

Datum raad 14 december 2023
Datum college 7 november 2023

Zaaknummer 2449450

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 145 en 147 Schijndel'.

Samenvatting

Op 27 juni 2023 heeft u ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 145 en 147 Schijndel'.

Het plan bestaat uit het oprichten van 29 appartementen op de locatie Hoofdstraat 145 en 147 in Schijndel. Op de genoemde locaties zijn op dit moment 2 appartementen aanwezig. Netto worden er 27 appartementen toegevoegd. De aanwezige horeca- en detailhandelbebouwing van het City Theater, Poolcafé The Shooter en Tapperij De Beurs wordt gesloopt dan wel geherstructureerd. Wanneer dit precies plaats gaat vinden, is onder andere afhankelijk van de procedures. Initiatiefnemer heeft in ieder geval in juni 2023 nog een tijdelijk huurcontract afgesloten met twee ondernemers die op tijdelijke basis (met opzegtermijn van 3 maanden) de horeca-activiteiten voortzetten, zolang de procedures lopen.

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Centrum 2009" en heeft de bestemmingen 'Verspreide voorzieningen' (met de nadere aanduidingen 'horeca' en 'amusementsvoorzieningen') en 'Verkeer'. Bouwwerken mogen worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. In afwijking van de mogelijkheden die er op grond van plankaart en/of dit artikel bestaan is het niet toegelaten om binnen de plangrenzen nieuwe woningen op te richten of bestaande gebouwen te verbouwen tot woningen of een bestaande woning te splitsen in meerdere woningen.

Het plan is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Centrum 2009", daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 13 juli 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Nu wordt voorgesteld het plan te laten vaststellen door de raad.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

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

Behandeling in commissie

30 november 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 145 en 147 Schijndel' met code NL.IMRO.1948.SCH001BP0012022P-VG01 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

Op 27 juni 2023 heeft u ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 145 en 147 Schijndel'.

Het plan bestaat uit het oprichten van 29 appartementen op de locatie Hoofdstraat 145 en 147 in Schijndel. Op de genoemde locaties zijn op dit moment 2 appartementen aanwezig. Netto worden er 27 appartementen toegevoegd. De aanwezige horeca- en detailhandelbebouwing van het City Theater, Poolcafé The Shooter en Tapperij De Beurs wordt gesloopt dan wel geherstructureerd. Wanneer dit precies plaats gaat vinden, is onder andere afhankelijk van de procedures. Initiatiefnemer heeft in ieder geval in juni 2023 nog een tijdelijk huurcontract afgesloten met twee ondernemers die op tijdelijke basis (met opzegtermijn van 3 maanden) de horeca-activiteiten voortzetten, zolang de procedures lopen.

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Centrum 2009" en heeft de bestemmingen 'Verspreide voorzieningen' (met de nadere aanduidingen 'horeca' en 'amusementsvoorzieningen') en 'Verkeer'. Bouwwerken mogen worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. In afwijking van de mogelijkheden die er op grond van plankaart en/of dit artikel bestaan is het niet toegelaten om binnen de plangrenzen nieuwe woningen op te richten of bestaande gebouwen te verbouwen tot woningen of een bestaande woning te splitsen in meerdere woningen.

Het plan is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Centrum 2009", daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 13 juli 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Voor de inhoud en het bestemmingsplan 'Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 145 en 147 Schijndel' (bijlage 1).

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma bestaat uit:

- 30% sociale huur (huurprijs onder de liberalisatiegrens);
- 20% middeldure huur (huurprijs onder € 1.000,- per maand);
- 20% goedkope koop (koopsom onder de € 244.000,- von);
- 30% middeldure koop (koopsom onder € 355.000,- von).

Argumenten

1.1 *Eenieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken*

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 145 en 147 Schijndel' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 13 juli 2023 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 gemeentekantoor in te zien.

2.1 *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

1.1 *De horeca in Schijndel (en omstreken) gaat erop achteruit.*

Het verlies van het City Theater, het poolcentrum en het café dat door de nieuwbouw moet wijken is een aderlating voor de jongeren in Schijndel (en omstreken). Desondanks is de vraag naar nieuwe betaalbare woning in Schijndel groot waardoor er voor de jong volwassen een mogelijkheid ontstaat om in Schijndel te kunnen (blijven) wonen.

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 Gemeentebled Meierijstad. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie

Voor dit plan heeft er een omgevingsdialog plaatsgevonden. Van deze dialoog is een verslag opgesteld, deze is te raadplegen in de bijlage 2.

Duurzaamheid

In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Zo zullen de woningen zoveel mogelijk energieneutraal gebouwd worden. Er is voor dit plan ook een PPP scan uitgevoerd, deze is te raadplegen in de bijlage 3.

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

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 getreden.

Bijlage(n)

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 145 en 147 Schijndel';
2. Omgevingsdialoog;
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 7 november 2023

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan 'Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 145 en 147 Schijndel' met code NL.IMRO.1948.SCH001BP0012022P-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 14 december 2023

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij