

Datum raad 15 december 2022
Datum college 1 november 2022

Zaaknummer 2218830

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Vossenbergh/Bloemenwijk te Schijndel

Samenvatting

De school Vossenbergh aan de Papaverstraat in Schijndel is niet meer in gebruik, initiatiefnemer (Woonmeij) heeft een plan ontwikkeld om op deze locatie een nieuw wijkgebouw (multifunctioneel centrum) te ontwikkelen in combinatie met sociale woningbouw. In totaal gaat het om 47 woningen die ondergebracht worden in een appartementengebouw, in grondgebonden- en hoeksteenseniorenwoningen en in een multifunctionele accommodatie (MFA).

Op het percelen aan het Papaverstraat en Distelpad te Schijndel is het bestemmingsplan 'Plancontour Boschweg Noord Oost 2005' van kracht, zoals vastgesteld op 8 juni 2006.

De betreffende gronden hebben de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeersdoeleinden 1'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 28 juli 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode vijf zienswijzen ingediend.

Nu wordt voorgesteld het bestemmingsplan Vossenbergh/Bloemenwijk te Schijndel te laten vaststellen door de raad. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en het bestemmingsplan Vossenbergh/Bloemenwijk te Schijndel.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

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

Behandeling in commissie

1 december 2022



Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan Vossenbergh/Bloemenwijk te Schijndel vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Vossenbergh/Bloemenwijk te Schijndel ongewijzigd vast te stellen;
3. 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 school Vossenbergh aan de Papaverstraat in Schijndel is niet meer in gebruik, initiatiefnemer (Woonmeij) heeft een plan ontwikkeld om op deze locatie een nieuw wijkgebouw (multifunctioneel centrum) te ontwikkelen in combinatie met sociale woningbouw. In totaal gaat het om 47 woningen die ondergebracht worden in een appartementengebouw, in grondgebonden- en hoeksteensenorenwoningen en in een multifunctionele accommodatie (MFA).

Op het percelen aan het Papaverstraat en Distelpad te Schijndel is het bestemmingsplan 'Plancontour Boschweg Noord Oost 2005' van kracht, zoals vastgesteld op 8 juni 2006.

De betreffende gronden hebben de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeersdoeleinden 1'.

Het totaalplan ziet op de herontwikkeling van de voormalige school en omliggende gronden naar gemengde- en woondoeleinden. Daarmee voldoet het plan niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat de gronden nu de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Groenvoorzieningen' en het hier binnen niet is toegestaan woningen te realiseren en ook de nieuwe bebouwing niet rechtstreeks past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Woningbouw

Multifunctionele accommodatie (MFA)

De MFA heeft zowel een entree aan de straat als aan de parkzijde, duidelijk herkenbaar voor gebruikers en bezoekers. In dit gebouw kunnen op de eerste en tweede verdieping 16 wooneenheden worden gerealiseerd. Nu zullen echter 15 woningen worden gerealiseerd en zal 1 eenheid voor het "bij ons thuis concept" worden ingericht als gezamenlijke recreatieruimte. Als in de toekomst geen behoefte meer is aan het "bij ons thuis concept" kan deze eenheid ook als woning in gebruik worden genomen.

Appartementengebouw

Achter de MFA verrijst een kleinschaliger appartementengebouw van 2 verdiepingen met 16 appartementen die via een galerij aan de achterzijde zijn ontsloten. Het ontwerp hiervan sluit aan op het MFA-woongebouw.

Grondgebonden- en hoeksteensenorenwoningen

Naast het appartementengebouw worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd van één bouwlaag met kap met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De twee blokken met rijwoningen worden beëindigd door twee hoeksteenwoningen, die worden gevormd door de combinatie van een levensloopbestendige benedenwoning en een bovenwoning. Deze hoeksteenwoningen zijn voorzien van een plat dak die aansluit op de noklijn van de rijwoningen. In totaal gaat het hier om 16 woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 28 juli 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode vijf zienswijzen ingediend.

Argumenten

- 1.1 *Eenieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken*
Het ontwerp van het bestemmingsplan Vossenberg/Bloemenwijk te Schijndel en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 28 juli 2022 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. Ook is het ontwerp bestemmingsplan te raadplegen geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en als papieren exemplaar op het stadskantoor.
- 2.1 *De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing plan*
De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan Vossenberg/Bloemenwijk te Schijndel aan te passen. Nu wordt voorgesteld om het plan ongewijzigd door de raad vast te laten stellen. Voor de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar bijlage 2.
- 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.

Kanttekeningen

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 en in het Gemeenteblad Meierijstad. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie

Uit de reeds gevoerde 'omgevingsdialoog' is gebleken dat de directe omgeving de ontwikkelingen kritisch volgt, maar er heerst geen negatieve grondhouding ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling. In diverse overleggen is het stedenbouwkundig plan besproken.

Naar aanleiding van het tweede gesprek hebben de bewoners zelf een aantal voorstellen gedaan voor de stedenbouwkundige invulling. Tijdens het derde overleg blijkt dat geen van deze varianten voldoet aan de geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten. Om tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden is door de initiatiefnemer een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Uit het vierde overleg met omwonenden blijkt dat er verschillende meningen bestaan over het stedenbouwkundige plan, maar in het algemeen hebben de bewoners een voorkeur voor laagbouw achter de woningen aan de

Narcishof. Stedenbouwkundige uitgangspunten en varianten van de planindeling zijn gedeeld met omwonenden.

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. Er is voor dit plan ook een PPP scan uitgevoerd, deze is als bijlage 3 toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

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 omgevings-vergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming

Degenen die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan en 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. Vast te stellen bestemmingsplan Vossenbergh/Bloemenwijk te Schijndel;
2. Notitie zienswijzen bestemmingsplan Vossenbergh/Bloemenwijk te Schijndel;
3. PPP scan.

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 1 november 2022

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. De Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan Vossenberg/Bloemenwijk te Schijndel vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Vossenberg/Bloemenwijk te Schijndel met nummer NL.IMRO.1948.SCH001BP0022021P-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
3. 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 15 december 2022.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij