



Q&A PLAN SCHOOTSE VELD SCHIJNDEL

1. Wie is de ontwikkelaar van de grond en daarmee initiatiefnemer?

Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.

2. Wat is de rol van Leef Omgevingsadvies?

Leef Omgevingsadvies is gevraagd om het proces van de dialoog met de omgeving te begeleiden.

3. Wat is de status van plan?

Het college van burgemeester & wethouders heeft op 19 november 2024 besloten in principe mee te werken aan het plan.

Een stedenbouwkundig ontwerp geeft inzicht in de volumes, het aantal woningen en de hoofdopzet van een plan. Er ligt ook een concept beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met de wijziging van het Omgevingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Een beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in architectuur, materialen en vormtaal.

4. Wat is het doel van de persoonlijke gesprekken en de inloopavond?

Het doel van de gesprekken is om direct omwonenden

- Te informeren over het stedenbouwkundig ontwerp
- In de gelegenheid te stellen tot het stellen van vragen
- In de gelegenheid te stellen om op- en aanmerkingen, zorgen/aandachtspunten en tips kenbaar te maken.

De inloopbijeenkomst heeft hetzelfde doel, maar hiervoor zijn meer mensen nodig.

Doel is dat in het vervolgproces gereageerd wordt op de verkregen input.

5. Waarom is de gemeente niet aanwezig bij de omgevingsdialoog?

De gemeente Meierijstad verwacht van initiatiefnemer dat hij zijn plannen toelicht aan de omgeving en dat initiatiefnemer hierover een terugkoppeling geeft aan de gemeente. Dit is in bijna alle gemeenten in Nederland het geval. De gemeente heeft daarom geen actieve rol tijdens de omgevingsdialoog.



6. Hoeveel woningen worden er volgens het stedenbouwkundig plan gerealiseerd?

Er worden 73 woningen gerealiseerd.

Woningtype	Schootsestraat
Rijwoningen	37
Tweekappers	12
Vrijstaand	5
Appartementen	19
Totaal	73

Het appartementengebouw bestaat uit 7 appartementen op de begane grond, 8 appartementen op de eerste verdieping en 4 appartementen op de tweede verdieping (in de kap).

7. Wat is de samenstelling van het woningbouwprogramma?

Voor het plan Schootsestraat geldt de volgende woningbouwdifferentiatie:

- 10 sociale koopwoningen (14%)
- 16 middeldure koopwoningen (22%)
- 17 dure koopwoningen (23%), incl. 2 bouwkavels.
- 22 sociale huurwoningen (30%)
- 8 middeldure huurwoningen (11%)

8. Wie gaat de sociale huurwoningen verhuren?

Woonstichting Woonmeij is de beoogde afnemer.

9. Wie gaat de twee bouwkavels ontwikkelen?

De twee bouwkavels, gelegen aan Plein, worden ontwikkeld door de betreffende (particuliere) eigenaar.

10. Hoe hoog wordt de bebouwing?

Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de 'gothoogte' van de woonbebouwing. Dit is de hoogte waarop de dakgoot mag komen te hangen. De nokhoogte is het punt waarop bij een schuin dak, de twee dakdelen bij elkaar komen.

De grondgebonden woningen in het plan Schootsestraat krijgen een gothoogte van 4,5 en 6 meter. Dit betekent 1,5 of 2 verdiepingen voordat de goot en/of de kap begint. De nokhoogte komt dan uit op 10-11 meter.

Het appartementencomplex krijgt een gothoogte van 7 meter. En zal ook in de kap een woonlaag krijgen. De nokhoogte zal 11-12 meter zijn.

11. Wat is de afstand van de appartementen tot aan de woonbebouwing aan Schootsestraat?

De gevel zal op ca. 25 meter van de perceelsgrens gerealiseerd worden.



12. Is Van Wanrooij Projectontwikkeling eigenaar van de grond?

Ja, Van Wanrooij Projectontwikkeling heeft een koopovereenkomst gesloten voor de grond.

13. Komen er ook andere functies in het plan?

Er worden geen andere functies in het plan gerealiseerd. Het plan voorziet enkel in woningen met bijbehorende parkeer- verkeer- en groenvoorzieningen. Er wordt in de uitwerking nagedacht over een speelvoorziening in het plan. Denk niet aan een traditionele speeltuin, maar vooral aan het bieden van natuurlijke speelaanleiding.

14. Hoe wordt het bouwplan ontsloten?

Het grootste deel van het plan wordt ontsloten via de Schootsestraat. 6 woningen worden via Plein ontsloten. Er is geen verkeersverbinding voor auto's tussen het plan en Plein, behalve een calamiteitenroute.

15. Hoe wordt het parkeren opgelost?

De gemeente heeft vastgesteld parkeerbeleid. Hier wordt een bouwplan aan getoetst. Het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal en type woningen. De volledige parkeervraag wordt opgelost in het plangebied.

16. Wanneer wordt het plan gerealiseerd?

Van Wanrooij Projectontwikkeling zal de periode tot en met februari gebruiken voor het participatieproces en de verwerking van de gemaakte opmerkingen. De ambitie is om in maart 2025 de wijziging van het omgevingsplan als ontwerp in procedure te brengen. Eind 2025 kan de gemeenteraad naar verwachting de wijziging van het Omgevingsplan vaststellen.

Indicatieve planning is als volgt:

- 2026 Start inschrijving verkoop (zomer 2026)
- 2027 Aanvraag Omgevingsvergunning (begin 2027)
- 2027 Start bouwfase (zomer 2027)
- 2028 oplevering (eind 2028)

17. Kunnen omwonenden bezwaar maken?

Op dit moment kan er geen bezwaar gemaakt worden. Om het plan Schootsestraat te realiseren zal het Omgevingsplan (voorheen Bestemmingsplan) aangepast moeten worden. Dit betekent dat een Omgevingsplan eerst in ontwerp ter visie wordt gelegd. Hiertegen kan iedereen een zienswijze indienen bij de gemeente. Na het besluit van de gemeente om het gewijzigde Omgevingsplan vast te stellen kunnen belanghebbenden beroep in stellen bij de Raad van State.

18. Is er overlast te verwachten tijdens de bouw?

Helaas is het praktisch gezien onmogelijk om te bouwen zonder dat de omgeving het merkt. Neemt niet weg dat bouwers proberen hinder tot een minimum te beperken. De wet schrijft o.a. voor hoeveel geluid geproduceerd mag worden tijdens de bouw en op welke delen van de dag.



Iedereen heeft belang bij een veilige verkeersroute. Ontwikkende partijen doen hiervoor een voorstel, maar de route voor het bouwverkeer wordt uiteindelijk door de gemeente bepaald.

Als mensen zich aanmelden voor de nieuwsbrief kunnen we mensen eenvoudig op de hoogte houden van de voortgang.

19. Hoe worden de woningen gefundeerd?

Dit is nog niet bekend. Er moeten nog sonderingen plaatsvinden.

20. Wat gebeurt er met schade aan mijn woning?

Indien er een risico bestaat op schade aan de woningen (als gevolg van de uit te voeren werkzaamheden), zal er voorafgaand een nutmeting worden uitgevoerd.

21. Wat gaan de woningen kosten?

De verkoopprijzen worden pas kort voor start verkoop bepaald.

22. Kunnen we ons al aanmelden voor een woning?

De verkoop is nog niet gestart, maar als u interesse heeft in een woning schrijf u dan in op de projectenwebsite www.schootse-veld-schijndel.nl

23. Waarom wordt op de website gesproken over “fase 1”, komt er dan nog een tweede fase?

Dit betreft een standaard vermelding in de ict-software. Er is maar één fase. Van Wanrooij Projectontwikkeling past dit aan.

24. Krijgen direct omwonenden voorrang?

Uitgangspunt is dat iedereen in aanmerking kan komen voor een woning. Dit is vastgelegd in Europese wet- en regelgeving. Voor de sociale huurwoningen is het toewijzingsbeleid van de corporatie leidend.

25. Ik vrees dat mijn woning minder waard wordt door deze ontwikkeling, wat moet ik doen?

De Omgevingswet kent een wettelijke regeling voor nadeelcompensatie (voorheen planschade). Individuen die nadeel ondervinden door besluiten die de overheid neemt in het kader van het algemeen belang, kunnen hier aanspraak op maken. Het verzoek dient ingediend te worden bij de gemeente. Waardevermindering van de woning wordt als indirecte schade gezien. Van belang voor de beoordeling van de indirecte schade is het moment waarop het schadeveroorzakende besluit wordt genomen. Over de regeling nadeelcompensatie onder de Omgevingswet is meer informatie verkrijgbaar bij de gemeente.

26. Wat gebeurt er met mijn opmerkingen?

De opmerkingen die tijdens de gesprekken en de inloopbijeenkomst worden opgehaald, worden verzameld en verwerkt. Het overzicht wordt als onderdeel van het verslag van de avond gedeeld en op de projectwebsite geplaatst. De opmerkingen worden ook verwerkt in het participatieverslag dat met de gemeente wordt gedeeld.



27. Komt er nog een tweede inloophmoment?

Voorafgaand aan de procedure vindt een terugkoppeling plaats t.a.v. de gemaakte opmerkingen. De vorm hiervan is nog niet bekend.

Disclaimer: Dit document is uitsluitend bedoeld voor informatieve doeleinden en vormt geen juridisch of financieel onderdeel van het te nemen besluit / de te nemen besluiten. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Gebruik is op eigen risico. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of schade voortvloeiend uit het gebruik van deze informatie. Wijzigingen voorbehouden.