

Datum raad 24 september 2020      Zaaknummer 1948337971

Datum college 18 augustus 2020

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

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Boschweg 114-118 Schijndel"

### **Samenvatting**

Voor de herontwikkeling van de kerk, pastorie en pastorietaan aan de Boschweg 114 – 118 in Schijndel is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Over het bestemmingsplan is een zienswijzen ingediend door omwonenden, die na overleg met ontwikkelaar is ingetrokken. Nu wordt uw gemeenteraad gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

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

8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen (particuliere grondexploitatie)

### **Behandeling in commissie**

10 september 2020

### **Ontwerpbesluit gemeenteraad**

1. De raad besluit het bestemmingsplan "Boschweg 114 -118 Schijndel" (IDN NL.IMRO.1948.SCH001BP0012020P-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. De raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.



## 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

Medio 2013 heeft het bisdom 's-Hertogenbosch besloten de Rozenkranskerk aan de Boschweg in Schijndel aan de eredienst te onttrekken. De kerk heeft sindsdien enkele jaren leeggestaan en in de tussentijd is een plan gemaakt voor de herontwikkeling van kerk, pastorie en pastorietaan. Dit plan bestaat uit:

- in de kerk: 33 zorgappartementen die direct door een zorgpartij in gebruik worden genomen voor de huisvesting van mensen met een zorgbehoefte. Ontwikkelaar en zorgpartij hebben hiervoor een overeenkomst gesloten voor een periode van 15 jaar, met optie tot verlenging met 5 jaar. Op termijn kunnen deze zorgwoningen worden omgevormd naar reguliere woningen;
- in de doopkapel: 1 woning (tiny house);
- in de pastorie: 7 appartementen;
- in de pastorietaan: 8 levensloopbestendige patiowoningen.

De verbouw van kerk en doopkapel zijn reeds vergund, zodat alvast gestart kon worden met de werkzaamheden. In het bestemmingsplan worden de verleende vergunningen geconsolideerd en 8 patiowoningen in de pastorietaan toegestaan.

## Argumenten

### 1. *We willen de kerk behouden*

De kerk en pastorie aan de Boschweg zijn karakteristieke gemeentelijke monumenten en een 'landmark' binnen dit deel van Schijndel. Het is daarom wenselijk om de kerk en pastorie een nieuwe toekomstbestendige invulling te geven en de plannen voorzien hierin. Het verbouwplan voor de kerk is in samenspraak met de gecombineerde welstands- en monumentencommissie uitgewerkt en goedgekeurd.

### 2. *Het beoogde programma sluit expliciet aan op het woonbeleid*

Het bouwplan voorziet expliciet aan de volkshuisvestelijke ambities voor de kern Schijndel. Er is in Schijndel namelijk een tekort aan zorgwoningen, sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en (in meer beperkte mate) aan levensloopbestendige dure koopwoningen. Het plan voorziet:

- in de kerk in 33 zorgappartementen. In de toekomst kunnen deze eventueel (bij vertrek van de zorgpartij) omgevormd worden naar sociale huur en middeldure huurappartementen;
- in de doopkapel: het gaat om een middeldure huur of goedkope koopwoning;
- in de pastorie: worden 7 sociale of middeldure huurwoningen toegestaan;
- in de pastorietaan: komen 8 levensloopbestendige patiowoningen.

### 3. *Het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan overige regels.*

Het plan voldoet, naast het woonbeleid, ook aan het overige gemeentelijke en provinciale beleid. Onderzoeken hebben daarbij aangetoond dat er voor de plannen geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn.

### 4. *Omgevingsdialoog*

Er is gedurende het hele planproces een dialoog gevoerd met de direct belanghebbenden en de omgeving. Dit heeft uiteindelijk geleid tot overeenstemming over het plan, zoals dat nu aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden. In het kader van vooroverleg hebben betrokken instanties geen opmerkingen gemaakt.

## **Kanttekeningen**

Er zijn geen kanttekeningen bij dit advies.

## **Communicatie**

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in de Staatscourant, in het Gemeentebled Meierijstad en op de gemeentepagina in de plaatselijke krant gepubliceerd.

## **Participatie**

Op 27 juni 2018 en 11 december 2018 heeft de initiatiefnemer informatiebijeenkomsten gehouden voor de herontwikkeling van de kerk en de bijbehorende pastorietaun. Bij deze bijeenkomst waren respectievelijk 21 en 22 omwonenden aanwezig. Tijdens de bijeenkomst zijn de bouwplannen van de kerk en de twee scenario's voor de pastorietaun gepresenteerd. De omwonenden kregen de gelegenheid om vragen te stellen, deze vragen en antwoorden zijn opgenomen in de verslagen van de informatiebijeenkomst. Deze zijn als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Tijdens de terinzage periode is een zienswijze ingediend door enkele omwonenden. De ontwikkelaar is met deze mensen in gesprek gegaan, waarna de zienswijze is ingetrokken.

## **Duurzaamheid**

Er wordt voor de kerk en woningen gebruik gemaakt van een collectieve warmtepompinstallatie. In tegenstelling tot veel pompen die de grond in gaan, wordt gebruik gemaakt van een ijskelder van ongeveer 250.000 liter. Een innovatief nieuw systeem. Voor het overige wordt de kerk (waar mogelijk) voorzien van spouwmuurisolatie, dubbelglas en een warmte-terugwin-systeem. In samenspraak met de monumentencommissie zijn plannen uitgewerkt om de kerk te voorzien van 350 zonnepanelen, welke voorzien in ongeveer 42% van de totale energiebehoefte van het pand.

## **Financiële toelichting**

In het kader van het verhalen van kosten is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van initiatiefnemer. Derhalve hoeft geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld.

## **Planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vastgesteld bestemmingsplan terinzage gelegd. Na afloop van de formele beroepstermijn van zes weken, treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen reguliere omgevingsvergunningen verleend worden.

**Rechtsbescherming**

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben, of daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen eventuele gewijzigde delen van een bestemmingsplan, kan door een ieder beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Monitoring en evaluatie**

Niet van toepassing.

**Bijlagen**

Vast te stellen bestemmingsplan "Boschweg 114 - 118 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 18 augustus 2020

Gelet op artikel Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

**Besluit gemeenteraad:**

1. het bestemmingsplan "Boschweg 114 -118 Schijndel" (IDN NL.IMRO.1948.SCH001BP0012020P-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 24 september 2020

De raad voornoemd,  
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij