



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan
'herontwikkeling voormalig gemeentehuis
Schijndel'

College B&W 31 augustus 2021
Gemeenteraad 4 november 2021

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid.....	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijzen	4
7. Ambtelijke wijzigingen	17
8. Conclusie en advies	17

1. Inleiding

Het voormalige gemeentehuis aan de Markt 20A in Schijndel bestaat uit een ouder en een nieuwer deel met daar tussenin een verbinding. Deze verbinding is ondertussen gesloopt waardoor op dit moment sprake is van twee op zichzelf staande panden met daar tussenin een doorgang. Het oudere deel is door de gemeente getransformeerd tot bibliotheek, klantcontactcentrum en kunstexpositie.

De transformatie van het nieuwere, voormalig kantorendeel van het gemeentehuis is middels een tender gegund aan initiatiefnemer. Het ontwerpbestemmingsplan 'herontwikkeling voormalig gemeentehuis Schijndel' maakt de transformatie mogelijk naar maximaal 16 appartementen en een horecafunctie aan de zijde van de Markt.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 26 april 2021 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant.

In de periode van 28 april 2021 tot en met 8 juni heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest.

Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 'herontwikkeling voormalig gemeentehuis Schijndel', drie schriftelijke zienswijzen ingediend, afkomstig van een viertal omwonenden. Respectievelijk bij brief van 25 mei 2021 en bij e-mail van 8 juni 2021 en afgegeven op het gemeentehuis op 8 juni 2021.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen en zijn daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijzen

1. Zienswijze van bewoner aan de Vicaris van Alphenstraat in Schijndel

Voorafgaand aan deze zienswijze is zowel telefonisch als persoonlijk met reclamant gesproken, zowel door initiatiefnemer als door gemeente. Hierbij is ingegaan op de toenemende overlast en hinder die reclamant verwacht met de nu voorgestelde ontwikkeling. De ingediende zienswijze gaat verder in op de genoemde aspecten. Hieronder wordt per thema inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

- **Horeca:**

- *1.1 Reclamant vreest een verdere toename van geluidsoverlast door het toevoegen van een horecafunctie.*

De horeca wordt in het bestemmingsplan begrensd door een aanduiding en regels; enkel lichte dag- en avondhoreca zijn toegestaan, dit om mogelijke overlast zoveel mogelijk te beperken.

Er is mede naar aanleiding van deze zienswijze, aanvullend op het ontwerpbestemmingsplan, een geluidsonderzoek naar terrasgeluid uitgevoerd. (rapport K+ Adviesgroep, referentie Nm210010aaA1.wesi_02 d.d. 21-07-2021). Dit onderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Daarnaast is een nadere onderbouwing opgenomen over het vestigen van horeca, zie de beantwoording onder 1.2.

Op basis van dit onderzoek kan worden vastgesteld dat voor de woning van reclamant geldt dat er geen overschrijding plaatsvindt van de normen en ruimschoots wordt voldaan aan de eisen van het Activiteitenbesluit / de richtlijnen van Stap 1 uit de VNG Brochure.

- *1.2 Reclamant stelt, ter voorkoming van overlast, een andere publieksgerichte functie voor. Te meer omdat de markt al verschillende horecazaken kent.*

In de uitvraag die de gemeente heeft gedaan bij de aanbestedingsprocedure voor de verkoop van het pand is gevraagd om een functie die reuring geeft aan de markt. Horeca kan die reuring geven. Het centrummanagement van Schijndel geeft aan dat een invulling met horeca aan die zijde van de markt meer dan welkom is.

Om mogelijke overlast te beperken is gekozen om enkel dag- en avondhoreca toe te staan. Dit is ook zo geborgd in het nu voorliggende bestemmingsplan.

Het beleid, vastgelegd in de 'Horecavisie en –beleid Meierijstad' richt zich er daarbij ook op dat in de dorpscentra een versterking van het horeca-aanbod gewenst is. Hierbij wordt het 'ja-mits'- principe gehanteerd. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling wordt toegestaan mits:

- de ontwikkeling geen onevenredige inbreuk doet op het woongenot van omwonenden;
- de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling past bij de lokale infrastructuur;
- de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten.

Op basis van toetsing aan het vigerende beleid en de uitgevoerde onderzoeken, de geringe invloed op de bestaande infrastructuur en het geen afbreuk doen aan landschappelijke kwaliteiten kan worden gesteld dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Wij achten deze functie passend in het centrum van Schijndel, daar waar de meer publieksgerichte functies aanwezig zijn. Dit omdat het bijdraagt aan de aantrekkelijkheid en relevantie van het centrum. Dat er reeds meerdere horecagelegenheden aanwezig zijn aan de Markt, geeft meer reden om een extra horecafunctie ter plaatse wenselijk dan wel acceptabel te achten. De vestiging van horeca binnen het plangebied behelst daarbij een logische afronding van de functies op en aan de Markt.

Wij constateren wel dat deze onderbouwing en conclusie niet voldoende is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop aangevuld worden.

Tot slot wordt vermeld dat onduidelijk is welke publieksgerichte functies reclamant bedoelt waarbij overlast zou kunnen worden voorkomen/niet aan de orde is en wat precies onder deze overlast wordt verstaan. Een publieksgerichte functie trekt mensen, en daarmee onder andere geluid en verkeersbewegingen.

- **1.3 Reclamant maakt bezwaar tegen het verstrekken van een horecavergunning**

De horecavergunning zoals reclamant noemt maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure en hoeft derhalve in dit kader niet afgewogen te worden. De beoordelingsgronden (Drank en horecawet) voor het verlenen van een horecavergunning zijn andere gronden dan de beoordelingsgronden of een horecafunctie passend is in de omgeving en kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening). Deze laatste beoordeling heeft bij het voorbereiden van dit bestemmingsplan plaatsgevonden en zal worden aangevuld naar aanleiding van deze zienswijze. De beoordeling van een aanvraag voor een horecavergunning vindt op andere gronden en binnen een andere procedure plaats. Tot slot is het verlenen van een horecavergunning niet zonder meer een toestemming om er een horecagelegenheid te exploiteren op grond van het bestemmingsplan en vice versa; De bestemming voor horeca in dit bestemmingsplan geeft niet zonder meer toestemming voor het verkrijgen van een horecavergunning. Kortom, deze twee vergunningstrajecten staan los van elkaar.

