



Q&A PLAN DE HEU 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 62 woningen gerealiseerd. In het noordelijk deel 39 woningen, in het zuidelijk deel 23 woningen.

Woningtype	Noordelijk deel	Zuidelijk deel
Rijwoningen	15	13
Tweekappers	2	10
Vrijstaand	3	
Appartementen	19	
Totaal	39	23

Het appartementengebouw telt 7 appartementen op de begane grond, 8 appartementen op de eerste verdieping. Op de tweede verdieping (in de kap) zijn 4 appartementen voorzien.

7. Wat is de samenstelling van het woningbouwprogramma?

Voor het plan Putsteeg geldt de volgende woningbouwdifferentiatie:

7 sociale koopwoningen (11%)

14 middeldure koopwoningen (23%)

15 dure koopwoningen (24%)

19 sociale huurwoningen (31%), dit zijn de appartementen.

7 middeldure huurwoningen (11%)

8. Wie gaat de sociale huurwoningen verhuren?

Woonstichting Woonmeij is de beoogde afnemer.

9. Hoe hoog wordt de bebouwing?

Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de 'goothoogte' 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 Putsteeg krijgen een goothoogte 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 goothoogte van 7 meter. De nokhoogte zal 11-12 meter zijn.

10. Wat is de afstand van de appartementen tot aan de woonbebouwing aan de Van Tuijllaan?

De gevel zal op ca. 45 meter van de bestaande woonbebouwing gerealiseerd worden.



11. Waarom zitten er sociale huurappartementen in het plan?

Landelijk is besloten dat er 30% sociale huurwoningen moeten zijn. regio en gemeenten hebben deze doelstelling vertaald naar de lokale opgave. Met de 19 sociale huurappartementen draagt dit plan bij aan de doelstelling. De keuze voor appartementen komt voort uit de bestaande woningportefeuille van de sociale verhuurders. Er zijn veel eengezinswoningen. Ook onder huurders is er een tendens naar kleinere huishoudens en is behoefte aan andere woonvormen. Vandaar dat er gekozen is voor appartementen. Deze zijn ook geschikt voor senioren.

12. Waarom staan de appartementen in het noordelijk deel en niet in het zuidelijk deel?

Het stedenbouwkundig ontwerp is een resultaat van een langdurig proces waarin verschillende belangen aan de orde komen. De gemeente Meierijstad bepaalt in dit proces de stedenbouwkundige uitgangspunten. In het ontwerpproces is onderzocht wat de beste locatie voor het appartementengebouw zou zijn. De stedenbouwkundige opzet met een huis-met-schuur-principe aan de Putsteeg en het principe van lage goten aan de randen richting het Kloosterpark, beperkt de beschikbare ruimte aan de zuidzijde te veel om het gebouw in te passen.

Hoewel de suggestie om het appartementengebouw nabij de school te plaatsen te begrijpen valt, blijkt dat de ruimtevraag van het appartementengebouw, inclusief de benodigde parkeerplaatsen, ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte en de afstand tot de omliggende woningen in het zuidelijk deel. De appartementen in schuurvorm horen bij het huis-met-schuur principe zoals deze op meerdere plekken in de directe omgeving terug te vinden is. Dit past beter in het noordelijke deel, omdat daar meer ruimte is om het andere principe ('aansluiten op het landschap') uit te werken, maar ook omdat de afstand tot Putsteeg 75 groter is dan de afstand tot Putsteeg 6.

13. Is Van Wanrooij Projectontwikkeling eigenaar van de grond?

Ja, Van Wanrooij Projectontwikkeling heeft de gronden verworven.

14. 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.

15. Hoe wordt het bouwplan ontsloten?

Het noordelijk en zuidelijk deel krijgen ieder een aansluiting op de Putsteeg. Deze aansluitingen liggen niet direct tegenover elkaar.

De Putsteeg krijgt een nieuwe inrichting, waarbij het profiel breder wordt (4.80m). De Putsteeg wordt ingericht met klinkerverharding. De bebouwde kom grens wordt verlegd en de Putsteeg wordt 30 km/h zone ter plaatse van het plangebied.



Om de nieuwe inrichting mogelijk te maken is het nodig om een aantal bomen (Populieren) aan de zuidzijde te kappen. Hiervoor vindt compensatie plaats door plaatsing van nieuwe bomen.

16. Hoe wordt het parkeren opgelost?

De gemeente heeft 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.

17. Wordt iets gedaan met de parkeersituatie rondom het Elde college?

Wij hebben kennis genomen van de parkeersituatie rondom het Elde college. Wij begrijpen dat met name bewoners van de Van Tuijllaan parkeerhinder ondervinden van docenten/medewerkers van de school.

Van Wanrooij Projectontwikkeling is geen partij bij deze lopende discussie en zal in haar plannen voldaan aan het geldende parkeerbeleid. Wij zullen het onderwerp wel bij de gemeente aan de orde stellen. Ook tijdens het gesprek met het Elde college zullen wij dit onder de aandacht brengen.

18. Wordt er iets gedaan aan de bestaande rioleringsproblemen in omliggende straten?

Van Wanrooij Projectontwikkeling is op de hoogte van de bestaande problemen in de naastgelegen wijk. Ontwikkelaar zal ter hoogte van de Bunderstraat een nieuwe vuilwaterleiding aansluiten. Voor het hemelwater geldt infiltratie op eigen terrein (binnen het plangebied).

Er worden door Van Wanrooij Projectontwikkeling geen maatregelen getroffen aan de bestaande riolering bij nabijgelegen woningen.

19. Hoe wordt het plan aangesloten op het stroomnet?

De woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting. Vanwege het aantal woningen en de benodigde capaciteit, zal door de netbeheerder een extra trafo worden geplaatst t.b.v. dit plan. De locatie is nog niet bekend.

20. Planning

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 (begin 2026)
- 2026 Aanvraag Omgevingsvergunning (zomer 2026)
- 2027 Start bouwfase (begin 2027)
- 2028 oplevering (medio 2028)



21. Kunnen omwonenden bezwaar maken?

Op dit moment kan er geen bezwaar gemaakt worden. Om het plan Putsteeg 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.

22. 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. Ontwikkellende partijen doen hiervoor een voorstel, 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.

23. Hoe worden de woningen gefundeerd?

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

24. 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.

25. Wat gaan de woningen kosten?

De verkoopprijzen worden pas kort voor start verkoop bepaald.

26. Kunnen we ons al aanmelden voor een woning?

De verkoop is nog niet gestart, maar als u interesse heeft in een woning stuur dan kunt u zich aanmelden op de website www.de-heu-schijndel.nl

27. 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.

28. 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.

29. Is er sprake van hindercirkels/stankcirkels vanuit omliggende veehouderijen?



Nee, dit is niet het geval. De activiteiten zijn beëindigd. In het kader van het Omgevingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daar worden alle milieurelevante zaken in meegenomen.

30. 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.

31. Wat gebeurt er met mijn opmerkingen?

De opmerkingen die tijdens de gesprekken en de inloopbijeenkomst worden opgehaald, worden verzameld en verwerkt. Het resultaat 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.

32. 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.