

WIJZIGINGSPLAN

Landelijk Gebied wijziging Pastoor van Vroonhovenstraat 7

Plantoelichting

NL.IMRO.1948.BGS000WP0012017W-VG01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Titel: **Wijzigingsplan - Landelijk Gebied wijziging Pastoor van Vroonhovenstraat 7**

Datum: 1 oktober 2017
Projectnummer: 2017.115
Versie: 01-10-2017

Initiatiefnemer: **De heer A.J.J. Op 't Hoog**
(Post)adres: Pastoor van Vroonhovenstraat 7
5482 VA Schijndel

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**
Contactpersoon: De heer mr. David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situatie.....	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Doel wijzigingsplan	9
2. Plantoetsing ten aanzien van wijzigingsbevoegdheid en vigerende bestemmingen ...	10
3. Juridische aspecten.....	14
4. Uitvoeringsaspecten.....	15
4.1 Economische uitvoerbaarheid	15
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5. Conclusies wijzigingsplan.....	16

Bijlagen

1. Woudstra Architecten, Voorlopige ontwerptekening met gevelopzetten (bestaand en nieuw), plattegronden en situatieweergave, 13-04-2017;
2. MILON, Historisch vooronderzoek Pastoor van Vroonhovenstraat 7 Schijndel, projectnummer: 20171165, 13-04-2017;
3. De Tuinklusser, Landschappelijk inpassings-/erfbeplantingsplan, 21-04-2017;
3.1 De Tuinklusser, Aanvulling op Landschappelijk inpassings-/erfbeplantingsplan, 06-07-2017.



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil de bestaande boerderij aan de Pastoor van Vroonhovenstraat 7 te Schijndel splitsen in twee wooneenheden. Het plan wordt verder voorzien van voldoende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

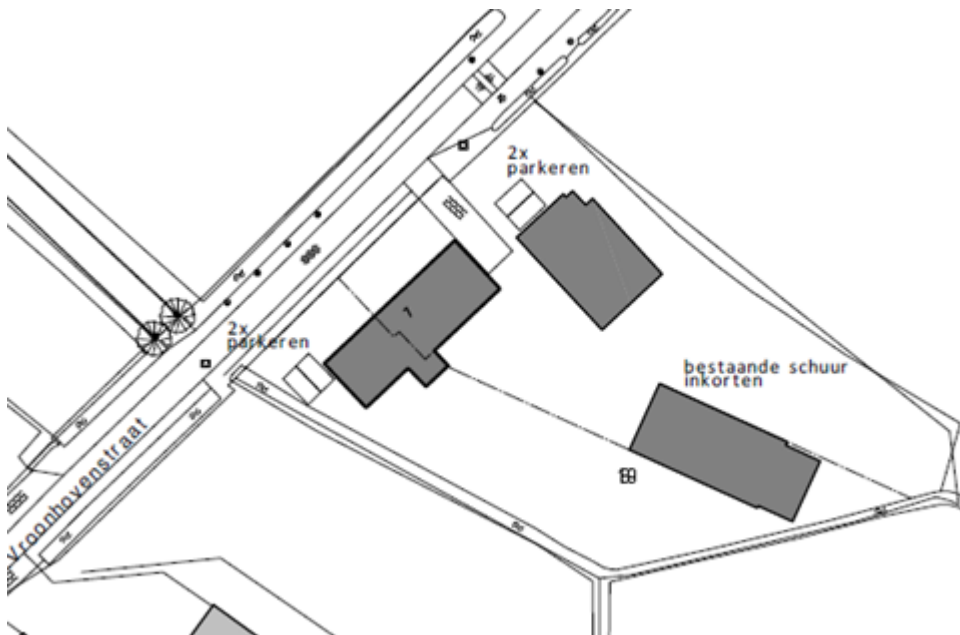
Op de hierna volgende foto is de boerderij in kwestie afgebeeld.



Op basis van de 'Lijst CultuurHistorisch Waardevolle bebouwing' van de (voormalige) gemeente Schijndel is het pand van 'hoge' cultuurhistorische waarde en aangemerkt als 'categorie 3'.

In artikel 26.8.1 van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, Herijking" is bepaald dat burgemeester en wethouders – onder de gestelde voorwaarden – de bestemming van gronden kunnen wijzigen teneinde de toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande gebouwen mogelijk te maken.

Voor de ontwerptekening met gevelopzetten (bestaand en nieuw), plattegronden en verkavling van de nieuwe situatie wordt verwezen naar bijlage 1. Een uitsnede van deze ontwerptekening, betreffende de nieuwe kavelverdeling, is hierna opgenomen.



Deze plantoelichting maakt inzichtelijk wat de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen zijn van voorliggende planontwikkeling voor de planlocatie en de directe omgeving ervan. Uit de plantoelichting blijkt hoe het voorgenomen plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden van de planlocatie en de directe omgeving.

1.2 Situatie

Voorliggend wijzigingsplan heeft specifiek betrekking op de woning en gronden gelegen aan de Pastoor van Vroonhovenstraat 7 te Schijndel. Op de hierna opgenomen luchtfoto zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



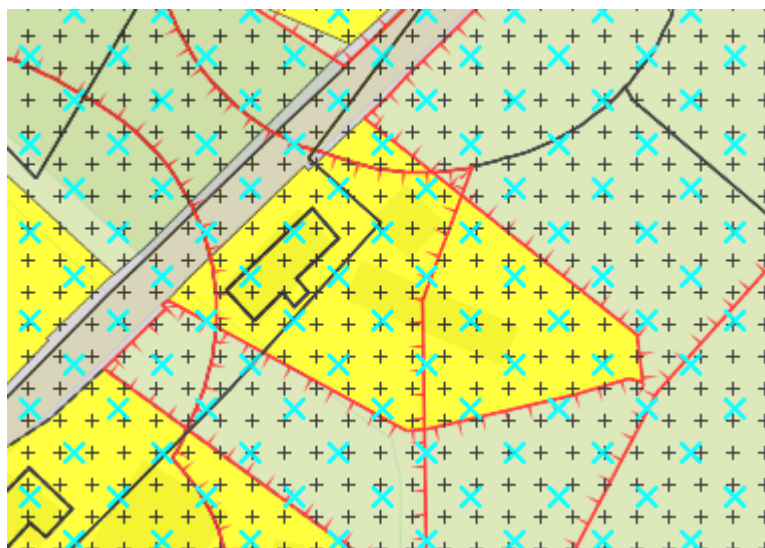
1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen de grenzen van de bestemmingsplannen “Landelijk gebied” en “Landelijk gebied, Herijking”. De vigerende hoofdbestemming is ‘Wonen’. Ook zijn de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met de ‘specifieke bouwaanduiding – 2’,
- Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle ensembles
- Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen
- Waarde – Archeologie 3
- Waarde – Archeologie 4

Tot slot gelden nog de gebiedsaanduidingen ‘wro-zone – esdek’ en ‘wro-zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie’.

Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Landelijk gebied, Herijking” is de ligging van de planlocatie te zien.



26.1.2 Nadere detaillering van de bestemming ‘Wonen’:

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 26.1.1:
a Aantal woningen

Voor het aantal woningen geldt het volgende:

1. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.
2. in afwijking van het voorgaande geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal woningen is.

b Gesplitste boerderijen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitste boerderij' richt de bestemming zich tevens op de instandhouding van de hoofdvorm van de gesplitste boerderijen. Het aantal woningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 2. Uitsluitend is de bouwwijze twee-aaneen toegestaan, waarbij de twee woningen zich in de bestaande hoofdbouwmassa van de boerderij bevinden.

De voor ‘Waarde – Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze

bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

De voor 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebouwen.

40.3 Middelhoge waarden

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' gelden de volgende regels:

40.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor slopen) gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' geheel of gedeeltelijk te slopen.

De voor 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De voor 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle ensembles' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Het bestemmingsplan staat in beginsel per bestemmingsvlak één woning toe. Dit is geregeld in artikel 26.1.2, onder a., sub 1, van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, Herijking". Artikel 26.8.1 biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om – onder de gestelde voorwaarden – de bestemming van de gronden te wijzigen teneinde de toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande gebouwen mogelijk te maken.

26.8.1 Wijziging t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde de toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande gebouwen mogelijk te maken. Eén en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;*
- b. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;*
- c. de inhoud per gesplitste woning dient minimaal 400 m³ bedragen;*
- d. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 100 m²; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt;*
- e. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;*
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*
- g. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;*
- h. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;*
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*

- j. met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;*
- k. als onderdeel van het wijzigingsplan wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitste boerderij' opgenomen.*

1.4 Doel wijzigingsplan

Zoals reeds vermeld, vigeert het bestemmingsplan “Landelijk gebied, Herijkijng” binnen het voorliggende plangebied. Onder voorwaarden is een wijziging van de bestemming ten behoeve van woningsplitsing mogelijk. Hiertoe is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid wordt de ontwikkeling van de woning planologisch-juridisch geregeld. Met een hieraan ten grondslag liggend wijzigingsplan wordt aangetoond dat daarbij aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en wordt gemotiveerd waarom aan de gestelde voorwaarden voor wijziging wordt voldaan. In dit wijzigingsplan wordt stilgestaan bij de genoemde wijzigingsvoorwaarden.

De bestemming ‘Wonen’ blijft, ook na planwijziging, behouden. De voorziene woning-splitsing heeft mede tot doel om het behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden ter plaatse te behouden. De vorm en uitstraling van het pand zal niet worden gewijzigd.

Het ten uitvoer brengen van de oprichting van de woning kan gerealiseerd worden, indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Tevens gelden de volgende drie voorwaarden:

1. het motiveren van de wijziging van de geldende bestemming middels het opstellen van een wijzigingsplan als basis voor het doorvoeren van de planwijziging;
2. het met een wijzigingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van het wijzigingsplan.

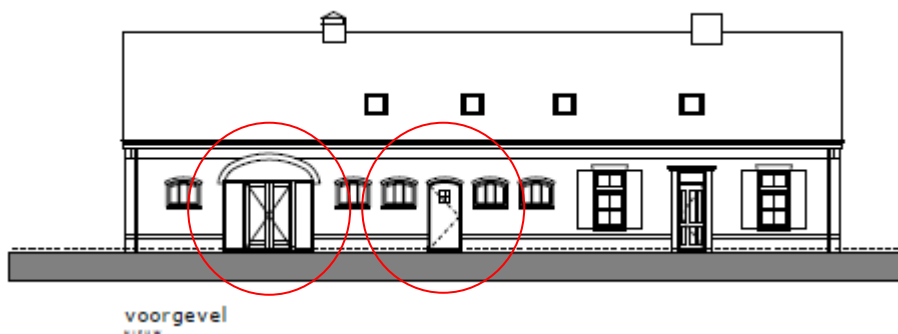
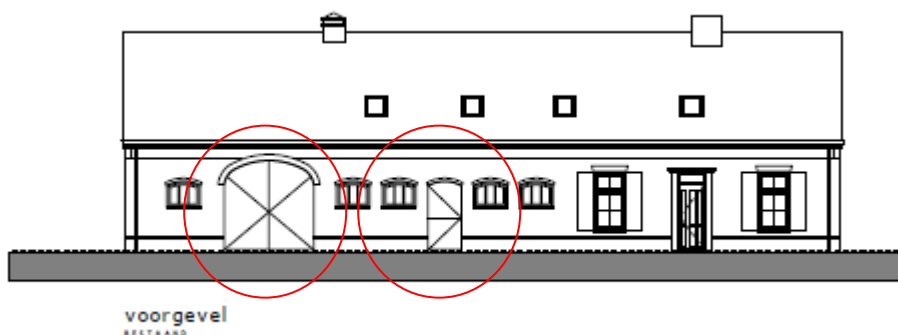
Met dit wijzigingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

2. Plantoetsing ten aanzien van wijzigingsbevoegdheid en vigerende bestemmingen

Onderstaand wordt eerst per lid van artikel 26.8.1 ('Wijziging t.b.v. woningsplitsing') van het huidige bestemmingsplan verantwoord op welke wijze onderhavig planvoornemen aansluit bij de voorwaarden tot wijziging van het vigerende bestemmingsplan met gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid.

- a. *de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;*

Over deze voorwaarde kan kort maar krachtig worden opgemerkt dat de cultuurhistorische waarden ten volle behouden blijven en dus op geen enkele wijze geweld wordt aangedaan. Sloop en constructieve aanpassingen zijn niet aan de orde. De enige uitpandige bouwkundige aanpassingen betreffen immers het aanbrengen van een nieuwe voordeur in een reeds bestaande (deur)opening en het vervangen van voormalige staldeuren door nieuwe beweegbare deuren. Een en ander is te zien op de hierna volgende uitsnede van de voorlopige ontwerptekening (zie bijlage 1 voor de gehele tekening). Aan de gestelde voorwaarde wordt dus onvoorwaardelijk voldaan.



- b. *splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;*
Het planvoornemen ziet op het splitsen van een bestaande boerderij in twee woningen. Aan de gestelde voorwaarde wordt dus onvoorwaardelijk voldaan.
- c. *de inhoud per gesplitste woning dient minimaal 400 m³ bedragen;*

De boerderijwoning heeft op dit moment een inhoudsmaat van circa 1.200 m³. Na splitsing krijgt de ene woning een inhoudsmaat van circa 530 m³ en de andere een inhoudsmaat van circa 720 m³. Aan de gestelde voorwaarde wordt dus onvoorwaardelijk voldaan.

- d. *per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 100 m²; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt;*
Achter op het perceel staat een – niet cultuurhistorisch waardevolle – voormalige varkensschuur met een oppervlaktemaat van circa 360 m². Initiatiefnemer zal circa 200 m² van deze schuur slopen (het voorste gedeelte). Er resteert dan een bijgebouw van circa 160 m² welk gebouw initiatiefnemer aan zichzelf wil houden. De af te splitsen woning krijgt de beschikking over een bestaand bijgebouw met een grootte van circa 100 m². Sloop van overtollige bebouwing is hier niet aan de orde.
- e. *de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;*
In de Woonvisie Schijndel 2013 staat vermeld dat er onder andere voor woning-splitsing specifiek beleid wordt ontwikkeld. Dit beleid is echter nog niet uitgewerkt. Zolang dat niet is gebeurd, moet er maatwerk geleverd worden voor de specifieke situatie(s) in kwestie.

Het behouden van cultuurhistorische waardevolle gebouwen voor de toekomst, staat ook bij de gemeente Meierijstad hoog in het vaandel. Om het behoud van de langgevelboerderij te verzekeren, moet de kostenfinanciering voor het onderhoud gewaarborgd zijn. Door een dergelijk pand in twee wooneenheden te splitsen, vindt er een verdeling van onderhoud en kosten plaats. Op deze manier is het behoud en onderhoud van het pand voor de toekomst min of meer verzekerd.

Het voorliggende plan betreft de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij in twee wooneenheden. Daarmee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Geen uitbreiding, wel inbreiding, transformatie, herontwikkeling, verdichting en behoud van cultuurhistorisch waardevol erfgoed.

Het voorliggende planvoornemen is derhalve in overeenstemming te zijn met de beleidsdoelstellingen en -uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Meierijstad en druist verder niet in tegen de cultuurhistorische ambities en doelstellingen welke gelden voor het pand.

- f. *uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*
Door MILON is een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 2 bij dit wijzigingsplan gevoegd. Uit het historisch onderzoek blijkt dat de locatie sinds 1950 in gebruik is geweest als boerderij met erf en twee bijgebouwen. Op het dak van de voormalige varkensstal bevinden zich asbesthoudende dakplaten. Deze worden conform de SC540 verwijderd tijdens de sloop. Aangezien onder de dakplaten geen dakgoot aanwezig is, wordt geadviseerd om na de sloop van de varkensschuur de toplaag van de bodem te onderzoeken op de aanwezigheid van asbest conform NEN 5707. Behoudens de toplaag ter plaatse van de varkensschuur is er geen aanleiding om te verwachten dat de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem tot een belemmering leidt voor het toekomstig of huidig gebruik van de locatie.
- g. *voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;*

Woningen worden als geluidgevoelig bestempeld. In onderhavige situatie is reeds sprake van een woning. De bestaande woonfunctie van het pand wijzigt niet derhalve. Hier kan aan worden toegevoegd dat de verkeersintensiteit op de Pastoor van Vroonhovenstraat relatief laag is. Om deze redenen wordt nader akoestisch onderzoek naar de invloed van het wegverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht.

h. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

De dichtstbijzijnde veehouderijen aan de Pastoor van Vroonhovenstraat 1 (op circa 150 meter) en 11 (op circa 175 meter) liggen op voldoende afstand en bovendien liggen bestaande woningen tussen deze veehouderijen en het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats buiten de geurcontouren van $14,0 \text{ ouE/m}^3$ van alle veehouderijen in de omgeving. Als norm voor de afstanden geldt 50 meter. Binnen 50 meter van de ruimtelijke ontwikkeling liggen geen veehouderijen.

Nabij het plangebied zijn dus geen (agrarische) bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken. Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

Verder kan nog worden vermeld dat het pand – zonder splitsing – mogelijk te duur wordt voor onderhoud. Hierdoor zou het pand op den duur mogelijk in slechte staat kunnen gaan verkeren. Dit zorgt niet alleen voor een verslechtering van de beeldkwaliteit in het gebied, maar tevens voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

De dichtstbijzijnde veehouderijen aan de Pastoor van Vroonhovenstraat 1 en 11 liggen op voldoende afstand en bovendien liggen bestaande woningen tussen deze veehouderijen en het plangebied. Zie verder hiervoor onder h.

j. met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
Door De Tuinklusser is een landschappelijke inpassings-/erfbeplantingsplan opgesteld welke als bijlage 3 bij dit wijzigingsplan is gevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een posi-

tieve functionele invulling vormt. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische karakteristiek en identiteit ter plaatse.

- k. *als onderdeel van het wijzigingsplan wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gesplitste boerderij' opgenomen.*

Op de verbeelding welke deel uitmaakt van onderhavig wijzigingsplan is de 'specifieke bouwaanduiding – gesplitste boerderij' opgenomen. Aan de gestelde voorwaarde wordt dus voldaan.

Ten aanzien van de vigerende dubbelbestemmingen en aanduidingen kan worden gesteld dat deze onvoorwaardelijk worden behouden of tenminste in acht worden genomen bij verdere planontwikkeling.

Ten aanzien van de archeologische waarden geldt dat onderhavig plan enkel voorziet in het splitsing van de huidige boerderijwoning. Hierbij is er geen sprake van oprichting van nieuwe bouwwerken welke werkzaamheden eventueel voorafgegaan dienen te worden door een onderzoek naar archeologische waarden. Kortom: gronden zullen niet worden geroerd.

Met betrekking tot het aspect water geldt dat er sprake dient te zijn van een gescheiden rioolstelsel. Het vuilwater moet aangesloten zijn op het drukrioolstelsel en het is niet toegestaan regenwater te lozen op het drukrioolstelsel. Verder dienen bestaande sloten gehandhaafd te blijven.

Wat betreft mobiliteit en infrastructuur vinden er geen noemenswaardige veranderingen plaats. Zo vindt de ontsluiting ook in de nieuwe situatie rechtstreeks plaats op de Pastoor van Vroonhovenstraat, wordt er ten behoeve van de bestaande woning een nieuwe inrit aangelegd en zal na realisatie van het bouwplan het aantal verkeersbewegingen niet significant toenemen ten opzichte het huidige niveau. Er is dus geen sprake van een onevenredige toename van de verkeersintensiteit/-druk op de Pastoor van Vroonhovenstraat.

Wat betreft parkeren geldt dat er op eigen terrein ruim voldoende gelegenheid is voor het aanleggen van de noodzakelijke twee parkeerplaatsen.

3. Juridische aspecten

Met dit wijzigingsplan blijven de vigerende regels van het onderliggende bestemmingsplan “Landelijk gebied, Herijking” onverkort van toepassing. Op de verbeelding welke deel uitmaakt van onderhavig wijzigingsplan is de ‘specifieke bouwaanduiding – gesplittede boerderij’ opgenomen.

Het ontwerp-wijzigingsplan wordt inhoudelijk beoordeeld door de gemeente en voorgelegd aan het waterschap. Nadat er eventueel nog wijzigingen zijn aangebracht wordt het ontwerp-wijzigingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid om door middel van een zienswijze op het plan te reageren. Nadat eventuele zienswijzen zijn verwerkt, wordt het plan door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Daarna ligt het plan wederom 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van beroep (evt. voorlopige voorziening) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na het doorlopen van de beroepsfase wordt het plan onherroepelijk.

4. Uitvoeringsaspecten

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van de planwijziging komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het wijzigingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is met de gemeente Meierijstad een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, is voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een anterieure en planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd.

Op het ontwerpplan zijn in ieder geval geen zienswijzen ingebracht.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn

5. Conclusies wijzigingsplan

Met onderhavig wijzigingsplan is aangetoond dat aan de voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 26.8.1 van het bestemmingsplan “Landelijk gebied, Herijking” wordt voldaan. Zo is onder meer gemotiveerd dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast en dat met de wijziging van de planologische situatie de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Tevens blijft het woonmilieu gevrijwaard van onevenredig nadelige gevolgen. De beoogde ruimtelijke ingreep voorziet verder in een minimale verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van de planlocatie. Het plan is eveneens niet of nauwelijks van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

Conclusie is dat de voorgenomen boerderijsplitsing geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

Er ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van het bouwplan zelfs verbetert.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische karakteristiek en identiteit ter plaatse.