

Datum raad 29 maart 2022  
Datum college 8 maart 2022

Zaaknummer 2025513

Portefeuille Economie, financiën, ruimtelijke ordening  
J.H.M. Goijaarts

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Gasthuisstraat 36 te Schijndel

### **Samenvatting**

Op 16 november 2021 heeft uw college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Gasthuisstraat 36 te Schijndel.

De initiatiefnemer, Woonmeij, heeft plannen voor een transformatie en nieuwbouwontwikkeling van de Gasthuisstraat 36 en het naastgelegen perceel te Schijndel. Het plan bestaat uit de realisatie van 7 grondgebonden starterswoningen in het monumentale pand (en voormalige kleuterschool). Op het naastgelegen terrein worden 8 nieuwbouwappartementen gerealiseerd. Alle woningen vallen onder de categorie 'huur, etage goedkoop'.

Het vigerend bestemmingsplan is "Boscheweg Zuid-West 2010". Ter plaatse van de desbetreffende percelen is de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" opgenomen. Op basis van de vigerende bestemming is woningbouw niet toegestaan.

Het ontwerp bestemmingsplan is intern beoordeeld door diverse vakdisciplines en er is vooroverleg gevoerd met de Provincie, Waterschap Aa en Maas en de Omgevingsdienst Brabant Noord. Alle opmerkingen zijn verwerkt. Er wordt geadviseerd in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en dit in procedure te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 25 november 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

### **Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad**

Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, stads- en dorpsvernieuwing

### **Behandeling in commissie**

### **Ontwerpbesluit gemeenteraad**

1. Het bestemmingsplan Gasthuisstraat 36 te Schijndel ongewijzigd vast te stellen;

2. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

## 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

De initiatiefnemer, Woonmeij, heeft plannen voor een transformatie en nieuwbouwontwikkeling van de Gasthuisstraat 36 en het naastgelegen perceel te Schijndel. Het plan bestaat uit de realisatie van 7 grondgebonden starterswoningen in het monumentale pand (en voormalige kleuterschool). Op het naastgelegen terrein worden 8 nieuwbouwappartementen gerealiseerd. Alle woningen vallen onder de categorie 'huur, etage goedkoop'.

Het vigerend bestemmingsplan is "Boscheweg Zuid-West 2010". Ter plaatse van de desbetreffende percelen is de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" opgenomen. Op basis van de vigerende bestemming is woningbouw niet toegestaan.

Het ontwerp bestemmingsplan is intern beoordeeld door diverse vakdisciplines en er is vooroverleg gevoerd met de Provincie, Waterschap Aa en Maas en de Omgevingsdienst Brabant Noord. Alle opmerkingen zijn verwerkt. Er wordt geadviseerd in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en dit in procedure te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 25 november 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

## Argumenten

- 1.1 *Eenieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken*  
Het ontwerp van het bestemmingsplan Gasthuisstraat 36 te Schijndel en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 25 november 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis.
- 1.2 *De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt en te raadplegen geweest*  
De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op de gemeentepagina op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Ook is het ontwerp bestemmingsplan te raadplegen geweest op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en als papieren exemplaar in het
- 3.1 *De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd*  
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.

## Kantttekeningen

N.v.t.

## **Communicatie**

Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer worden hierover geïnformeerd. Het besluit wordt gepubliceerd op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en in het Gemeenteblad Meierijstad. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

## **Participatie**

In januari 2021 hebben de omwonenden een brief gekregen waarin zij uitgenodigd zijn voor een gesprek om het plan te laten presenteren in het kader van de omgevingsdialoog. Een tweetal bewoners heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog kan gesteld worden dat er geen bezwaar is tegen de voorgenomen ontwikkeling.

## **Duurzaamheid**

In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Zo gaan de bouwplannen uit van energie neutrale nieuwbouw waarbij de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid zijn verwerkt. De PPP scan is al tijdens de ontwerpfase van het bestemmingsplan gemaakt en in het collegevoorstel van 16 november 2021 opgenomen.

## **Financiële toelichting**

Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Meierijstad geen kosten in de exploitatie sfeer. Met initianemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten wordt afgedekt.

## **Planning**

Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de 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**

Belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen, kunnen gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan.

## **Monitoring en evaluatie**

Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

## **Bijlagen**

1. Toelichting, verbeelding en regels bestemmingsplan Gasthuisstraat 36 te Schijndel.

## **Onderliggende documenten**

Niet van toepassing

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 8 maart 2022

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

**Besluit gemeenteraad:**

1. Het bestemmingsplan Gasthuisstraat 36 Schijndel NL.IMRO.1948.SCH001BP0042021P-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 maart 2022.

De raad voornoemd,  
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij