

Datum raad 13 november 2025

Zaaknummer 2919214

Datum college 16 september 2025

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen Plein 1944 22 Schijndel

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 november 2020 besloten in principe, onder voorwaarden, planologische medewerking te verlenen aan het transformeren van cafetaria, restaurant en feestzaal naar 11 appartementen. De plannen zijn verder uitgewerkt en een vergunning is aangevraagd om het horecapand met bovenwoning aan Plein 1944 22 te Schijndel te slopen en hiervoor in de plaats bebouwing in drie lagen terug te bouwen voor 11 appartementen.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, middels een aanvraag omgevingsvergunning conform artikel 2.1, eerste lid onder c, jo. Artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo. Als onderdeel van de aanvraag is een integrale ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin wordt gemotiveerd dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Op 26 september 2024 heeft u de ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit initiatief. De ontwerpvergunning heeft vervolgens van 7 februari 2025 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tegen dit besluit zijn 3 zienswijzen ingediend. Vanwege de ingediende zienswijzen wordt dit plan nogmaals voorgelegd voor een verklaring van geen bedenkingen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

8. Ruimtelijke ontwikkeling en wonen

Behandeling in commissie

23 oktober 2025



Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'
2. Een definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven waarmee de raad verklaart geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 11 appartementen ter plaatse van Plein 1944 22 in Schijndel (OV-2022-0364);
3. De onder 2 bedoelde 'verklaring van geen bedenkingen', zijnde dit besluit, ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken.

Waarom naar de raad

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Eerder genomen besluiten

In de raadsvergadering van 26 september 2024 heeft u de ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit initiatief.

Aanleiding

Op 28 augustus 2020 is een aanvraag voor een principebeoordeling ontvangen voor het realiseren van appartementen ter plaatse van Plein 1944 22 in Schijndel.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 november 2021 besloten in principe, onder voorwaarden, planologische medewerking te verlenen aan het transformeren van café met zalencentrum en bovenwoning naar 11 appartementen.

De initiatiefnemer is voornemens om het huidige café met zalencentrum en bovenwoning aan Plein 1944 22 te Schijndel te slopen en hiervoor in de plaats bebouwing in drie lagen terug te bouwen voor 11 appartementen. Het huidige pand heeft in het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" de bestemming 'Horeca – 1' met de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3' en gedeeltelijk de functieaanduiding 'wonen' en biedt, planologisch-juridisch gezien, geen ruimte aan de oprichting van 11 appartementen.

Op 26 september 2024 heeft u de ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit initiatief. De ontwerpvergunning heeft vervolgens van 7 februari 2025 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tegen dit besluit zijn 3 zienswijzen ingediend. Vanwege de ingediende zienswijzen wordt dit plan nogmaals voorgelegd voor een verklaring van geen bedenkingen.

Argumenten

1.1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Er zijn drie zienswijzen ingediend, deze zijn beantwoord in de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. Door de initiatiefnemer is in overleg getreden met de indieners van de zienswijzen om te kijken in hoeverre het mogelijk is om bezwaren van indieners weg te nemen. De uitwerking hiervan is opgenomen in de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. De ambtelijke wijzigingen zijn hierin opgenomen en de zienswijzen zijn van een reactie voorzien.

2.1 De goede ruimtelijke ordening is aangetoond

Door middel van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken is de goede ruimtelijke ordening voor het transformeren van de locatie en het bouwen van 11 appartementen aangetoond.

De ruimtelijke onderbouwing is bij het raadsvoorstel gevoegd. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor het verlenen van de 'verklaring van geen bedenkingen' en de door het college te verlenen omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Kanttelingen

1.1 Zonder verklaring moet de aanvraag worden geweigerd

Met het verlenen van de 'verklaring van geen bedenkingen' wordt voldaan aan de formele vereisten die gelden voor het afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°. De verklaring kan alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de verklaring niet wordt verleend, moet de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd worden.

Communicatie

Een 'verklaring van geen bedenkingen' maakt deel uit van de omgevingsvergunning waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning die voorziet in de afwijking van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. Dit gebeurt door toezending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager en door publicaties in de Staatscourant en op www.overheid.nl.

Participatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden van het plan. Het verslag hiervan is opgenomen bij dit voorstel.

Duurzaamheid

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen?			
Doel	Toelichting	Positieve invloed	Negatieve invloed
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek	De nieuwe woningen zullen volgens de geldende normen gebouwd worden	-
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering	-	-
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten	-	-
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot	-	-
Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer	Ten opzichte van de bestaande situatie is er minder verharding aanwezig en is de locatie klimaatbestendiger	-
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk	-	Onderzocht is of het plan van invloed is op bestaande soorten, hier zijn geen belemmeringen.
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen?		Nee	

Financiële toelichting

Het verlenen van een 'verklaring van geen bedenkingen' heeft geen financiële gevolgen.

Planning

Omdat er zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit, moet uw raad beslissen of de definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' kan worden afgegeven. Vervolgens beslist het college omtrent de afgifte van de omgevingsvergunning.

Rechtsbescherming

Na afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen, beslist het college omtrent de afgifte van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid tot het rechtstreeks instellen van beroep bij de Rechtbank. Vervolgens is hoger beroep mogelijk bij de Raad van State

Monitoring en evaluatie

Zie onder 'Planning'.

Bijlagen

1. Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
2. Aanvraag omgevingsvergunning
3. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen
4. Verslag omgevingsdialoog

Onderliggende documenten

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 september 2025

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'
2. Een definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven waarmee de raad verklaart geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 11 appartementen ter plaatse van Plein 1944 22 in Schijndel (OV-2022-0364);
3. De onder 2 bedoelde 'verklaring van geen bedenkingen', zijnde dit besluit, ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 13 november 2025

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij