,5 meter. Buiten het bouwvlak is erfbebouwing uitgesloten.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar wonen. In de voorgevellijn van de Hoofdstraat is een bouwvlak opgenomen voor maximaal 5 gestapelde woningen met een maximale goot-/bouwhoogte van 7/10,5 meter. Achter op het terrein is in een U-vorm een bouwvlak opgenomen voor maximaal 11 patiowoningen met een maximale goot-/bouwhoogte van 5 meter.

In het nieuwe bestemmingsplan ligt de voorste bouwvlakgrens in de voorgevellijn van de Hoofdstraat, op 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens met reclamanten. Vanwege de schuine perceelgrens naar achter, wordt deze afstand zelfs nog groter. De toegestane goot-/bouwhoogte maakt bebouwing mogelijk in twee lagen met kap. Dit sluit aan op de bestaande hoofdgebouwen in de Hoofdstraat, die bestaat uit 1 of twee bouwlagen met kap.

De eenlaagse patio's op het achterterrein krijgen een maximale bouwhoogte van 5 meter, deze hoogte is exact gelijk aan de vigerende bouwmogelijkheden voor erfbebouwing in de woonbestemming op de aangrenzende percelen. Reclamanten hebben namelijk op hun perceel bouwmogelijkheden voor aan- en bijgebouwen tot een maximale goot-/bouwhoogte van 3,25/5 meter.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is de omvang van de nieuwe bouwmassa goed ingepast in de omgeving. Alle benodigde parkeervoorzieningen zullen op eigen terrein gerealiseerd worden, er wordt geen parkeeropgave afgewenteld op de openbare ruimte, dus er is geen parkeeroverlast te verwachten. Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming past tevens in de aard van de ruimtelijke structuur van de directe omgeving. De planlocatie in de Hoofdstraat grenst direct

aan het kernwinkelgebied van Schijndel en is functioneel gericht op wonen en gemengde functies. Vanuit ons ruimtelijk beleid vinden wij een garagebedrijf niet langer passend in de bebouwde kom van Schijndel, deze functie past niet in het karakter van dit gebied met gemengde functies en zeker niet op zo'n korte afstand van het kernwinkelgebied.

Reclamanten stellen dat de nieuwe bouwmogelijkheden direct gevolgen hebben voor hun woongenot door inbreuk op hun privacy en belemmering van zonlicht en uitzicht. De geplande zonnepanelen op de garage zullen minder rendement hebben. En bovendien zullen de ramen van de appartementen uitkijken op hun bijkeuken, slaapkamer en badkamer.

Initiatiefnemer heeft op 30 augustus 2017 een ruimtelijke dialoog gevoerd met diverse omwonenden. Reclamanten hebben tijdens dit gesprek aangegeven dat 'het appartementencomplex te hoog is, de ramen van de bovenste appartementen direct inkijken in zijn woning en dat het complex zon en uitzicht wegneemt'.

Naar aanleiding van deze bezwaren en opmerkingen, heeft op 8 september 2017 een vervolgesprek plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en reclamanten.

Initiatiefnemer heeft voorgesteld zijn schetsplan op de volgende punten aan te passen:

- De bouwmassa van het appartementengebouw is kleiner, het aantal woningen wordt teruggebracht van 8 naar 5 appartementen. Hierdoor wordt de afstand tot aan het woonhuis van reclamanten flink vergroot, zodat meer ruimte is voor licht en zon.
- De dakkapellen zijn naar de achterkant gesitueerd. Ook de ramen van de andere bouwlagen geven geen enkel uitzicht meer naar het woonhuis van reclamanten.
- De wens voor maximaal 2 bouwlagen is niet overgenomen aangezien het gebouw moet passen binnen het straatbeeld.

Uit de gevoerde dialoog is gebleken dat initiatiefnemers goed geluisterd hebben naar reclamanten en aanzienlijke verbeteringen hebben aangebracht in hun schetsplan. Reclamanten hebben de voorgestelde aanpassingen ook positief beoordeeld.