• **Uitbreiding met lift en trappenhuis:**

- **1.4 Reclamant geeft aan dat de uitbreiding op de hoek Markt-Vicariss van Alphenstraat uitzicht ontnemt.** Een uitbreiding met lift en trappenhuis is noodzakelijk om de transformatie mogelijk te maken. Het is namelijk niet mogelijk gebleken om de lift en trappenhuis binnen het bestaande bouwvolume in te passen; de bouwstructuur i.r.t. het gewenste programma lenen zich hier niet voor. Met deze uitbreiding wordt een deel van het vrije zicht van woning van reclamant op de markt weggenomen. Hieronder is dat gevisualiseerd. In de huidige situatie staat er een boom op de plek van het beoogde trappenhuis. Het zicht op de markt wordt door deze boom al beperkt. Het is ook niet zonder meer dat het wegvallen of beperken van uitzicht voor omwonenden niet is toegestaan. Vanuit meerdere ruimtelijke overwegingen is beoordeeld of de beperking van het uitzicht niet zodanig onevenredig zwaar weegt ten opzichte van het belang van de realisatie van het project. Dat is een kwestie van belangenafweging. Zoals uit de onderbouwing blijkt is de voorziene ontwikkeling een wenselijke ontwikkeling om bestaande, niet meer in gebruik zijnde bebouwing, een nieuwe functie te geven. Daarbij is gemotiveerd dat deze ontwikkeling binnen de kaders van 'een goede ruimtelijke ordening' blijft. Zoals ook uit de visualisatie blijkt is er enige beperking van uitzicht, doch blijft dit redelijk beperkt en zijn wij van mening dat dit niet onevenredig is. Er blijft zicht op de Markt mogelijk.



- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| uitzicht bestaande situatie | uitzicht nieuwe situatie |
|-----------------------------|--------------------------|
- *1.5 Reclamant vraagt om de afmetingen van het trappenhuis te beperken. De hoogte terug te brengen tot de bestaande hoogte van het pand en de uitbreiding niet buiten het verlengde van de bestaande gevels te realiseren.*
 - **Hoogte:** Voor de hoogte van het trappenhuis is, gezien de positie, grotendeels achter de voorgevelrooilijnen aan de zijde van de Markt en Vicaris van Alphenstraat, aansluiting gezocht bij de planologisch maximale bebouwingsmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Binnen het momenteel geldende bestemmingsplan 'Centrum 2009' is voor het bebouwingsvlak een bouwhoogte van 15 meter toegestaan. Artikel 16.3 van het geldende bestemmingsplan 'Centrum 2009' kent een ontheffingsbepaling om onder voorwaarden 15% af te wijken van de voorgeschreven maten in het bestemmingsplan. De voorwaarden die hieraan verbonden zijn:
 - a. dat dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
 - b. dat dit om esthetische en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is en;
 - c. het toepasselijke bestemmingsplanvoorschrift zelf geen mogelijkheid tot ontheffing biedt.

Theoretisch kan dat een maximale bebouwingshoogte opleveren van $15 + 2,25 = 17,25$ meter. De nu opgenomen hoogte ter plaatse van het trappenhuis bedraagt 17,5 meter.

De hoogte van 17.5 meter voor het trappenhuis sluit bovendien aan bij de gewenste esthetische functie van het 'hoekelement'. De markt kent met de expressieve schoorsteen van het oudere deel van het gemeentehuis en het torentje van de kerk twee bijzondere hoogteaccenten. Met een hoogteaccent in de vorm van het trappenhuis als onderdeel van het nieuwere deel van het voormalige gemeentehuis wordt hierbij aansluiting gevonden bij de genoemde panden en wordt de markt esthetisch afgerond.

In het oorspronkelijke plan dat initiatiefnemer heeft ingediend bij de tender uitvraag was het trappenhuis 20 meter hoog met een openbaar uitkijkpunt en de functie bed & breakfast. Dit is mede als gevolg van de reactie van reclamant in het kader van de omgevingsdialoog gewijzigd naar 17,5 meter waarbij zowel het uitkijkpunt als de functie bed & breakfast zijn komen te vervallen. Er rest nu, naast het trappenhuis en lift, een extra verblijfsruimte ten behoeve van één van de appartementen op de derde verdieping.

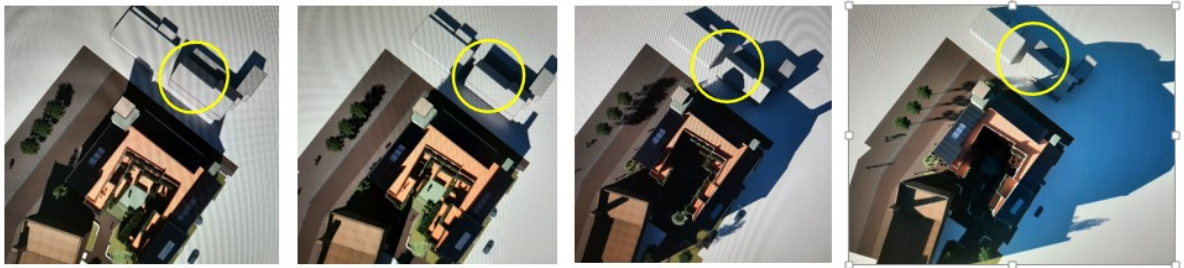
De voorziene hoogte van 17,5 meter, achten wij, mede gezien vanuit de maximale bouw mogelijkheden op het perceel en de ligging, grotendeels achter de bestaande voorgevelrooilijnen, geen uitzonderlijk grote afwijking en dan ook acceptabel en hebben hierbij alle belangen afgewogen.

- **Breedte/diepte:** Uitgangspunt is geweest om de toevoeging met lift en trappenhuis zo klein als mogelijk te houden. De voorgestelde afmetingen zijn noodzakelijk om op een goede manier lift en trappenhuis in te passen. Dat de gevel van de uitbreiding hierbij aan de zijde van de markt 0,5 meter verspringt ten opzichte van de gevellijn van het gebouw achten wij, tegen het licht van een functioneel gebruik, dan ook acceptabel.
- *1.6 Reclamant verwacht door schaduwwerking een aanzienlijke vermindering van daglichttoetreding in de namiddag door de uitbreiding met het trappenhuis.*
Op basis van deze reactie is een bezonningsstudie uitgevoerd (rapport en/ en ref. 2054, d.d. 26 juli 2021) . Hierbij is op diverse momenten in het jaar gezien hoe de schaduwwerking van het trappenhuis

zich uit op de woning van de reclamant. Hieruit komt naar voren dat naar verwachting er geringe extra schaduw werking (circa een half uur per dag) zal optreden gedurende het voor- en najaar, in de maanden maart-april en oktober-november. In de zomermaanden staat de zon hoog genoeg om overlast te voorkomen en in de wintermaanden staat de zon laag waardoor de huidige situatie woning nr. 28a reeds volledig met schaduw maskeert.

Uit de bezonningsstudie kan geconcludeerd worden dat de schaduwwerking van het plangebied op de woning Vicaris van Alphenstraat 28a na transformatie, dus met de uitbreiding op de hoek Markt – Vicaris van Alphenstraat, slechts marginaal verschilt met de huidige situatie waarin deze uitbreiding er niet is.

Dit achten wij dan ook, mede gezien vanuit de huidige bouwmogelijkheden op het perceel, geen uitzonderlijk grote afwijking en dan ook acceptabel en hebben hierbij alle belangen afgewogen. Hieronder zijn enkele momentopnames uit de bezonningsstudie (filmpje) opgenomen, waarbij de schaduwwerking van het huidige gebouw inclusief het beoogde trappenhuis inzichtelijk is gemaakt. Het volledige onderzoek wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd.



- **Overlast, woongenot:**

- *1.7 Reclamant vraagt om voorzieningen te treffen zodat het nieuwe gebruik (wonen) niet meer overlast geeft dan het voormalige gebruik (kantoor). Reclamant noemt hier geluid van ventilatievoorzieningen maar ook overlast van geluid van t.v. of radio.*

De ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand gebouw. In het ontwerp is rekening gehouden met de omgeving. Zo zijn de buitenruimtes van de appartementen voornamelijk gericht op de binnentuin, welke is georiënteerd aan het pocketpark en derhalve niet aan de straatzijde Vicaris van Alphenstraat. Ook zijn de woonkamers van de appartementen aan de Vicaris van Alphenstraat op de eerste, tweede en derde verdieping op de binnentuin georiënteerd.

Ventilatie van de appartementen vindt plaats met een gebalanceerd ventilatiesysteem. Dit houdt in dat de ventilatie geheel binnen de woningen plaatsvindt en daar geen ventilatieroosters worden toegepast. De luchttoevoer en -afvoer van het ventilatiesysteem vindt bovendaks plaats, aan de zijde van de binnentuin. Wel hebben de bewoners een mogelijkheid om een raam open te kunnen zetten om hun woning te kunnen 'spuien' (doorluchten). Door de plaatsing en verbeterde techniek is het zeer aannemelijk dat er geen/ een lagere geluidproductie op de woning van reclamant plaatsvindt dan met het huidige systeem in de huidige functie (kantoor). Daarbij worden dergelijke geluidsbelastingen geregeld in het Bouwbesluit 2012. De geluidsbelasting van ventilatiesystemen (of andersoortige systemen) mag de maximale normen niet overschrijden. Daarom mag aangenomen worden dat deze geluidsbelasting niet tot hinder van omwonenden zal leiden. Gebruik van televisie of iets dergelijks is niet te reguleren in het bestemmingsplan. Gemotiveerd is dat een woonfunctie (uitgaande van regulier gebruik als zijnde een woning) hier passend is en niet leidt tot onevenredige hinder voor de buurt.

Uitzonderlijk gedrag van omwonenden dat tot overlast kan leiden (bv. geluidsoverlast) is gereguleerd in de APV.

- **Verkeersoverlast:**

- *1.8 Reclamant vraagt aandacht voor de verkeerssituatie ter plaatse van de Sint Servatiusstraat-Vicaris van Alphenstraat. In het bijzonder gaat het daarbij om:*
 - *Hoge snelheden waarmee gereden wordt;*
 - *Naleven van de verkeersregels, eenrichtingverkeer;*
 - *Vastlopen vrachtverkeer;*
 - *Voorkomen van een sluiproute.*

Bovengenoemde aspecten hebben geen directe relatie met het bestemmingsplan. De zorgen van reclamant zijn gedeeld met het atelier Verkeer met het verzoek om met reclamant contact op te nemen. Tot slot is het controleren op het naleven van verkeersregels en gebruik van de weg een taak van de opsporingsambtenaren dan wel de politie. Dit wordt niet gereguleerd in het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van bewoners aan het Verlengde Kloosterpad in Schijndel

Door een viertal omwonenden, wonende op drie adressen aan het Verlengde Kloosterpad, zijn twee identieke zienswijzen ingediend. Deze twee zienswijzen zullen hieronder dan ook in één keer behandeld worden onder de aanhef 'reclamant'.

- Voorafgaand aan deze zienswijze is in het kader van de omgevingsdialoog met reclamant gesproken. Hierbij is op verschillende onderdelen ingegaan op de mogelijke gevolgen van de nu voorgestelde ontwikkeling. De ingediende zienswijze gaat verder in op de verschillende onderdelen. Reclamant betwist of er op onderdelen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en is van mening is dat het bestemmingsplan een aantal strijdigheden en onvolkomenheden kent. Hieronder wordt per thema inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

- **Horeca:**

2.1 Reclamant mist in het bestemmingsplan een onderzoek naar de actuele behoefte aan horeca. Dit met het oog op een mogelijk overaanbod in relatie tot een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant merkt terecht op dat de toelichting niet/beperkt voorziet in een onderbouwing van de horecabehoeft. Desondanks zijn wij van mening dat deze onderbouwing wel gegeven kan worden. De Markt in Schijndel is de belangrijkste verblijfsplek in het midden van het dorpslint. Hier kan men wat eten/drinken, winkelen, ontmoeten en verblijven. Denk hierbij aan de bibliotheek, kerk, weekmarkt, winkel of horecagelegenheid. Eerder is door de gemeente aan het oudere deel van het voormalige gemeentehuis een openbare cultureel/maatschappelijke invulling gegeven. Hierdoor blijft het gebouw relevant als identiteitsdrager en zorgt het met name overdag, voor extra publiek op de markt. Dit geldt evenzo voor de invulling het nieuwere deel van het voormalige gemeentehuis. De realisatie van horeca binnen het plangebied zorgt voor een afronding van de functies aan en op de Markt en zorgt dat de 'hoek' van de Markt en de verbinding naar het Pocketpark de gewenste reuring krijgt.

De Centrumvisie Meierijstad (2018) is er op gericht om het verblijfsklimaat en de levendigheid van de markt in Schijndel verder te versterken. De herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis naar een

publiekstoegankelijke en centrumversterkende functie, zoals bijvoorbeeld horeca, levert daar een belangrijke bijdrage aan. Deze koers wordt ook benoemd in de Centrumvisie.

De behoefte aan horeca is te verdelen in kwalitatieve en kwantitatieve marktruimte.

Kwantitatieve marktruimte: de 'Horecavisie en –beleid' Meierijstad' geeft aan dat voor winkels kengetallen als bestedingscijfers in fysieke winkels en gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlak per branche relatief goed worden bijgehouden. Binnen de horeca zijn dit soort gegevens echter minder transparant. Ook is koopstromenonderzoek hier niet tot nauwelijks voorhanden. De kwantitatieve marktruimte is daarom moeilijk te concretiseren. Wel wordt er een terugloop in het aantal horecaondernemingen verwacht. Voor een aantal horecaondernemingen zijn afgelopen jaar principeverzoeken (binnen en buiten het centrumgebied) ingediend (en gehonoreerd). Hierbij wordt voorgesteld om de horecabestemming of te heffen ten behoeve van woningbouwontwikkeling.

Kwalitatieve marktruimte: de kwalitatieve marktruimte gaat vooral in op de locatie en versterking van het verblijfsklimaat: 'het maken van aantrekkelijke plekken'. De voorgestelde horecaontwikkeling vormt de afronding van het centrum en de markt, waarbij het gebouw belangrijk is en blijft als identiteitsdrager. 'Er is uitzicht op de markt, de kenmerkende glazen boerderij en voorziet in een terras 'aan de voet van de kerk'. Bij uitstek is de markt, waar ook de weekmarkt plaatsvindt, een locatie waar wij juist op de dag en in de avond (tot 22.00 uur) horeca wenselijk vinden omdat het iets toevoegt aan de beleefingswaarde en verblijfswaarde van de markt en het centrum. Het positioneren van woningen (appartementen) op de begane grond daar waar nu de horeca is voorzien zou daarentegen niet gewenst zijn, omdat dit niet passend wordt gevonden aan de Markt. Daarnaast levert de voorgenomen horeca, door haar ligging op de hoek Markt – doorsteek pocketpark, een positieve bijdrage aan de reuring en verbinding van het pocketpark met de Markt.

De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangevuld.

- **Akoestisch onderzoek:**

2.2 Reclamant geeft aan dat er in het akoestisch onderzoek een aantal onvolkomenheden zitten, te weten:

- in tabel 4.1.1. zijn bij een aantal waarneempunten de berekende waarde en de aftrek van de Wet geluidhinder niet goed verwerkt in de toetsingswaarde van de Wet geluidhinder.

Dit is correct, het akoestisch onderzoek wordt op dit onderdeel aangepast. Dit leidt er overigens wel toe dat de toetsingswaarden bij waarneempunten 1 en 2 gunstiger is dan nu in de tabel weergegeven. De aanpassing leidt derhalve niet tot andere conclusies.

- *2.3 Reclamant merkt op dat uit de toelichting onvoldoende is te herleiden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er wordt wel geadviseerd maatregelen te treffen voor een goed binnenklimaat, maar dit is niet in het bestemmingsplan geregeld. Een conclusie op het aspect ruimtelijke ordening ontbreekt.*

Op basis van de opmerking van reclamant zal de toelichting van het bestemmingsplan als volgt worden aangescherpt met onderstaande passage. Overigens leidt dit tot de conclusie dat er wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening en woon- en leefklimaat in de appartementen.

In de omgeving van het planvoornemen liggen geen zoneplichtige wegen conform de Wet geluidhinder. De berekende cumulatieve geluidbelasting wegverkeerslawaaai vanwege alle 30 km/uur wegen is op de

gevel van de appartementen gelegen aan de St. Servatiusstraat 51 dB. Een karakteristieke geluidwering van 23 dB is nodig om in de appartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behalen van 33 dB. Omdat het hier gaat om het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk is artikel 3.5 van het bouwbesluit 2012 van toepassing. De karakteristieke geluidwering moet voldoen aan de voorschriften die van kracht waren bij de bouw van het gemeentehuis (=van rechte verkregen niveau). Gezien de opbouw van de gevel (groot oppervlakte metselwerk en geen grote raampartijen), het bouwjaar (1990) en de staat van onderhoud mag aangenomen worden dat in de appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De berekende cumulatieve geluidbelasting wegverkeerslawaaï vanwege alle 30km/uur wegen is op de overige geveldelen kleiner of gelijk aan 53 dB. Een karakteristieke geluidwering van 20 dB is voldoende om in de appartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behalen van 33 dB.

De uitwendige scheidingsconstructie van een gebouw bezit in de regel al een geluidwering van 20 dB(A), zonder dat extra maatregelen behoeven te worden genomen.

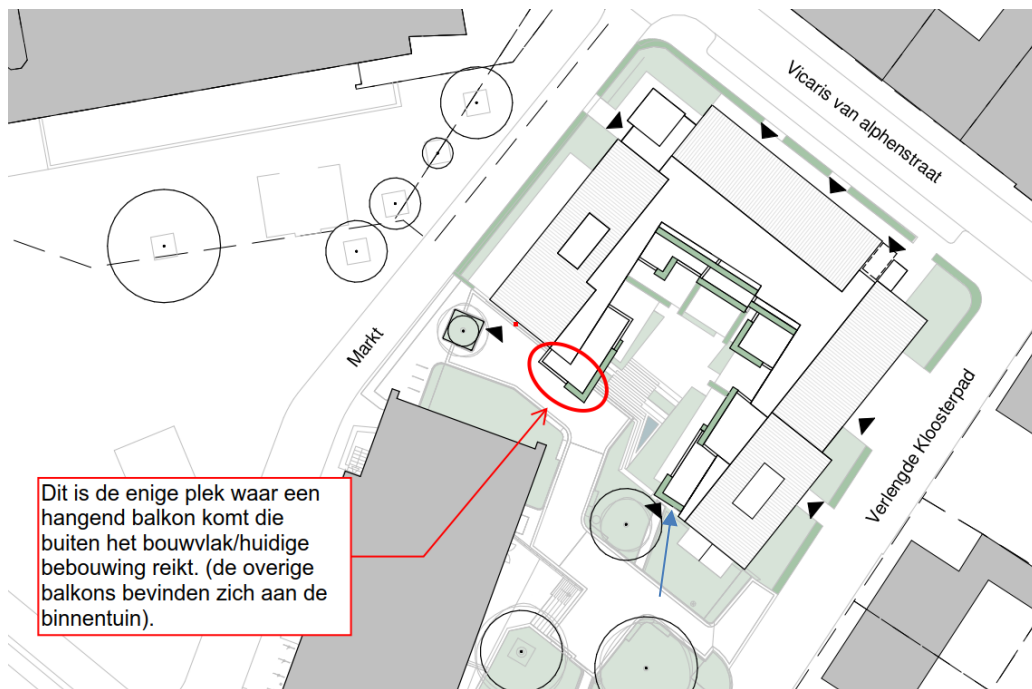
- ***Uiterlijke aspecten, balkons:***

2.4 Reclamant geeft aan dat initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om te kijken of de Bossche school kenmerken van het huidige gebouw versterkt kunnen worden. Dit staat volgens reclamant haaks op de mogelijkheid die het bestemmingsplan in artikel 3.2.1 lid d van de regels biedt voor het overschrijden van de voorgevelrooilijn ten behoeve van balkons. Reclamant vraagt dan ook om deze regel te verwijderen.

Reclamant merkt tevens op dat op de verstrekte tekeningen/impressies in het kader van de omgevingsdialoog geen sprake was van balkons die twee meter uitsteken.

Initiatiefnemer geeft aan dat op de impressies zoals deze in het kader van de omgevingsdialoog zijn gedeeld dat er een overkragend balkon ongeveer boven de horeca hangt. Tevens geeft initiatiefnemer aan dat artikel 3.2.1. lid d niet tot doel heeft om overal aan het gebouw balkons te realiseren. In zowel de planregels als op de verbeelding zal een aanscherping plaatsvinden als het gaat om aantal balkons, locatie en mate van uitkraging.

Om aantasting van privacy zo veel mogelijk te beperken worden de balkons niet op het Verlengde Kloosterpad georiënteerd maar op de binnentuin/het pocketpark.



Dit neemt niet weg dat reclamant als gevolg van de beoogde balkons minder privacy kan ervaren. Bij aanwezigheid op het balkon dat het dichtst gelegen is bij de woning van reclamant (zie blauwe pijl in bovenstaande afbeelding) kan met moeite (men zal om de hoek moeten kijken) in de woning van nummer 7 gekeken worden. Nummer 9 wordt afgeschermd door het bestaande gebouw. De inbreuk op de privacy achten wij evenwel, gezien de afstand van ca. 35 meter tussen de woning van reclamant, aanvaardbaar en niet onevenredig in verhouding tot de met het bouwplan te dienen doelen. Wel dient reclamant rekening te houden met reguliere openingen en daarmee zicht op de straatzijde en op woning van reclamant. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat de invloed van het voorgenomen gebruik (wonen) niet onevenredig meer aantasting van privacy oplevert dan het voormalige gebruik (kantoor). Op een afstand van 11 meter tot de woningen van reclamanten zijn gevelopeningen niet onredelijk. Zeker gezien het feit dat men in een stedelijk omgeving woont, is het acceptabel dat er enige beperking van privacy aanwezig is en dienen reclamanten hier rekening mee te houden. Wij achten dit acceptabel. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om artikel 3.2.1. lid d te laten verwijderen uit het bestemmingsplan maar ziet wel toe op een aanscherping van de planregels als het gaat om het aantal balkons, de locatie en de mate uitkraging. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.

- **Parkeren:**

2.5 Reclamant merkt op dat niet wordt voldaan aan het Paraplubestemmingsplan Parkeren/Nota parkeernomen Meierijstad omdat het aspect parkeren voor fietsen ontbreekt.

Dit is correct. Er wordt weliswaar voldaan aan de eisen aan genoemde Paraplubestemmingsplan Parkeren/Nota parkeernomen Meierijstad echter is dit niet specifiek benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hier op aangepast, immers is fietsparkeren voorzien in de kelder en in het parkeergedeelte van het gebouw.

Fietsparkeren woningen:

Bijlage 3 van de 'Nota parkeernormen Meierijstad 2018' stelt voor appartementen met fietsenberging een norm van 2,5 plaatsen per woning. Op een maximum toegelaten aantal van 16 woningen betekent dit een ruimtevraag voor 40 te stallen fietsen. De 40 fietsparkeerplaatsen voor bewoners van de appartementen worden inpandig opgelost (in het parkeergedeelte en in de kelder van het gebouw).

Fietsparkeren bezoekers woningen:

Bijlage 3 van de 'Nota parkeernormen Meierijstad 2018' stelt voor bezoekersparkeren een norm van 0,5-1 fiets per woning. Voor maximaal 16 woningen resulteert dit in $16 \times 0,75 = 12$ fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de appartementen zullen buiten op eigen terrein gerealiseerd worden nabij de entree van het appartementengebouw. Omdat er twee entrees zijn is dit op de hoek Markt – Vicaris van Alphenstraat en/of op de hoek Vicaris van Alphenstraat – Verlengde Kloosterpad.

Fietsparkeren lichte horecafunctie:

Bijlage 3 van de 'Nota parkeernormen Meierijstad 2018' stelt voor een eenvoudig restaurant (dit is de categorie uit de tabel die het meest dicht een lichte horecafunctie benadert) een norm van 18 fietsparkeerplaatsen per 100 m² BVO (terras meegerekend). Voor de voorgenoemde horecafunctie inclusief terras resulteert dit in $175 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2 / 100 \times 18 = 47,7$ fietsparkeerplaatsen. De afgerond 48 fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de horeca worden opgevangen in de openbare ruimte. Op en rondom de Markt en aan de Hoofdstraat zijn hiertoe diverse fietsparkeergelegenheden gelegen.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect fietsparkeren een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

- *2.6 Reclamant merkt op dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven dat er 16 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In de tekeningen die zijn verstrekt bij de omgevingsdialog van 6 oktober 2020 en 3 november 2021 staan 14 parkeerplaatsen ingetekend. Reclamant vraagt om dit op elkaar af te stemmen.*
Terechte opmerking, met de toevoeging dat tijdens de dialoog door initiatiefnemer is aangegeven dat werd onderzocht of een optimalisatie kon worden bereikt. Dat is in die zin gelukt dat nu wordt voorzien in 16 parkeerplaatsen op eigen terrein. De tekeningen zijn/worden hier op afgestemd.
- *2.6a Reclamant stelt dat parkeren op eigen terrein niet is vastgelegd in de planregels.*
Dit is correct, in de planregels/ zal worden geborgd dat er tenminste 16 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. De overige parkeerbehoefte mag in de openbare ruimte worden afgewenteld.
- *2.6b Reclamant vraagt om de uitrit die uitkomt op het Verlengde Kloosterpad op een andere locatie te situeren zodat omliggende woningen niet worden aangetast in hun woongenot. Gevreesd wordt voor overlast van autolichten die binnen schijnen, verkeer dat elkaar kruist en geluidsoverlast. Genoemde aspecten worden in de toelichting van het bestemmingsplan niet of onvoldoende belicht.*
Het is niet mogelijk om de inrit elders te situeren; op de Markt en het pocketpark kan en mag geen regulier autoverkeer komen en het realiseren van de uitrit aan de Vicaris van Alphenstraat is niet mogelijk in het ontwerp en wordt vanuit verkeersveiligheidsaspect ook niet toegestaan.

De bedoelde uitrit aan het Verlengde Kloosterpad is voor een deel gesitueerd tegenover een andere inrit en voor een deel tegenover een tuinmuur. Onevenredige hinder van autolichten ligt om die reden niet voor de hand. Zeker niet omdat de auto's maar in een richting kunnen rijden; van en naar de Vicaris van Alphenstraat. Dit omdat het Verlengde Kloosterpad ongeveer ter hoogte van nummer 5 over gaat in een eenrichtingsweg in de andere richting; dus vanuit de Hoofdstraat. Derhalve kunnen de auto's vanaf het plangebied daar niet komen. Auto's zullen dus niet verder het Verlengde Kloosterpad in rijden dan tot de toegang naar de in-/uitrit van het appartementengebouw.

Ter hoogte van de woningen Verlengde Kloosterpad 3,5 en 7 lag een parkeervoorziening met 15 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein is komen te vervallen en heeft plaats gemaakt voor een park, het zogenaamde Pocketpark. Hierdoor vindt een afname van verkeersbewegingen in het Verlengde Kloosterpad plaats die nagenoeg gelijk is met de 16 parkeerplaatsen die ontsloten worden via het Verlengde Kloosterpad. Hierbij kan worden opgemerkt dat in de nieuwe situatie de auto's komende vanuit de Vicaris van Alphenstraat nog vóór Verlengde Kloosterpad 9 het gebouw inrijden. Het geluid van het dichtslaan van autodeuren vindt in het gebouw plaats; in die zin is geluidsoverlast niet aan de orde. Ook ligt de frequentie van aan- en afrijden in de nieuwe situatie naar verwachting lager dan het gebruik van de voorheen naastgelegen parkeerplaats omdat die parkeerplaats deels een openbare functie had en de parkeerplaatsen in het gebouw enkel bedoeld en toegankelijk zijn voor de bewoners van de appartementen. Beide resulteren in een verbetering van het woon- en leefgenot voor genoemde omwonenden. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangescherpt.

- *2.7 Reclamant merkt op dat de mogelijke oppervlakte van het terras behorende bij de lichte horecafunctie niet is meegenomen in de onderbouwing van de parkeerbehoefte.*

Dit is juist opgemerkt. Echter bijlage 2 van de 'Nota parkeernormen Meierijstad 2018' baseert de normstelling op het aantal m2 bvo. In bijlage 4 van deze nota is de definitie van bvo opgenomen. Deze luidt als volgt:

Bruto Vloer Oppervlak (bvo): de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen. Dit is de som van alle verdiepingen. Dit is conform NEN2580.

Op basis van bovenstaande definitie en derhalve conform de Nota parkeernormen Meierijstad 2018, is het correct om het aantal m2 terras buiten beschouwing te laten bij de onderbouwing van de parkeerbehoefte.

- *2.8 Reclamant stelt dat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein geborgd dient te worden in de planregels.*

Dit is correct, in de planregels zal dit worden geborgd. (zie ook 2.6a)

- *2.9 Reclamant wijst op de afwijkingsmogelijkheid voor de parkeernorm zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan. Reclamant merkt op dat deze mogelijkheid onvoldoende rechtszekerheid biedt.*

Reclamant doelt hierbij op artikel 9.3 van het bestemmingsplan 'herontwikkeling voormalig gemeentehuis Schijndel'. De bedoeling van dit artikel is om het gemeentelijk parkeerbeleid te kunnen wijzigen om in te spelen op bijvoorbeeld schaarser wordende ruimte of toename dan wel afname van autobezit door de intrede van deelauto's, zonder dat daarvoor een uitgebreide procedure dient te worden doorlopen. Hiermee wordt voorzien in een mate van flexibiliteit. Hierbij is het van belang dat geen 'onevenredige aantasting' van de omgeving plaatsvindt. In artikel 10 van het bestemmingsplan 'herontwikkeling voormalig gemeentehuis Schijndel' wordt dit aspect geborgd door algemene

toetsingscriteria op te nemen voor wijzigingen en afwijkingen. Dit artikel stelt dat er uitsluitend een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de stedenbouwkundige - en beeldkwaliteitseisen;
- b. de milieusituatie;
- c. natuurlijke en landschappelijke waarden;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
- g. de parkeerbalans.

Indien gebruik wordt gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid dient hier een afwijkingsvergunning voor te worden verleend waartoe alle bovenstaand genoemde aspecten moeten worden gemotiveerd. Een dergelijke vergunning staat voor belanghebbenden open voor bezwaar en beroep. Hiermee is de rechtszekerheid geborgd voor belanghebbenden. Afwijken van de regels in het bestemmingsplan kan alleen met vergunning en wordt hiermee inzichtelijk gemaakt hoe en waarom afgeweken kan worden van deze regels.

2.10 Reclamant merkt op dat in de toelichting van het bestemmingsplan en het parkeeronderzoek aangegeven dat de parkeerplaats achter het gemeentehuis (#71 in de tabel behorende bij het parkeeronderzoek) aan het Verlengde Kloosterpad een privéparkeerplaats is. Dit is niet correct, tijdens werkdagen tussen 7.00 uur en 16.00 uur was de parkeerplaats bestemd voor de gebruikers van het gemeentehuis. Buiten werktijden was de parkeerplaats bestemd voor de bezoekers van winkels en horeca in Schijndel.

Deze zienswijze is deels correct, immers tijdens werktijden was de parkeerplaats in gebruik voor gebruikers van het gemeentehuis. Voor het grootste gedeelte van de dag is dit parkeerterrein dan ook privéterrein. Deze nuancering heeft verder geen gevolgen voor het bestemmingsplan en wordt verder buiten beschouwing gelaten/de toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

2.11 Reclamant stelt dat als alle bezoekers van de horeca parkeren binnen 100 meter van de horecafunctie dit betekent dat omwonenden niet meer binnen 100 meter een parkeerplaats kunnen vinden en er strijdigheid ontstaat met het Paraplubestemmingsplan Parkeren/Nota parkeernormen Meierijstad.

Deze stelling is niet juist. Aan het planvoornemen is een netto parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen verbonden, waarvan 16 parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden gerealiseerd. Met behulp van het onderzoek van DTV Consultants (kenmerk 190224/SBI d.d. 17 maart 2020) is voldoende aangetoond dat de resterende parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen conform de vereisten die daartoe gelden op basis van de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 op de openbare parkeergelegenheid kunnen worden afgewenteld waarbij de maximale bezettingsgraad niet wordt overschreden. In deze berekening is de nieuwe horecafunctie meegenomen, waarbij voor horeca een richtafstand van 200 meter geldt. Dat eventueel op drukke momenten de parkeerplaatsen feitelijk binnen een korte afstand allemaal benut zijn, doet hier niets aan af. Het is niet gesteld dat als er op grond van het onderzoek blijkt dat er ruimte is binnen de acceptabele loofafstand dat een bewoner dan zonder meer de garantie heeft om binnen 100 meter te kunnen parkeren. Alle functies zijn bij het

onderzoek meegenomen en heeft er derhalve een correct onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke parkeerruimte in de nabije omgeving. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde normen voor parkeren.

2.12 Reclamant merkt op dat de toelichting van het bestemmingsplan niets vermeld over parkeerplaatsen die zijn gelegen binnen een blauwe zone.

Het is correct dat enkele parkeerlocaties zijn geduid als blauwe zone en daar maximaal 2 uur geparkeerd kan worden. Derhalve zijn deze parkeerplaatsen bruikbaar in het kader van de parkeernorm. Overigens gaat het parkeeronderzoek (DTV consultants, kenmerk 190224/SBI d.d. 17 maart 2021) wel in op de blauwe zones. Dit rapport is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Uit dit parkeeronderzoek volgt dat de parkeerplaats aan het Catharinaplein (#66 op pagina 16) geen blauwe zone betreft en voldoende capaciteit biedt om de parkeeropgave op te vangen:

- bezettingsgraad piekmoment 'werkdag avond' (vrijdag 17.00-20.00 uur) is 53%;
- het aantal parkeerplaatsen bedraagt 47;
- dat betekent dat er $47 - 25 (53/100 \times 47) = 22$ parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- de parkeervraag voor de gevraagde ontwikkeling in de openbare ruimte is 20 parkeerplaatsen.

Hiermee is aangetoond dat wordt voldaan aan het Paraplubestemmingsplan Parkeren/Nota parkeernormen Meierijstad.

Parkeerruimte binnen de blauwe zone blijft ons inziens geschikt voor bezoekers van zowel de woningen als de horeca. Uit een inventarisatie blijkt dat er binnen de blauwe zones 136 parkeergelegenheden aanwezig zijn binnen de daarvoor geldende maximale loopafstanden. Op basis van de hoogste bezettingsgraad op de piekmomenten resteren er nog steeds 76 parkeergelegenheden. Voor het planvoornemen zijn 20 parkeerplaatsen benodigd. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er ruim voldoende capaciteit is om dit op te vangen in de openbare ruimte.

2.13 Reclamant signaleert dat het Paraplubestemmingsplan 'Parkeren' van de gemeente Meierijstad, waaraan de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 is gekoppeld, is vastgesteld in 2019 en dat er tussentijds veranderingen hebben plaatsgevonden die niet zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en in het parkeeronderzoek. Specifiek wordt hierbij verwezen naar het parkeerterrein aan het Verlengde Kloosterpad.

Wij zijn ons er van bewust dat een parkeeronderzoek een momentopname is. Het onderzoek waar aan wordt gerefereerd is naar onze mening goed en gedegen en kan ten behoeve van deze ontwikkeling benut kan worden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de 15 parkeerplaatsen aan het Verlengde Kloosterpad die wegvallen worden meegenomen in de onderbouwing dat er nog voldoende restcapaciteit in de omgeving aanwezig is.

2.14 Reclamant is van mening dat er geen bestaand parkeertekort is, dat dus ook niet hoeft te worden opgevangen bij deze herontwikkeling, omdat er nu sprake is van een leegstand pand.

Dit is een onjuiste benadering van de Parkeernota Meierijstad en de wijze van berekenen van de parkeerbehoefte. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte in de huidige situatie wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheid van de locatie. Een maatschappelijke bestemming met een bepaalde oppervlakte. Immers zou het pand ook voor een andere maatschappelijke functie gebruikt kunnen worden zonder dat daar planologische besluiten voor nodig zijn. Vanuit dat uitgangspunt wordt de huidige parkeerbehoefte berekend. Op grond daarvan is uitgaan van een huidig tekort in parkeerplaatsen van 4.

2.15 Volgens reclamanten klopt de tabel van de berekening van de parkeerbehoefte niet. De optelsom van nodige parkeerplaatsen zou leiden tot 35 parkeerplaatsen, maar er staat 34. Dit zou gecorrigeerd moeten worden.

Het is verklaarbaar dat deze zienswijze wordt gemaakt. Het verschil is echter te verklaren door de afronding van getallen. In elke rij van de tabel zijn de getallen naar boven afgerond. Dit zou dan leiden tot 1 extra parkeerplaats, hetgeen onterecht is. Als de parkeernota wordt gevolgd hebben de woningen en de horeca een behoefte van respectievelijk 5,8 parkeerplaatsen, 10,8 parkeerplaatsen, 4,7 parkeerplaatsen, 3,8 parkeerplaatsen en 8,7 parkeerplaatsen. Dat maakt zonder afronding een behoefte van 33,7 en dus 34 parkeerplaatsen.

Omdat de tabel in de toelichting tot verwarring leidt, zal deze aangepast worden met de onafgeronde getallen.

2.16 Reclamant geeft aan dat bij de berekening van de parkeerbehoefte voor de horecafunctie niet is uitgegaan van de juiste parkeernorm. In plaats van de norm voor café, discotheek, cafetaria (5,5 pp/100 m2 bvo) zou de norm voor een restaurant (9 pp/100m2 bvo) gehanteerd moeten worden.

Omdat nog niet bekend is wat voor soort horeca zich hier zal vestigen, is het lastig om te beoordelen welke norm het beste passend is. Toegestaan zal worden lichte dag- en avondhoreca. Dat kan een cafetaria zijn, maar ook een restaurant is voorstelbaar en toegestaan. Het is een terechte opmerking dat een restaurant een andere (hogere) parkeernorm heeft.

Uitgaande van een bruto vloeroppervlakte lichte horeca van 175 m2 resulteert deze hogere norm in 6 extra parkeerplaatsen. Dit resulteert in een totaal van 20 parkeerplaatsen (t.o.v. 14 zoals in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen) die op de openbare ruimte worden afgewenteld. Zoals onder 2.12 is gemotiveerd zijn er in de openbare ruimte 22 parkeerplaatsen beschikbaar bij de parkeergelegenheid Catharinaplein. Aan de parkeeropgave van $14+6=20$ parkeerplaatsen kan worden voldaan.

2.17 Reclamant merkt op dat de berekening van de noodzakelijke parkeerbehoefte niet inzichtelijk maakt op welke manier gebruik is gemaakt van eventueel dubbelgebruik.

In de tabel op pagina 33 van de toelichting is wel degelijk rekening gehouden met dubbelgebruik. Door de behoefte van elke functie per dagdeel te berekenen conform het gebruikspercentage uit de parkeernota Meierijstad 2018 is berekend op welk moment van de dag de parkeerbehoefte, bij dubbelgebruik, het hoogst is. Niet is duidelijk waarom dit voor reclamant niet duidelijk is en op welke wijze niet voldaan wordt aan de parkeernota.

2.18 Reclamant stelt dat niet is aangetoond dat op elk moment van de dag de parkeerbehoefte kan worden opgevangen.

Er zijn in de berekeningen 8 momenten opgenomen om de parkeerbehoefte te berekenen. De ochtend, middag, avond en nacht van een werkdag, koopavond, de zaterdag middag en avond en de zondagmiddag. Dit is conform de parkeernota. Nog meer momenten berekenen is ons inziens niet opportuun en zal niet leiden tot andere conclusies.

Door uit te gaan van de parkeerbehoefte op het dagdeel dat de behoefte het hoogst is, ondervang je daarmee automatisch ook de parkeerbehoefte op momenten van de dag dat deze lager is. Door dus uit te gaan van 40 parkeerplaatsen wordt daarmee geborgd dat op alle momenten die zijn beoordeeld de parkeerbehoefte kan worden opgevangen. Wij zijn hiermee overtuigd dat er geen parkeerdruk zal ontstaan op welk moment van de dag ook.

2.19 Reclamant geeft aan dat op basis van de definities uit het bestemmingsplan niet duidelijk is wat, bij de huidige en toekomstige gebouwworm, als voorgevel en voorgevelrooilijn moet worden beschouwd. Reclamant vraagt dit te verduidelijken.

Overeenkomstig de definitie uit het nu voorliggende bestemmingsplan is er sprake van meerdere voorgevels. Door voor de balkons een specifieke aanduiding op de verbeelding op te nemen en in de planregels op te nemen dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'balkon' een balkon mag worden gerealiseerd wordt duidelijk gemaakt waar balkons wél en niet zijn toegestaan.

- **Strijdige gebruik:**

2.20 Reclamant stipt aan dat er een foutieve verwijzing in artikel 3.4.3 van het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen.

Dit is een juiste constatering, betreffend artikel wordt op dit onderdeel aangepast en voorzien van een juiste verwijzing;

2.21 Reclamant signaleert dat artikel 3.4.3 lid a van het voorliggend bestemmingsplan niet ingaat op het onderdeel horeca als het gaat om strijdig gebruik bij onvoldoende gerealiseerde parkeerplaatsen.

Het is een correcte opmerking dat horeca hier niet is genoemd. Dat zal hersteld worden. Hierbij wordt opgemerkt dat voor (nagenoeg) alle horeca de parkeerbehoefte wordt opgevangen in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen zijn dus reeds aanwezig en zal er op die wijze geen sprake zijn van strijdig gebruik. Echter om te verduidelijken dat het toch van belang is dat voor de horeca ook voldoende parkeerruimte moet zijn geborgd zal artikel 3.4.3. hierop aangevuld worden.

2.22 Reclamant signaleert dat artikel 4.2.2. van het voorliggende bestemmingsplan stelt dat er een bouwhoogte van 4 meter wordt toegestaan voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Dit is ongewenst als dit betekent dat terrasschermen of erfafscheidingen tot 4 meter hoog kunnen worden opgericht.

Dit is correct opgemerkt. De planregels zullen op dit onderdeel worden aangepast tot maximaal 2 meter.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'herontwikkeling voormalig gemeentehuis Schijndel'.

Met betrekking tot de toelichting worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- De motivering van de behoefte van de horeca zal nader uitgewerkt worden.
- Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt gecorrigeerd en de toelichting wordt hierop aangepast.

- Met betrekking tot het onderwerp parkeren wordt de toelichting aangevuld met een nadere motivering rondom de inritten en effecten daarvan en de fietsparkeerbehoefte.
- Ook wordt de tabel van de parkeerbehoefte op pagina 33 van de toelichting wordt aangevuld/aangepast met onafgeronde getallen.
- De parkeernorm voor de horeca (en dus de conclusies) worden aangepast.
- Tevens wordt de bezonningsstudie als ook het akoestisch onderzoek naar terrasgeluid aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Met betrekking tot de planregels worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- Artikel 3.2.1. van de planregels en de verbeelding wordt zodanig aangepast dat er geen balkons aan de zijde van het Verlengde Kloosterpad kunnen worden gerealiseerd.
- In de planregels omtrent parkeren wordt geborgd hoeveel parkeerplaatsen minimaal op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.
- Artikel 3.4.3 (strijdig gebruik zonder voldoende parkeerplaatsen) wordt aangevuld met de functie horeca en de foutieve verwijzing zal worden gecorrigeerd en dat de overige parkeerbehoefte op de openbare ruimte mag worden afgewenteld.
- Artikel 4.2.2. wordt gewijzigd zodat er geen bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van de terrassen tot 4 meter hoogte kunnen worden gerealiseerd. Dit wordt gemaximaliseerd op maximaal 2 meter hoogte.

Met betrekking tot de verbeelding worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- De verbeelding van het bestemmingsplan krijgt een aanduiding voor de balkons en zal verder ongewijzigd blijven.