

Raadsvoorstel

Datum	16 januari 2018	Zaaknummer	194866650
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling H.J.M.P.M. van den Bogaard
Onderwerp	Vaststelling bestemmingplan "Sint-Jozefklooster"		

Samenvatting

Het Sint-Jozefklooster in Schijndel wordt momenteel verbouwd. Binnen de bestemming 'bijzondere woondoeleinden' worden hier appartementen gerealiseerd, in eerste instantie voor de zusters. In de toekomst moeten de appartementen ook aan andere doelgroepen verhuurd kunnen worden, hiervoor dient de bestemming gewijzigd te worden naar 'Wonen'. Met de verbouwing wordt gezorgd voor een toekomstige invulling met behoud van het gemeentelijk monument (klooster) en de rijks monumentale kapel.

Op 10 oktober jl. is het ontwerp bestemmingsplan "Sint-Jozefklooster" vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 oktober 2017 tot en met 29 november 2017 ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen ingediend.

Tijdens de terinzagelegging is geconstateerd dat de plangrens op een tweetal plaatsen niet geheel aansluit op de aangrenzende bestemmingsplannen. Deze grens wordt nu gewijzigd middels een ambtelijke wijziging, zodat na vaststelling de bestemmingsplannen op elkaar aansluiten.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

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

Behandeling in commissie

Commissie Ruimte, Economie en Bedrijfsvoering

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Het bestemmingsplan Sint Jozefklooster (NL.IMRO.1948.SCH001BP0032017P-VG01) gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in bijlage 1 'Ambtshalve wijziging van de bestemmingsplangrens';

2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.



Meerijstad, 16 januari 2018

Aan de raad,

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

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingplan "Sint-Jozefklooster"

Aanleiding

Het Sint-Jozefklooster van de congregatie Zusters van Liefde wordt momenteel verbouwd naar reguliere, zelfstandige appartementen. Het plan bestaat uit het verbouwen van het klooster naar 84 appartementen nu, en 3 appartementen na het vertrek van de zusters. Daarnaast wil de ontwikkelaar op termijn de kapel (het rijksmonument) ook verbouwen naar woningen en/ of appartementen. Hiervoor is een reservering in het plan van 15 wooneenheden opgenomen. Met de verbouwing wordt gezorgd voor een toekomstige invulling met behoud van het gemeentelijk monument (klooster) en de rijks monumentale kapel.

Het is nu niet mogelijk om de nieuwe appartementen aan 'reguliere' bewoners te verhuren, gezien de huidige bestemming. Enkel huisvesting en verzorging van religieuzen, hulpbehoevenden en/of senioren is nu toegestaan. Om de appartementen op termijn ook aan andere doelgroepen te kunnen verhuren dient de huidige bestemming 'bijzondere doeleinden' gewijzigd te worden naar een reguliere woonbestemming. Hiertoe dient het bestemmingsplan "Centrum 2009" aangepast te worden.

Op 10 oktober jl. is het ontwerp bestemmingsplan "Sint Jozef Klooster" vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 oktober 2017 tot en met 29 november 2017 ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen ingediend.

Tijdens de terinzagelegging is geconstateerd dat de plangrens op een tweetal punten niet geheel aansluit op de aangrenzende vigerende bestemmingsplannen. Door een ambtshalve wijziging van de plangrens kan deze omissie hersteld worden.

De eerste wijziging betreft de noordzijde van het plangebied. De plangrens wordt gewijzigd zodat voorliggend bestemmingsplan aansluit op het bestemmingsplan 'Kloostertuin-Sint-Jozefklooster'. De tweede wijziging bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied, ter plaatse van de toegang van het complex aan de Pastoor van Erpstraat. Door deze wijziging sluit voorliggend bestemmingsplan aan op het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013'. In bijgevoegd document (bijlage 1) 'Ambtshalve wijziging van de bestemmingsplangrens' worden de wijzigingen inzichtelijk gemaakt. De wijzigingen hebben overigens geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan. Indien de plangrens niet wordt gewijzigd, dan blijft op de betreffende gronden tussen voorliggend bestemmingsplan en respectievelijk het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' en 'Kloostertuin-Sint Jozefklooster', het nu nog vigerende bestemmingsplan 'Centrumplan 2009', ook na de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, vigeren. In dat geval blijven de betreffende gronden de bestemming 'Bijzondere woondoeleinden' behouden.

Argumenten

- 1 *Om de appartementen op termijn regulier te kunnen verhuren dient de huidige bestemming gewijzigd te worden*

Het is nu niet mogelijk om de nieuwe appartementen aan 'reguliere' bewoners te verhuren, gezien de huidige bestemming 'Bijzondere Woondoeleinden'. Enkel huisvesting en verzorging van religieuzen, hulpbehoevenden en/of senioren is nu toegestaan. Door de bestemming te wijzigen in 'Wonen' kunnen de appartementen op termijn "regulier" verhuurd worden. Door de wijziging (verruiming) van de bestemming ontstaat een mix aan woningen. Een behoorlijk aandeel bestaat uit kleine woningen die geschikt zijn voor kleine huishoudens, hetgeen een belangrijke doelgroep is vanuit de Woonvisie. De woningen zijn geschikt voor senioren waardoor het klooster met het oog op de vergrijzing duurzaam gebruikt kan blijven.

Ondanks het feit dat met het wijzigen van de bestemming een mix aan woningzoekenden gehuisvest kan worden, beoogt ontwikkelaar huisvesting mogelijk te maken voor ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Hiertoe zullen in het klooster ruimten ingericht worden voor ondersteunende voorzieningen die het mogelijk maken om samen te eten en vereenzaming te voorkomen. Ook zijn op basis van het bestemmingsplan service gerelateerde voorzieningen ten dienste van de woningen in het complex mogelijk. Het gaat dan om ruimten waar eerstelijns hulpverlening kan worden geboden, maar waar ook een kapper en een winkeltje voor 1^e levensbehoefte aanwezig kan zijn. Deze voorzieningen zijn expliciet ondergeschikt aan de woonfunctie binnen het plangebied en uitsluitend bedoeld voor de bewoners van het complex. Het gaat daarmee om voorzieningen die niet concurrerend zijn voor het centrum van Schijndel. Op deze manier wordt een woonvorm geboden waarbij mensen die niet in aanmerking komen voor een verzorgingshuis, maar wel kampen met gezondheidsproblemen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

- 2 *Uit het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid*

Het concept bestemmingsplan is intern en extern getoetst aan het vigerende beleid, er zijn geen knelpunten geconstateerd. Het conceptbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg getoetst aan het beleid van de provincie en het waterschap. Het bestemmingsplan was voor de provincie geen aanleiding om te reageren. Het waterschap heeft bericht gegeven dat de inhoud van het bestemmingsplan voor hen geen aanleiding geeft om een zienswijze in te dienen.

- 3 *Onderzoek heeft aangetoond dat er ten aanzien van de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn*

- 4 *Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan*

- 5 *Om de plangrenzen van dit bestemmingsplan en het aangrenzende plan op elkaar aan te laten sluiten wordt met een ambtelijke wijziging de plangrens op deze plek gewijzigd. Zie bijlage 1 voor de exacte locatie*

Kanttelingen

- 1 *Voor de parkeeropgave is in overleg met de ontwikkelaar een passende, toekomstbestendige oplossing opgenomen voor een optimale ruimtelijke kwaliteit*

Enerzijds is gekozen voor een gefaseerde aanleg die verband houdt met de voltooiing van de congregatie. Daarnaast is uitgegaan van een aangepaste parkeernorm aansluitend op het type woningen en de doelgroep.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in de Staatscourant en in het Gemeenteblad Meierijstad gepubliceerd.

Participatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Door de bestemming te veranderen van 'Bijzondere woondoeleinden' in 'Wonen' wordt een duurzame invulling gegeven aan het Sint-Jozefklooster. Het complex wordt volledig getransformeerd om weer een lange periode te kunnen dienen als huisvesting. Door de wijziging (verruiming) van de bestemming ontstaat een mix aan woningen. Voor dit moment kan worden voorzien in de behoefte aan huisvesting voor kleinere huishoudens. Gezien de toekomstige vergrijzing voorziet het complex ook in de toekomst in blijvend passende huisvesting aangezien de woningen senioren geschikt zijn.

Financiële toelichting

In het kader van het verhalen van kosten is op basis van de artikel 6.24 lid 1 Wro een exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Planning

Er wordt niet gebruik gemaakt van een informatiebijeenkomst.

Na vaststelling door de raad, wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Na afloop van de formele beroepstermijn van zes weken - naar verwachting april 2018 - treedt het bestemmingsplan in werking.

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.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ambtshalve wijziging van de bestemmingsplangrens
2. Bestemmingsplan "Sint-Jozefklooster" (NL.IMRO 1948 SCH001BP0032017P-VG01)

Ter inzage documenten

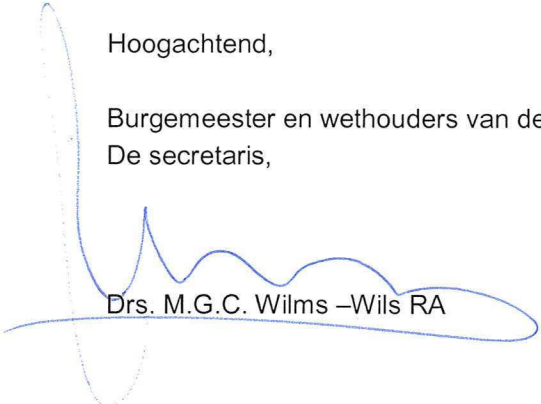
-

Hoogachtend,

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 Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. Het bestemmingsplan Sint Jozefklooster (NL.IMRO.1948.SCH001BP0032017P-VG01) gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in bijlage 1 'Ambtshalve wijziging van de bestemmingsplangrens';
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 8 maart 2018.

De raad voornoemd,

De Griffier,



A.F.J. Franken

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij