

Datum raad	13 november 2025	Zaaknummer	2833612
Datum college	16 september 2025		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel		

Samenvatting

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om in het gebied, gelegen tussen de Hoofdstraat 54-66 (Hoofdstraat 58, 58a en grotendeels Hoofdstraat 56 vallen buiten dit plan), de Toon Bolsiusstraat 14-18 (en een deel van het perceel aan de Toon Bolsiusstraat 12) en de Looierij, de bestaande woning(en) en voorzieningen in de vorm van horeca (een discotheek), een auto-garagebedrijf en meerdere detailhandelsvestigingen teniet te doen en hiervoor in de plaats 69 wooneenheden in de vorm van appartementen, studio's en penthouses op te richten. De ontwikkeling vindt plaats inclusief benodigde infrastructuur, parkeervoorzieningen en groeninrichting.

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn 19 zienswijzen ontvangen. Deze zijn voorzien van een reactie en er is een aantal aanpassingen doorgevoerd in het plan. Het plan wordt nu voorgelegd voor gewijzigde vaststelling.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

8. Ruimtelijke ontwikkeling en wonen

Behandeling in commissie

23 oktober 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel".
2. het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel' gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan 'Jans Hof Schijndel' als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen;

4. géén exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhalen van de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd is;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met vervroegde publicatie van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.

Waarom naar de raad

Het ontwerpbestemmingsplan is vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage gelegd. Daarom is gemeente bevoegd het bestemmingsplan nog onder Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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 in het gebied, gelegen tussen de Hoofdstraat 54-66 (Hoofdstraat 58, 58a en grotendeels Hoofdstraat 56 vallen buiten dit plan), de Toon Bolsiusstraat 14-18 (en een deel van het perceel aan de Toon Bolsiusstraat 12) en de Looierij, de bestaande woning(en) en voorzieningen in de vorm van horeca (een discotheek), een auto-garagebedrijf en meerdere detailhandelsvestigingen teniet te doen en hiervoor in de plaats 69 wooneenheden in de vorm van appartementen, studio's en penthouses op te richten. De ontwikkeling vindt plaats inclusief benodigde infrastructuur, parkeervoorzieningen en groeninrichting.

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" en heeft de bestemmingen 'Bedrijf' (met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'), 'Gemengd – 2', 'Gemengd – 3', 'Horeca' (met de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4'), 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' (met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'). Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 augustus 2023 tot en met 13 september 2023. Er zijn 19 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn uitvoerig bekeken en voorzien van een reactie in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Argumenten

1.1 *De ingediende zienswijzen zijn van een reactie voorzien en geven aanleiding tot wijziging van het plan*

Er zijn 19 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn uitvoerig bekeken en voorzien van een reactie in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. De ingediende zienswijzen en ambtelijke wijziging van het ontwerpbestemmingsplan geven aanleiding de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

2.1 *Een goede ruimtelijke ordening is aangetoond*

In het plan is middels de aangeleverde toelichting en de bijbehorende onderzoeken aangetoond dat voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening. Het plan is beschreven en vervolgens gemotiveerd ten opzichte van onder andere het beleidskader en de milieuaspecten. Binnen het plangebied worden 69 wooneenheden gerealiseerd. In de onderstaande

overzichtstabel is welke verdeling is opgenomen:

Omschrijving	Type woning	aantal	percentage
Sociale huur	Studio	12	18%
Sociale huur	woning	5	7%
Midden huur	woning	9	13%
Dure huur	woning	18	26%
Midden koop	woning	17	25%
Dure koop	Woning	8	11%
Totaal		69	100%

De verdeling, waarbij onder andere 25 procent sociale huur is opgenomen, is op basis van de voorheen geldende Woonvisie opgesteld. De gemaakte plannen en afspraken dateren van voor de inwerkingtreding van de Woonzorgvisie.

Gewijzigde vaststelling vloeit voort uit de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen. Het overzicht van de wijzigingen is te vinden in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'.

3.1 Een beeldkwaliteitsplan is opgesteld

Ook het beeldkwaliteitsplan moet, om als formeel toetsingskader voor de welstandcommissie te kunnen gelden, gelijktijdig met het bestemmingsplan door de raad worden vastgesteld.

4.1 Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten

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 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.

5.1 Een verklaring wordt opgevraagd voor vervroegde publicatie

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. Door de provincie is geen zienswijze ingediend en er zijn geen provinciale belangen in het geding, door bij GS om toestemming te vragen kan de termijn verkort worden.

Kanttekeningen

1.1 Het beeldkwaliteitplan heeft tijdens het ontwerp niet ter inzage gelegen omdat dit in een later stadium opgesteld is. Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet was het niet mogelijk om dit plan alsnog separaat als ontwerp ter inzage te leggen. Vandaar dat het nu ter vaststelling wordt aangeboden bij het bestemmingsplan.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt gemaakt worden in het Gemeenteblad en via een mededeling op de Gemeentepagina van de huis-aan-huis bladen.

Participatie

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog met de buurt gevoerd. Deze is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. In de zienswijzen is meermaals aangegeven dat een deel van de omwonenden zich niet kunnen vinden in de gevoerde dialoog. Hier is in het kader van de beantwoording van de zienswijzen op ingegaan.

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 worden voorzien van (duurzame) installaties zoals een warmtepomp en zonnepanelen	-
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 huidige situatie is er in de toekomstige situatie minder verharding en meer groen aanwezig en is de locatie beter bestand tegen extreem weer.	-
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk	Ten opzichte van de bestaande situatie komt in de nieuwe situatie meer ruimte voor groen vanwege de aanleg van een groen binnenterrein.	Behoud van soorten is onderzocht in het kader de bestemmingsplan-procedure. Het slopen van bebouwing in dit gebied kan uiteraard

			effect hebben op dieren, maar dit is onderzocht.
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen?			

Financiële toelichting

De ontwikkeling wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer gedaan. Met de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten op grond van 6.12 Wro.

Planning

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan inclusief de bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Rechtsbescherming

Belanghebbenden kunnen tijdens de inzagetermijn beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Monitoring en evaluatie

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

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.
2. Beeldkwaliteitplan 'Jans Hof Schijndel'
3. Vast te stellen bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel' (regels, verbeelding, toelichting inclusief alle bijlagen).

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, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel".
2. bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel' gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan 'Jans Hof Schijndel' als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen;
4. géén exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhalen van de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd is;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met vervroegde publicatie van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.

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