De kleinere bouwmassa van het appartementengebouw, de ruime afstand tot de zijdelingse perceelgrens en het aantal woningen zijn planologisch verankerd in voorliggend bestemmingsplan. Echter veel aspecten, zoals locaties van ramen en dakkapellen, spelen een rol in de fase van de omgevingsvergunning en niet in deze fase van de bestemmingsplanprocedure. Wanneer reclamanten van mening zijn dat deze bouwmogelijkheden lijden tot een onaanvaardbare en bovengemiddelde aantasting van hun woongenot, kan na het onherroepelijk worden van dit nieuwe bestemmingsplan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente. Dit verzoek zal dan door een onafhankelijk en deskundige partij beoordeeld worden. Eventuele schade boven het wettelijk normaal maatschappelijk risico van 2% zal vergoed worden.

Reclamanten stellen dat ze langdurig overlast zullen ervaren van sloop en nieuwbouw. Tevens is onduidelijk of ze risico lopen, aangezien een deel van het garagebedrijf vast staat aan garage van reclamanten.

Deze aspecten zijn niet onbelangrijk, maar vragen aandacht in de fase van de omgevingsvergunning bij de activiteiten bouwen en slopen. In deze fase van de bestemmingsplanprocedure is belangrijk dat over dit onderdeel afspraken contractueel zijn vastgelegd, verder vormen deze aspecten geen toetsingskader.

Sloop en nieuwbouw vragen tijd. In de realisatiefase zullen burens onderling goede afspraken hierover moeten maken. De rol van de gemeente is hierin beperkt. Vanuit de gevoerde ruimtelijke dialoog tussen initiatiefnemers en reclamanten zijn wij ervan overtuigd dat beide partijen in goed onderling overleg, als goede buur, de praktische zaken kunnen oplossen.

Advies

Het college acht de zienswijze ongegrond. Uw raad wordt geadviseerd de zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1.

Argumenten

1.1. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.

In de plantoelichting zijn alle onderbouwingen en onderzoeken opgenomen.

1.2. 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 aan de rand van het kernwinkelgebied waarbij een ongewenste bedrijfsbestemming wordt vervangen door een kleinschalig woningbouwproject.

1.3. Er is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

De plankosten en de risico's op onder meer planschade zijn afgedekt.

1.4. 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 16 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 Hoofdstraat 51-53 Schijndel' laten opstellen door De Roever Omgevingsadvies d.d. 16 maart 2018. 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 9 oktober 2018 een m.e.r.-beoordelingsbeslissing genomen, dat geen milieueffectrapportage noodzakelijk is.

1.5. Stads- en dorpsvernieuwing; een langdurig braakliggend terrein krijgt eindelijk een definitieve invulling.

1.6. Er is uitvoering een dialoog gevoerd met de direct belanghebbenden en de omgeving, waaronder met reclamanten. Geadviseerd wordt de zienswijze van reclamanten ongegrond te verklaren. In het kader van vooroverleg hebben betrokken instanties geen opmerkingen gemaakt.

Kantttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in de Staatscourant en in het Gemeenteblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina is mededeling gedaan van deze bekendmaking.

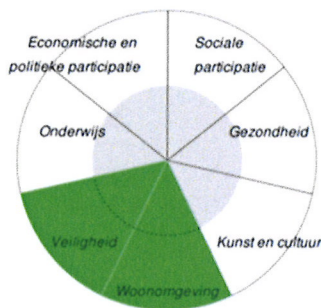
Participatie

Initiatiefnemer heeft in augustus 2017 een ruimtelijke dialoog gevoerd met de omwonenden. Naar aanleiding van enkele bezwaren en opmerkingen, heeft er in september 2017 een vervolgoverleg plaatsgevonden. De betrokkenen hebben toen aangegeven dat het plan verbeterd is, maar zien liever nog lagere bebouwing aan de Hoofdstraat. Vanuit stedenbouw en welstand is echter aangegeven dat twee lagen met kap acceptabel is en aansluit op de bestaande bebouwing, van deze mogelijkheid wil initiatiefnemer ook gebruik maken.

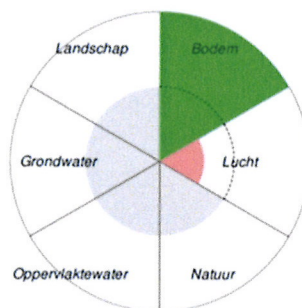
Gedurende de inzagetermijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Er is een zienswijze ingediend. Geadviseerd wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Duurzaamheid

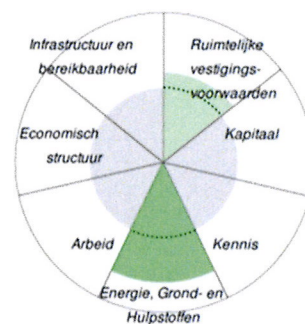
People



Planet



Profit



De opstallen van het voormalig autobedrijf zullen worden gesloopt, de gronden zullen worden gesaneerd. De planologische mogelijkheid voor bedrijven zal worden omgezet naar wonen. De locatie is niet duurzaam geschikt voor een bedrijf gelet op de ligging nabij het kernwinkelgebied. Er is dus sprake van intensiever en efficiënter ruimtegebruik binnen het bestaand stedelijk gebied. De ligging van de locatie binnen de hindercontour van een geitenhouderij is verantwoord, maar geeft een risico ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Daarnaast moeten de nieuwe woningen voldoen aan de dan 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 zijn op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemer waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

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 – naar verwachting

mei 2019 – 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.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

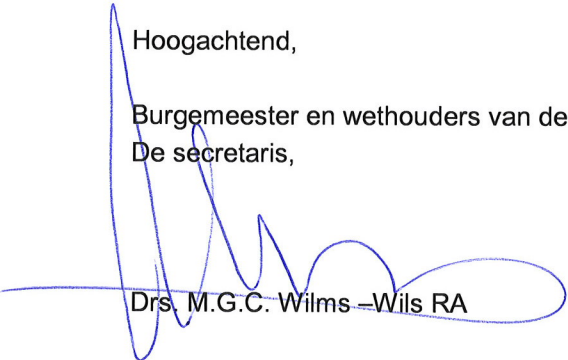
Bijlage(n)

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat 51-53' (regels, toelichting en verbeelding)
2. Bijlage 1 bij de regels
3. Bijlagen 1 t/m 6 bij de toelichting (milieuonderzoeken)
4. Bijlage 7a en 7b bij de toelichting (verslag dialoog 1 en 2)
5. Zienswijze (niet geanonimiseerd, vertrouwelijk)

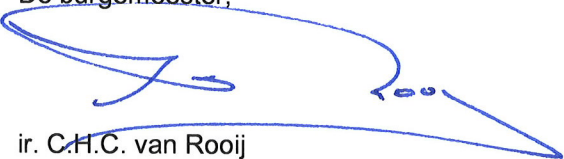
Ter inzage documenten

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris,


Drs. M.G.C. Wilms-Wils RA

De burgemeester,


ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019

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

Besluit gemeenteraad:

1. De raad besluit de zienswijze ongegrond te verklaren.
2. De raad besluit bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat 51-53' ongewijzigd vast te stellen.
3. De raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

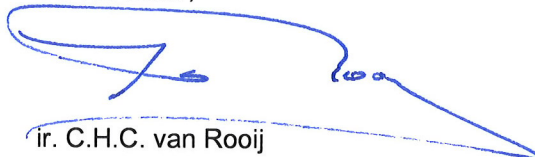
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 28 maart 2019

De raad voornoemd,
De griffier,



A.F.J. Franken

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019

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

Besluit gemeenteraad:

1. De raad besluit de zienswijze ongegrond te verklaren.
2. De raad besluit bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat 51-53' ongewijzigd vast te stellen.
3. De raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

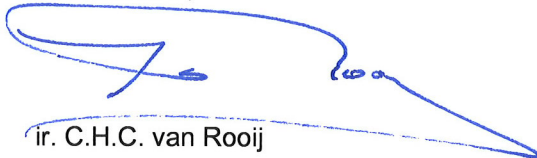
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 28 maart 2019

De raad voornoemd,
De griffier,



A.F.J. Franken

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij