

Eindverslag omgevingsdialoog – Transformatie kantorendeel voormalig gemeentehuis Schijndel

Inleiding

Okko Projectontwikkeling BV heeft in de zomer van 2020 de tender gewonnen die gemeente Meierijstad heeft uitgeschreven ten behoeve van de transformatie van het voormalige gemeentehuis in Schijndel. Derhalve is Okko Projectontwikkeling BV initiatiefnemer van het planvoornemen om het kantorendeel van het voormalige gemeentehuis te transformeren tot een appartementengebouw met lichte horeca. Initiatiefnemer heeft als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de beoogde transformatie in november 2020 een omgevingsdialoog gehouden. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn per brief uitgenodigd om deel te nemen aan de omgevingsdialoog. In verband met het coronavirus en de daarmee verband houdende maatregelen is ervoor gekozen om de dialoog te voeren in de vorm van individuele 'keukentafelgesprekken' bij de mensen thuis. Aan de hand van een presentatie is het planvoornemen besproken en hebben de deelnemers van de omgevingsdialoog de kans gekregen vragen te stellen, hun reactie te geven en eventuele bezwaren kenbaar te maken. Van elke dialoog is een separate gespreksnotitie opgesteld.

Uit de gevoerde gesprekken komen een aantal overkoepelende reacties/bezwaren naar voren. Deze reacties/bezwaren zijn in hoofdstuk 1 gebundeld per onderwerp en worden kort samengevat, waarna wordt toegelicht hoe initiatiefnemer met deze reacties om gaat. In hoofdstuk 2 zijn de verslagen opgenomen van de gevoerde dialogen en wordt per gesprek aanvullend nog ingegaan op de individuele reacties die niet in hoofdstuk 1 aan bod zijn gekomen.

Ten aanzien van sommige reacties/bezwaren kan door initiatiefnemer nog geen definitief antwoord geformuleerd worden. Dit komt omdat het ontwerpproces zich daarvoor nog in een te vroeg stadium bevindt. Deze aspecten komen later in het ontwerpproces aan bod en worden dan beoordeeld en meegenomen. Initiatiefnemer zal de deelnemers van de omgevingsdialoog per mail op de hoogte houden indien er nieuws over het project is te vermelden. Tevens hoopt initiatiefnemer een informatieavond te kunnen gaan organiseren ten tijde van het naderen van de start bouwwerkzaamheden. De mogelijkheden hiertoe zijn mede afhankelijk van het corona-virus en de maatregelen die daartoe gelden.

Initiatiefnemer heeft goed en veelvuldig overleg met gemeente Meierijstad over het planvoornemen en alle aspecten die daarmee verband houden.

1. Samenvatting reacties en antwoord initiatiefnemer

In onderstaand hoofdstuk worden de overkoepelende reacties/bezwaren kort samengevat per onderwerp en wordt door initiatiefnemer beschreven hoe zij daarmee omgaat in het plan.

1.1 Uitbreiding hoek Markt – Vicaris van Alphenstraat/Sint Servatiusstraat

Samenvatting

Door enkele deelnemers van de omgevingsdialoog, degenen wonende aan de Vicaris van Alphenstraat, wordt negatief gereageerd op de beoogde uitbreiding ('special') op de hoek Markt – Vicaris van Alphenstraat/Sint Servatiusstraat. Met name de 'optopping' waarin de Bed & Breakfast en het uitkijkpunt zijn voorzien, is onderwerp van discussie i.v.m. privacy en schaduwwerking.

Reactie

Er wordt, in goed overleg met de gemeente, een zorgvuldige afweging gemaakt over de beoogde uitbreiding en de 'optopping' die daarbij is voorzien. Door de architect wordt een studie naar deze uitbreiding verricht, waarin aspecten als functie, bouwhoogte, bouwmassa en gevelopeningen wordt gezien in relatie tot diens omgeving. In ieder geval is er een bouwkundige uitbreiding in de vorm van een entree met lift nodig om de interne transformatie te kunnen realiseren. Dit betekent dat de hoek Markt - Vicaris van Alphenstraat/Sint-Servatiusstraat binnen het plangebied gedeeltelijk bebouwd wordt. Initiatiefnemer houdt daarbij zoveel als redelijkerwijs mogelijk rekening met de omgeving en diens privacy. Aan de architect is meegegeven om de gevelopeningen van de uitbreiding aan de

Vicariss van Alphenstraat zoveel als mogelijk te beperken. De 'optopping' zal minder fors en hoog worden dan zoals opgenomen op de beelden in de tenderindiening van initiatiefnemer. Een studie hiernaar wordt nog verricht.

1.2 Horeca

Samenvatting

Door enkele deelnemers van de omgevingsdialoog, degenen wonende aan de Vicariss van Alphenstraat, wordt negatief gereageerd op de beoogde horeca. Zij ervaren overlast (geluid, afval, e.d.) van de reeds gevestigde horeca aan de Markt en vrezen dat een nieuwe horecavestiging dit verergert.

Reactie

De beoogde kleinschalige horecavoorziening is gesitueerd op de hoek van de Markt en de nieuwe doorsteek naar het Pocketpark. In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de horeca ook enkel daar gevestigd mag worden. Het type horeca dat hier mogelijk wordt gemaakt betreft de lichtste vorm van horeca; zijnde 'categorie 1 horeca'. Dit zijn horecavoorzieningen die in beginsel overdag en 's avonds geopend zijn, zoals bijvoorbeeld een lunchroom of ijssalon. Horecavoorzieningen zoals een café of cafetaria en de daarmee verband houdende openingstijden zijn binnen deze categorie niet toegestaan en kunnen ter plaatse dus ook niet gehuisvest worden. Initiatiefnemer kan geen invloed uitoefenen op de overlast die reeds wordt ervaren van andere horecagelegenheden. Initiatiefnemer gaat er uiteraard wel voor zorgen dat de horeca die binnen het plangebied gerealiseerd wordt voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving. Enerzijds wordt dit onderbouwd in het bestemmingsplan. En daarnaast zal een horecavergunning aangevraagd moeten worden.

1.3 Verkeer en parkeren

Samenvatting

Door alle deelnemers van de omgevingsdialoog wonend rondom het plangebied wordt benoemd dat in de huidige situatie de verkeers- en parkeerregels door vele verkeersdeelnemers niet goed worden opgevolgd (bijvoorbeeld te hard rijden, verkeersborden negeren en fout parkeren) en hierop te weinig wordt gehandhaafd door de gemeente. Men vreest dat door de transformatie van het voormalig gemeentehuis deze situatie verder verslechtert.

Omwonenden aan de Vicariss van Alphenstraat vrezen voor verkeersdrukte en dat de aldaar gelegen blauwe zone-parkeerplaatsen door de bewoners van het appartementengebouw intensiever gebruikt zullen worden dan toegestaan.

Omwonenden aan het Verlengde Kloosterpad vrezen voor verkeers- en parkeertoeename in hun straat en zien de toegang naar de parkeergarage in het plangebied liever elders gerealiseerd worden.

Reactie

Initiatiefnemer kan helaas geen invloed uitoefenen op de overlast die reeds wordt ervaren van andere verkeersdeelnemers. Dat valt buiten de scope van het planvoornemen van initiatiefnemer. Wel heeft initiatiefnemer alle genoemde zorgen kenbaar gemaakt bij de gemeente met het verzoek te bezien of en hoe zij hierin verbetering kunnen bewerkstelligen. De gemeente heeft aangegeven de zorgen intern bij de juiste afdelingen te hebben uitgezet en in behandeling te nemen. Initiatiefnemer en gemeente bezien daarnaast of er aspecten zijn die tezamen met de transformatie van het gemeentehuis opgepakt kunnen worden, teneinde aan de hand daarvan een bijdrage te leveren aan het beperken van de huidige verkeersoverlast die wordt ervaren.

Voor wat betreft de toekomstige bewoners van het appartementencomplex geldt dat deze personen bestempeld kunnen worden als bestemmingsverkeer. Van hen wordt verwacht dat zij de van toepassing zijnde verkeers- en parkeerregels in acht nemen en zich daar ook aan houden. Op voorhand, in dit stadium van het bestemmingsplan, kan geen oordeel gevormd worden over het niet opvolgen van verkeersregels door toekomstige bewoners. Het is aan de gemeente om straks, wanneer de appartementen in gebruik worden genomen, te handhaven op een juiste naleving van de regels.

Voor wat betreft het parkeren geldt als uitgangspunt om bij het planvoornemen zoveel als mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en derhalve de parkeerdruk op de openbare ruimte zo laag mogelijk te houden. Initiatiefnemer heeft daartoe onderzocht wat hiertoe de beste uitwerking is en wat de mogelijkheden zijn met behoud van het gebouw. De zijde aan de Markt en de zijde grenzend aan het toekomstige pocketpark vallen af, omdat men hier niet met een auto kan/mag komen. Derhalve heeft de studie zich gericht op de zijde Vicaris van Alphenstraat/Sint Servatiusstraat en de zijde Verlengde Kloosterpad. De oplossing zoals nu voorgesteld, waarbij de toegang tot het interne parkeerterrein aan het Verlengde Kloosterpad is gesitueerd, resulteert daarbij in de meeste parkeerplaatsen. Dit heeft te maken met de bestaande gebouwconstructie die in stand moet worden gehouden en de daarmee verband houdende mogelijkheden om parkeerplaatsen in te kunnen passen. Indien de toegang tot de interne parkeergarage (of stallingsgarage) aan de Vicaris van Alphenstraat/Sint Servatiusstraat zou worden gepositioneerd, dan zou dit er enerzijds toe leiden dat er intern minder parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden en bovendien zouden er dan een aantal van de bestaande langspaarkeerplaatsen (blauwe zone) aan de Sint Servatiusstraat/Vicaris van Alphenstraat verwijderd moeten worden om de toegang naar het parkeerterrein bereikbaar te maken. Dit heeft een tegenovergesteld effect. Er is gekozen voor de optie waarbij de toegang aan het Verlengde Kloosterpad wordt gepositioneerd. Deze toegang wordt zodanig gesitueerd dat deze niet tegenover een woning komt te liggen. In het geval dat de inrit naar de stallingsgarage aan de Vicaris van Alphenstraat/Sint Servatiusstraat zou worden gerealiseerd dan zou deze toegang tot de parkeergarage altijd tegenover een woning of winkel komen te liggen.

1.4 Privacy

Samenvatting

Door de deelnemers van de omgevingsdialoog, wonende aan het Verlengde Kloosterpad en aan de Vicaris van Alphenstraat, wordt benoemd dat zij het, met het oog op privacy en inijk, prettig zouden vinden als de indeling van de beoogde appartementen dusdanig wordt ontworpen dat de leefruimten (woonkamer/keuken) worden gesitueerd aan de binnentuin en niet aan de straatzijden.

Reactie

Initiatiefnemer heeft de architect opdracht gegeven om zoveel als redelijkerwijs mogelijk in het kader van het ontwerp en de wet- en regelgeving rekening te houden met deze wens van omwonenden. Echter zal het bij sommige appartementen onvermijdelijk zijn dat er verblijfsruimten aan de buitengevel worden gesitueerd, zoals bij het voormalige gebruik als kantoorgebouw eveneens was. Voor wat betreft de appartementen die op de begane grond zijn gepositioneerd kan hier sowieso niet aan worden voldaan, omdat deze appartementen enkel aan de straatzijde daglicht ontvangen.

1.5 Uitstraling gebouw

Samenvatting

Door een aantal deelnemers van de omgevingsdialoog wordt genoemd dat het ontwerp met de groene binnentuin erg fraai is, maar dat men hier, behoudens aan de zijde van het toekomstige pocketpark, niets van zal gaan zien. De vraag is dan ook of de schil van het gebouw, welke nu een vrij 'saaie' verschijningsvorm kent, verfraaid zal gaan worden.

Reactie

Initiatiefnemer heeft deelgenomen aan de tender die de gemeente Meierijstad heeft uitgeschreven in het kader van de herontwikkeling van het kantorendeel van het voormalige gemeentehuis. Een van de basisaspecten in het plan van initiatiefnemer is behoud van het bestaande gebouw waarbij de schil (buitenzijde) zoveel als mogelijk in tact wordt gehouden. Het gebouw wordt gekenmerkt door de architectuurstijl 'Bossche School'. Initiatiefnemer is voornemens te bezien of deze architectuurstijl versterkt kan worden en of de zone rondom het gebouw vergroend kan worden.

2. Gespreksnotities gevoerde omgevingsdialogen

Initiatiefnemer heeft van alle gevoerde gesprekken een gespreksnotitie gemaakt. In onderhavig hoofdstuk zijn al deze gespreksnotities opgenomen. De notities zijn ter goedkeuring aan degene waarmee het gesprek is gevoerd voorgelegd, welke reacties ook als zodanig onderstaand zijn opgenomen. Voor zover in hoofdstuk 1 nog niet behandeld wordt in dit hoofdstuk door initiatiefnemer gereageerd op individuele aangedragen reacties/bezwaren.

2.1 Omgevingsdialoog Verlengde Kloosterpad 5

Verslag gesprek omwonende Verlengde Kloosterpad 5 – [REDACTED]

05-11-2020

Meneer en mevrouw geven aan reeds tientallen jaren aan het Verlengde Kloosterpad te wonen. Ze bouwden hier zelf hun woning op het perceel behorende bij het ouderlijk huis van mevrouw. Ze hebben dan ook veel zien veranderen in het Verlengde Kloosterpad; waaronder de bouw van het gemeentehuis, de latere uitbreiding (kantorendeel), op het moment de transformatie van het oudere deel en over een poos de transformatie van het kantorendeel (het plangebied). Dat ze hier af en toe overlast van (zullen) ervaren begrijpen meneer en mevrouw, zolang de definitieve situatie (incl. het pocketpark) er maar netjes uit ziet.

Meneer en mevrouw vinden het prettig dat middels een persoonlijk gesprek het beoogde plan nader wordt toegelicht. Ze vinden het een mooi plan voor de locatie midden in het centrum; 'een keer wat anders' dan een standaard appartementengebouw. De binnentuin is erg fraai; het zou mooi zijn als de huidige 'saaie' buitenkant ook verfraaid wordt en wat meer uitstraling krijgt. De reuring die in het plan is opgenomen vinden meneer en mevrouw een goede bijkomstigheid, zo komt er hopelijk wat meer levendigheid in hun straat en wordt voorkomen dat hangjongeren hier hun 'hangplek' van maken. Meneer en mevrouw wonen tegenover het toekomstig pocketpark en verwachten weinig overlast te gaan ervaren van het beoogde appartementengebouw. Wel is er enige zorg t.a.v. het parkeren. Het voornemen bestaat om aan de zijde van het Verlengde Kloosterpad een gevelonderbreking te maken welke bewoners van het appartementengebouw (bestemmingsverkeer) toegang verleent tot het interne parkeerterrein. Deze toelichting roept in eerste instantie een aantal vragen op bij mevrouw. In de huidige situatie wordt de straat intensiever gebruikt dan waarvoor deze bedoeld is, er wordt vaak geparkeerd terwijl dat niet mag en het laden en lossen van enkele bedrijven vindt via deze straat plaats. Hoewel de beoogde transformatie geen invloed heeft op dit gegeven, vreest mevrouw dat de verkeerssituatie in het Verlengde Kloosterpad verder verslechtert en vraagt zij zich af of de toegang niet beter aan de Sint Servatiusstraat gesitueerd kan worden. Na een nadere uitleg, dat op deze wijze de meeste parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden en aan de Sint Servatiusstraat behouden kunnen blijven, dat het interne parkeerterrein enkel toegankelijk is voor bestemmingsverkeer en zij maar een klein deel van het Verlengde Kloosterpad gebruiken om bij de toegang van het parkeerterrein te komen, begrijpt mevrouw beter wat de bedoeling is. Wel blijft mevrouw nog wat sceptisch over het verder verslechteren van de verkeerssituatie in het Verlengde Kloosterpad. Het is fijn dat de auto's aan het zicht worden onttrokken, al verwacht mevrouw dat de toegangspoort geen fraai element in de gevel zal worden.

Okkoproject



Aan [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Wat ons betreft is dit een goede weergave van ons gesprek.

Wij hopen wel dat jullie de binnenplaats/pocketpark niet gaan gebruiken als bouwwerf, want dan zitten we zo nog minstens 3 jaar in de rommel. En aan de marktzijde is toch ook plaats genoeg.

Graag blijven wij op de hoogte van de verdere ontwikkelingen.

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Reactie initiatiefnemer

Aanvullend op de reactie zoals opgenomen in hoofdstuk 1 wil initiatiefnemer hier het volgende aan toevoegen:

Initiatiefnemer heeft aan de architect opdracht gegeven om de toegang tot het interne parkeerterrein in de gevel op een nette manier vorm te geven. Het beeld moet aansluiting vinden bij de rest van het gebouw.

Voor wat betreft de opmerking over de positionering van de bouwplaats wordt bevestigd dat deze niet volledig op de binnenplaats/het pocketpark gepositioneerd wordt. Deze wordt elders voorzien. Wel dient, om de bouwwerkzaamheden goed en veilig uit te kunnen voeren, een brede strook 'werkruimte' vanaf de gevel van het te transformeren kantoorgebouw vrijgehouden te worden. Deze strook bevindt zich gedeeltelijk in het toekomstig pocketpark, wat betekent dat binnen die strook het pocketpark nog niet aangelegd kan worden. Initiatiefnemer heeft van de gemeente begrepen dat de rest van het pocketpark wel al gerealiseerd zal gaan worden. Dit valt verder buiten de scope van onderhavige transformatie.

2.2 Omgevingsdialoog Verlengde Kloosterpad 7

Verslag gesprek omwonende Verlengde Kloosterpad 7 –

05-11-2020

Meneer en mevrouw geven aan reeds tientallen jaren aan het Verlengde Kloosterpad te wonen, in het ouderlijk huis van mevrouw. Ze hebben dan ook veel zien veranderen in het Verlengde Kloosterpad; waaronder de bouw van het gemeentehuis, de latere uitbreiding (kantorendeel), op het moment de transformatie van het oudere deel en over een poos de transformatie van het kantorendeel (het plangebied). Meneer geeft aan een beetje klaar te zijn met de overlast daarvan.

Voor wat betreft de beoogde transformatie van het kantorendeel benoemt meneer dat zijn inziens transformatie naar woningbouw niet mogelijk is met als reden dat het plan niet voldoet aan de regelgeving en de bebouwing te kort op hun woning zou staan. Tevens zou de gemeente hebben aangegeven dat er nooit permanente bewoning zou mogen plaatsvinden. Verder maken meneer en mevrouw zich voornamelijk zorgen over de aspecten verkeer en parkeren en de inbreuk op hun privacy.

T.a.v. privacy benoemen zij dat er bij het voormalig gebruik na 17.00 uur geen activiteit meer was; straks worden alle bouwlagen van het gebouw bewoond en vrezen zij voor inkijk. Meneer en mevrouw geven daarbij aan het fijn te vinden als de leefruimte van de appartementen wordt gesitueerd aan de binnentuin en de minder intensief te gebruiken ruimten aan het Verlengde Kloosterpad worden gesitueerd. De binnentuin zelf is vanuit hun woning niet te zien, derhalve is daar ook geen effect op privacy.

T.a.v. het parkeren geven meneer en mevrouw aan dat er in de huidige situatie veel autobestuurders zijn die de verkeersregels in het Verlengde Kloosterpad niet naleven. In beginsel is het een straat voor bestemmingsverkeer, maar het wordt veelal gebruikt als 'snel' binnendoor straatje en tevens wordt er (voornamelijk op zaterdagen) fout geparkeerd. Ze vrezen dat met de komst van de appartementen deze situatie verder verslechtert. De beoogde parkeeroplossing wordt door meneer en mevrouw negatief ontvangen. Het voornemen bestaat om aan de zijde van het Verlengde Kloosterpad een gevelonderbreking te maken welke bewoners van het appartementengebouw (bestemmingsverkeer) toegang verleent tot het interne parkeerterrein. Het bestemmingsverkeer gebruikt een klein deel van het Verlengde Kloosterpad om bij de toegang te komen, waarna de auto's in geparkeerde toestand van buitenaf niet zichtbaar zijn. Meneer en mevrouw vrezen voor overlast van het komen en gaan van deze auto's en de toegangspoort en zouden liever zien dat de toegang aan de Sint Servatiusstraat gepositioneerd wordt. Meneer en mevrouw spreken nadrukkelijk hun bezwaar uit over de beoogde parkeeroplossing.

Tot slot benoemen meneer en mevrouw de vrees voor hangjongeren in het pocketpark dan wel de openbare binnentuin. Behoudens de genoemde kritiekpunten zijn meneer en mevrouw verder neutraal over de beoogde transformatie. Het wordt prettig gevonden dat het plan middels een persoonlijk gesprek nader is toegelicht.

Re: Verslag omgevingsdialoog - transformatie voormalig gemeentehuis Schijndel



Aan [redacted]

Beste [redacted]

Wij hebben je verslag ontvangen en in grote lijnen akkoord bevonden.

Bij voorbaat onze dank

Met vriendelijke groeten

[redacted signature]

Verlengde Kloosterpad 7
5482 HK Schijndel

Reactie initiatiefnemer

Aanvullend op de reactie zoals opgenomen in hoofdstuk 1 wil initiatiefnemer hier het volgende aan toe voegen:

Voor wat betreft de wet- en regelgeving klopt het dat transformatie naar woningbouw binnen het vigerende bestemmingplan niet mogelijk is. Derhalve wordt nu een procedure doorlopen om het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de beoogde woonfunctie en horeca planologisch mogelijk te maken en zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden ten behoeve van de bouwwerkzaamheden. In beide procedures zal voldoende worden onderbouwd dat de beoogde transformatie past binnen de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Het is niet zo dat het te transformeren kantoorgebouw zich op een te korte afstand van de woning Verlengde Kloosterpad 7 bevindt. De wettelijke minimale afstand ten aanzien van glasopeningen bedraagt 2 meter (BW boek 5, titel 4) en voor andere afstanden gelden de maten vanuit het bestemmingsplan of historische grenzen. De feitelijke afstand tussen de bebouwing bedraagt ruim 10 meter. Daar verandert met de beoogde transformatie niets aan.

T.a.v. de vrees voor hangjongeren in het pocketpark en de binnentuin hoopt initiatiefnemer dat de nieuwe doorsteek in combinatie met het park-ontwerp en de toevoeging van woningen in het gebouw ervoor zullen zorgen dat er een dynamische en fijne plek gecreëerd wordt die intensief gebruikt zal gaan worden waardoor deze minder aantrekkelijk wordt voor hangjongeren. De sociale veiligheid wordt door het realiseren van woningen vergroot. T.a.v. de transformatie van het kantoorgebouw tot woningen geldt dat de buitenruimten van de beoogde appartementen zoveel mogelijk zijn gesitueerd aan de binnentuin (uitzonderingen daargelaten). Vanuit deze buitenruimten en vanuit de appartementen zelf is er altijd zicht op de binnentuin, waarmee sociale cohesie geborgd wordt.

2.3 Omgevingsdialoog Verlengde Kloosterpad 9

Verslag gesprek omwonende Verlengde Kloosterpad 9 – [REDACTED]

03-11-2020

Meneer is werkzaam in de bouwwereld en is derhalve bekend met het proces om te komen tot realisatie van een bouwplan. Meneer heeft namens de bewoners van het Verlengde Kloosterpad als buurtvertegenwoordiger gefungeerd richting de gemeente Meierijstad in het kader van de transformatie van het oudere gedeelte van het gemeentehuis. Afgesproken wordt dat ook voor de transformatie van het kantorendeel (plangebied) meneer deze rol op zich zal nemen en de communicatie met initiatiefnemer van het plan op zich neemt.

De presentatie wordt doorgelopen. Meneer benoemt dat het, na vier jaar leegstand, in de lijn der verwachtingen lag dat er een nieuwe functie voor het gebouw gezocht zou gaan worden. En gezien de locatie midden in het centrum is de gekozen invulling redelijk voor de hand liggend. Meneer benoemt daarbij dat hij het enigszins logisch vindt dat als je in het centrum woont er levendigheid en geluid is, en af en toe minder parkeercapaciteit.

Meneer is content dat er niet is gekozen voor sloop van het gebouw en is kritisch maar positief over de beoogde transformatie. Meneer benoemt dat er veel in het gebouw en t.a.v. de groene binnentuin gedaan wordt, het zou daarbij mooi zijn als het gebouw ook aan de buitenzijde wat meer uitstraling krijgt dan in de huidige situatie het geval is. Meneer heeft geen wezenlijke bezwaren tegen de beoogde transformatie.

Qua privacy ziet hij weinig verschil met het vroegere gebruik als gemeentehuis, wel zou het prettig zijn als de leefruimten van de appartementen aan de binnentuin gepositioneerd worden.

Meneer benoemt dat het parkeerterrein aan het Catharinaplein is aangelegd voor het voormalige gemeentehuis en dat nu (in theorie) sprake is van overcapaciteit. Immers heeft de beoogde transformatie een lagere verkeers- en parkeerdruk. Zaterdagen zijn daarop een uitzondering; omdat het dan markt is in Schijndel. Tot slot benoemt meneer de slechte staat van de openbare ruimte (niet senior-vriendelijk) en de slechte naleving van verkeersregels aan het Verlengde Kloosterpad. Hoewel dit buiten de scope van de transformatie van het kantorendeel valt, zou het fijn zijn als gezien kan worden of deze situatie verbeterd kan worden.

Re: Verslag omgevingsdialoog - transformatie voormalig gemeentehuis Schijndel



Aan [REDACTED]

Hoi [REDACTED]

Eindelijk dan mijn antwoord. Wat je hebt aangegeven in het gespreksverslag is correct.

Ik maar nog wel even twee opmerkingen, zaken die overigens niet in ons gesprek zijn teruggekomen, maar wil het toch even meegeven.

Een en ander is natuurlijk nog steeds afhankelijk van de daadwerkelijke ontwerp van het plan. Zeker ten aanzien de opmerking oriëntatie, ontsluiting en situering van de woningen en de prive buitenruimte (balkon, inpandig, uitpandig, tuin e.d.) dat die richting het binnenterrein en niet naar de straatzijde.

De ingang en uitgang naar de "parkeergarage" vind ik niet op een hele goede locatie zitten. Hij zit net op een gedeelte waar het gebouw wat verder de straat in steekt, bij de knik, dus je hebt geen goed zicht op de straat.. Ik zou daar een paar meter van de knik in het bestaande gebouw blijven. En nog liever zien we die niet. Dit ook zodat deze niet samenvalt met mijn inrit. Dan komt hij uit op de blinde muur van de burens en dat is geen probleem. Eventueel bij de onderdoorgang maar een enkele rijbaan maken. Dit zie je bij veel toegangen van de parkeergarages. Het is maar een klein aantal parkeerplaatsen en dat zou dan geen probleem moeten zijn. Daarbij is het de vraag hoe hier en zo ja wat voor afsluiting komt en welke kant die opdraait (poort, rolscherm, slagboom e.d. Maar nog liever hebben we een andere locatie en eventueel een andere locatie voor de in en de uitweg.

Groet

[REDACTED]

Reactie initiatiefnemer

Aanvullend op de reactie zoals opgenomen in hoofdstuk 1 wil initiatiefnemer hier het volgende aan toe voegen:

Zoals in paragraaf 1.3 benoemd zijn de zorgen van omwonenden omtrent de inrichting en verkeers- en parkeerregels van o.a. de straat Verlengde Kloosterpad bij de gemeente kenbaar gemaakt. Door initiatiefnemer wordt daarbij ook met de gemeente besproken of naar aanleiding van de transformatie van het voormalig gemeentehuis in combinatie met de zorgen van de omwonenden, de straat (gedeeltelijk) kan worden heringericht.

De toegang tot het interne parkeerterrein zal zodanig gesitueerd worden dat deze niet tegenover woning van omwonende komt te liggen, maar tegenover de blinde muur waar omwonende aan refereert. Tevens zal de toegang dusdanig worden ontworpen dat deze netjes wordt ingepast. Het ontwerp daarvan moet echter nog gemaakt worden.

2.4 Omgevingsdialoog Vicaris van Alphenstraat 24

Verslag gesprek omwonende Vicaris van Alphenstraat 24 –

10-11-2020

Meneer en mevrouw geven aan reeds tientallen jaren aan de Vicaris van Alphenstraat te wonen.

Over het algemeen zijn meneer en mevrouw te spreken over de beoogde transformatieplannen. Ze vinden dat het er mooi uit ziet, een aanwinst voor Schijndel en hopen dat qua kosten en beheer dit eindbeeld ook haalbaar is en blijft. Meneer en mevrouw zelf hebben voornamelijk zicht op de gevel aan de Sint Servatiusstraat en geven er sterk de voorkeur aan dat deze gevel in tact blijft. Meneer en mevrouw hebben er niet zo'n moeite mee dat er appartementen tegenover hun woning worden gerealiseerd; wel is het prettig als de leefruimten van de appartementen aan de binnentuin gesitueerd worden.

Voor wat betreft verkeer en parkeren ervaren ze in de huidige situatie reeds overlast doordat men zich niet goed aan de verkeers- en parkeerregels houdt. Naar hun mening wordt er nauwelijks gehandhaafd door de gemeente waardoor deze situatie voort blijft duren. De in het plan voorgestelde parkeeroplossing vinden meneer en mevrouw in beginsel prima. Wel vrezen zij, mede door gebrek aan handhaving, dat de 'blauwe zone parkeerplaatsen' gelegen naast het pand intensiever gebruikt zullen gaan worden door de bewoners van de appartementen of gasten van de Bed & Breakfast, dan hetgeen is toegestaan.

Meneer en mevrouw zijn niet te spreken over de hoogte van 'de special' in het plan, met als belangrijkste redenen de vrees voor schaduwwerking op hun woning en zonnepanelen en de vrees voor inkijk vanuit de Bed & Breakfast. De maatvoering is nog niet nader bekend, maar conform de schetsbeelden lijkt het een behoorlijke toren te worden. Meneer verzoekt het torentje niet groter te maken dan nodig.

Meneer en mevrouw uiten zich negatief over de in het plan opgenomen horeca. Zij ervaren in de huidige situatie reeds overlast (geluid, afval, e.d.) van de horeca op de Markt en aangezien de beoogde horeca dichterbij hun woning is gelegen vrezen zij temeer voor overlast daarvan. Daarbij gaan meneer en mevrouw er vanuit dat in de loop der jaren de toegestane lichte horeca zal worden opgerekt (openingstijden, groter terras, type horeca, e.d.) en de overlast derhalve toeneemt.

Tot slot benoemd meneer nog een tweetal punten waarvan hij hoopt dat rekening toe kan worden gehouden tijdens de bouw. Dit betreft het niet heien in de grond in verband met de oude fundering onder zijn huis. En daarnaast hoopt hij dat de bestaande ramen er niet uitgeslepen hoeven te worden in verband met herrie en stof. Mocht dat wel nodig zijn, dan heeft meneer het dringende verzoek nat te slijpen.

RE: Verslag omgevingsdialoog - transformatie voormalig gemeentehuis Schijndel



Aan [redacted]

Reactie op uw mail van 2/11/2020

Ben blij met de snelle reactie uwerzijds en kan dan ook instemmen met de aanpassing in het verslag aangaande het gesprek over het te wijzigen bestemmingsplan. Wel blijven mijn bezwaren aangaande de uitbreiding ter hoogte van ons pand bestaan. Voor de verdere ontwikkeling en de aanpassing van het bestemmingsplan in deze hebt u mijn accordie . wel heb ik de mening dat zo snel een ontwikkelingsplan binnen het ontstemmingsplan past er door ons gewone burgers weinig meer is in te brengen. Hopelijk dat de ontwikkeling voorspoedig gaat verlopen en ook de uitvoering hiervan zonder teveel overlast gaat gebeuren. Voor Accordie 2/11/2020 [redacted]

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows 10

Reactie initiatiefnemer

Aanvullend op de reactie zoals opgenomen in hoofdstuk 1 wil initiatiefnemer hier het volgende aan toe voegen:

Ten aanzien van het bezwaar omtrent de horeca wil initiatiefnemer noemen dat de horecaexploitant die zich hier gaat vestigen is gebonden aan de regels die in het bestemmingsplan worden opgenomen. Derhalve zijn enkel categorie 1 horecavoorzieningen toegestaan. De horecaexploitant kan niet zonder daarvoor (aanvullende) vergunningen en/of meldingen te hebben gemaakt zomaar bijvoorbeeld zijn/haar terras kunnen vergroten of de openingstijden kunnen verruimen. Initiatiefnemer bevestigt hierbij dat gehoor wordt gegeven aan de twee verzoeken van omwonende. Er zal niet geheid worden in de grond en indien er slijpwerkzaamheden in de gevel plaats moeten vinden, zullen maatregelen worden genomen om overlast tot een minimum te beperken.

2.5 Omgevingsdialoog Vicaris van Alphenstraat 28

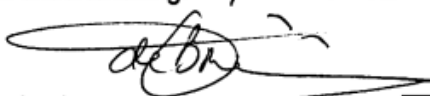
Verslag gesprek omwonende Vicaris van Alphenstraat 28 [REDACTED] 17-11-2020

Vicaris van Alphenstraat 28(a) bestaat uit een winkel met daarboven een woning. Eigenaren van het winkelpand(nr. 28)betreffen drie [REDACTED]. De winkel wordt verhuurd aan een derde. [REDACTED] is tevens eigenaar van het appartement boven de winkel(nr. 28a)en woont daar ook. Onderstaand verslag is opgesplitst in twee onderdelen; te weten de reactie op de transformatie van het gemeentehuis gezien vanuit de winkeleigenaren en de reactie gezien vanuit de [REDACTED] als eigenaar/bewoner van het appartement.

Reactie eigenarenwinkel Vicaris van Alphenstraat 28

Met name [REDACTED] spreekt haar lof uit over het plan. Ze vindt de beoogde transformatie een aanwinst voor Schijndel en de veelbelovende beelden erg fraai. Daarbij vindt ze het fijn dat het pand aan de zijde van de Sint Servatiusstraat weinig zal veranderen. [REDACTED] geven aan content te zijn met de plannen en begrijpen dat wonen op een dergelijke plek veel reuring brengt. Voor wat betreft de appartementen zou het prettig zijn als de leefruimten aan de binnentuin gepositioneerd kunnen worden. Het aspect verkeer en parkeren wordt als belangrijk aandachtspunt benoemd in het kader van de winkel in het pand van [REDACTED]. Deze winkel wordt verhuurd aan een schoenmakerij. Voor de winkel is bereikbaarheid erg belangrijk; verder zal de beoogde transformatie weinig invloed hebben op de winkel. Pandeigenaren en de huurder van de winkel vinden het zeer van belang dat er parkeerplaatsen voor de winkel beschikbaar blijven voor klanten zodat de bereikbaarheid daarvan gehandhaafd blijft. [REDACTED] benoemt dat ze ervoor vreest dat de 'blauwe zone parkeerplaatsen' gelegen naast het pand intensief gebruikt zullen gaan worden door de bewoners van de appartementen, in plaats van kortdurend verblijf voor bezoek aan het centrum (en de schoenmakerij) waarvoor de parkeerplaatsen bedoeld zijn. [REDACTED] zou er de voorkeur aan geven dat de maximale parkeerduur van deze parkeerplaatsen van twee uur wordt aangepast naar hooguit 15 of 30 minuten, ter voorkoming dat deze parkeerplaatsen worden gebruikt door bewoners van de appartementen. De gespreksdeelnemers geven aan het prettig te vinden dat de plannen middels een persoonlijk gesprek zijn toegelicht en ze derhalve beter op de hoogte zijn van hetgeen er speelt.

Datum ondertekening: 17 december 2020



Handtekening namens winkелеigenaren: [REDACTED]

[REDACTED] geeft zelf aan waarin hij zich kan vinden.

Reactie initiatiefnemer

Aanvullend op de reactie zoals opgenomen in hoofdstuk 1 wil initiatiefnemer hier het volgende aan toe voegen:

De blauwe zone langs-parkeerplaatsen grenzend aan het te transformeren gebouw en gelegen tegenover de winkel zullen in de nieuwe situatie in stand worden gehouden. Derhalve zal de bereikbaarheid voor de winkel niet veranderen t.a.v. de huidige situatie. Het verzoek om de maximale parkeerduur ter plaatse aan te passen naar 15 of 30 minuten is tezamen met de benoemde punten in paragraaf 1.3 bij de gemeente kenbaar gemaakt.

2.6 Omgevingsdialoog Vicaris van Alphenstraat 28a

Zoals in de gespreksnotitie in paragraaf 2.5 wordt benoemd is een van de drie eigenaren van Vicaris van Alphenstraat 28 (winkel) eveneens eigenaar van Vicaris van Alphenstraat 28a (appartement). Initiatiefnemer heeft een gesprek gevoerd met de drie eigenaren van nummer 28 tezamen, maar zoals in 2.5 wordt benoemd is het verslag opgesplitst in het deel winkel (nummer 28) en het deel appartement (nummer 28a). Eigenaar van het appartement heeft aanvullend op de omgevingsdialoog met initiatiefnemer tevens een gesprek aangevraagd bij gemeente Meierijstad teneinde zijn zorgen en bezwaren omtrent de beoogde transformatie kenbaar te maken. Initiatiefnemer is niet bij dit gesprek tussen eigenaar en gemeente aanwezig geweest. Eigenaar heeft een verslag van het overleg met de gemeente opgesteld en deze aan initiatiefnemer overhandigd. Daarbij heeft eigenaar verzocht om dit verslag, in plaats van de gespreksnotitie van de omgevingsdialoog met initiatiefnemer, op te nemen in onderhavig eindverslag. Derhalve is onderstaand het verslag van het gesprek tussen eigenaar en gemeente Meierijstad opgenomen.

Verslag en de omgevingsdialoog



Aan [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Na het gesprek met de gemeente Meierijstad (in de persoon [REDACTED] op ma.25/1, zet ik hier uiteen: wat er besproken is, wat mijn knelpunten/bezwaren zijn (de zorgen), en de gevolgen die dit project voor mij heeft en dit verslag, op te nemen in de omgevingsdialoog. Voor alle duidelijkheid, dat mijn verslag letterlijk wordt opgenomen.

Horeca/Terras

Ik ben het er niet mee eens, dat er een horeca zaak/vestiging met een terras aan de marktzijde erbij komt, wat vlak bij mijn appartement (met een in-en uitrit) is.

Ik wil dan ook, dat er een andere oplossing voor wordt gezocht, ter voorkoming van horeca-overlast (in de ruimste zin) in de toekomst.

Omdat de locatie een publieksgerichte functie hoort te hebben, zijn er ook andere mogelijkheden.

Tevens vermeld ik: dat er al 8 horeca-locaties zijn op en rondom de markt: Sijpe, Noot, een Lunchroom, de Boerderij, Jansen en Jansen, het Tramhuys, de Hopbel, de Lieveking.

De appartementen/bewoners

Dringend verzoek, dat er een goed functionerend, ventilatie-aircosysteem komt, voor de afzonderlijke appartementen, zonder de overlast van motoren/apparaten op dak/gevel en in deze tijd ook geen overbodige luxe meer is, door de klimaatveranderingen, zodat geluidsoverlast zoveel mogelijk wordt uitgesloten.

Ik wil dat graag, zo houden.

Toren

Ik ben tegen het bouwen van een toren, voor/bij mijn huis, hierdoor verlies ik definitief een deel van mijn uitzicht.

Tevens wordt dan ook voorkomen, dat er een Bed and Breakfast locatie komt in de top van de toren, waardoor de privacy blijft gewaarborgd, d.w.z. geen inkijk, noch voor of op het terras, aan de achterzijde en geen hinder/overlast kan gaan veroorzaken voor aan-/omwonenden, door loge.

Verkeersstroom

Dit betreft vooral een punt voor de gemeente, om de verkeersstroom opnieuw te evolueren en aan te passen, zodat de St. Servatiusstr. en de Vicaris van Alphenstraat niet langer als sluiproute wordt gebruikt, voor en naar de Hoofdstr. en de Structuurweg.

Dat de verkeersregels (inrijverboden), beter worden gerespecteerd (de borden zijn goed zichtbaar) i.p.v. doorrijden of weer omdraaien.

En dat het verkeer, in de lange straat meer wordt afgeremd, ter voorkoming van hard op de rem, door meer grote punaises in het wegdek of zeer brede drempels.

Desnoods amsterdammertjes in het parcours, zodat de snelheid van 50 tot 60 km./uur niet meer kan gebeuren.

Waarom dit verslag?

Daar het project, waarmee ik word geconfronteerd voor mij als aanwonende, zo ingrijpend is, dat ik wil voorkomen dat mijn woongenot zal gaan afnemen en mijn gezondheid zal schade, door meer overlast/hinder in de toekomst en/of frequent de gevolgen ervan zal ondervinden.

Tenslotte vraag ik U, mij te informeren, over de knelpunten die ik heb aangegeven.

Wat wordt er aan gedaan? (oplossingen).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[Outlook for Android](#) downloaden

Reactie initiatiefnemer

Aanvullend op de reactie zoals opgenomen in hoofdstuk 1 wil initiatiefnemer hier het volgende aan toe voegen:

Gemeente Meierijstad heeft een tender uitgeschreven inzake de herontwikkeling van het kantorendeel van het voormalig gemeentehuis Schijndel. Marktpartijen zijn uitgenodigd om een plan te bedenken voor herontwikkeling van deze locatie. Een van de vereisten die de gemeente daarbij heeft gesteld, is dat er aan de Marktzijde 'reuring' gebracht moet worden. Initiatiefnemer heeft aan deze vereiste voldaan door zoals in paragraaf 1.2 benoemd een lichte vorm van horeca in het plan op te nemen. Doordat specifiek is opgenomen dat er enkel lichte horeca (categorie 1) mag worden gerealiseerd, wordt geborgd dat alle andere vormen van horeca (zoals een discotheek of café) worden uitgesloten. Daarbij geldt dat de horecaexploitant die zich hier gaat vestigen niet zonder daarvoor (aanvullende) vergunningen en/of meldingen te hebben gemaakt zomaar bijvoorbeeld zijn/haar terras zal kunnen vergroten of de openingstijden kunnen verruimen.

Ten aanzien van het verzoek om een goede airco-/ventilatiesysteem toe te passen ter voorkoming van geluidsoverlast geldt dat initiatiefnemer (uiteraard) zal voldoen aan de daartoe geldende wet- en regelgeving. Dit betekent echter niet dat toekomstige bewoners het recht kan worden ontnomen om een raam open te zetten. Spuiventilatie (het openen van ramen of deuren om de woning te kunnen luchten) is zelfs een verplichting in het bouwbesluit. Initiatiefnemer is derhalve verplicht om het mogelijk te maken om een raam open te kunnen zetten. Mechanische gebouwventilatie vindt niet plaats via de gevels.

Wat betreft de genoemde zorgen en verzoeken rondom de verkeerssituatie geldt dat dit zoals omwonende zelf stelt geen aspect is dat toebehoort aan het bestemmingsplan behorende bij de transformatie. Wel zijn deze zorgen aan de gemeente kenbaar gemaakt en worden deze tezamen met de overige zaken zoals benoemd in paragraaf 1.3 door de gemeente onder de loop genomen.

2.7 Omgevingsdialoog participatiegroep

Verslag online omgevingsdialoog participatiegroep

11-11-2020

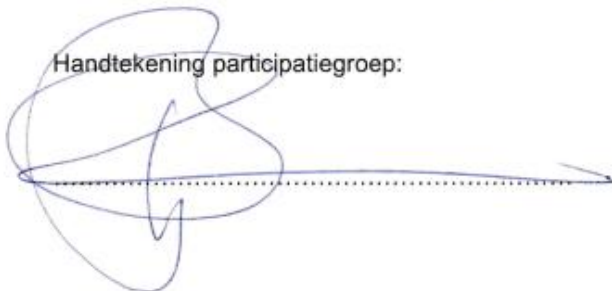
Op 11 november heeft een digitale meeting plaatsgevonden met de leden van de participatiegroep die zich hadden aangemeld voor de omgevingsdialoog. [REDACTED] hebben aan de online sessie deelgenomen.

De participatiegroep is nog door de gemeente Schijndel in het leven geroepen. Ze hebben meegedacht over de invulling van het gehele voormalige gemeentehuis. Een van de belangrijkste pijlers die de participatiegroep daarbij heeft aangedragen blijkt goed tot uiting te (gaan) komen; publieke functies in het oudste deel en wonen en reuring in het nieuwere deel van het gemeentehuis.

De heren benoemen dat de eerste indruk van de beoogde transformatie positief is; het is een goede toevoeging voor de Markt in Schijndel en de fraaie beelden in combinatie met het behoud van het pand worden goed ontvangen. De heer Habraken benoemt het open maken van het gebouw ten behoeve van de binnentuin een goede vondst te vinden. De heer van Herpen benadrukt erg content te zijn met de verbinding tussen de binnentuin, het pocketpark en de Markt en de reuring die de horeca teweeg moeten gaan brengen; hier heeft het centrum van Schijndel behoefte aan. Het aspect verkeer wordt als aandachtspunt genoemd; zorg dat het veilig en overzichtelijk wordt en bezie met de gemeente of de verkeersregels in de straat verbeterd kunnen worden. De realisatie van parkeerplaatsen in het gebouw wordt als een goede oplossing gezien; er kunnen relatief veel parkeerplaatsen gerealiseerd worden waardoor de parkeerdruk op de omgeving laag is. De heer van Rozendaal vraagt zich af waar het bouwterrein wordt gepositioneerd als de bouwwerkzaamheden gaan starten. De plek van het pocketpark wordt door de participatiegroep het meest veilig en geschikt bevonden, al is het dan voor de bewoners aan het Verlengde Kloosterpad vervelend dat zij nog een poos uitkijken op de bouwwerkzaamheden in plaats van het pocketpark. Dit moet nog verder uitgedacht worden.

Datum ondertekening: 04-12-2020

Handtekening participatiegroep:



Re: Verslag omgevingsdialoog - transformatie voormalig gemeentehuis Schijndel



Aan [REDACTED]

Ik ga akkoord met het verslag omgevingsdialoog- transformatie voormalig gemeentehuis Schijndel.

Met vriendelijke groet [REDACTED]

Ps de suggestie om werk te maken van het verwijderen van de nieuwere aanbouw aan de kerk zou mogelijk ook opslag bouw materiaal voor dit project daar mogelijk maken! Zeker de moeite waard om met gemeente en kerkbestuur te onderzoeken.

RE: Verslag omgevingsdialoog - transformatie voormalig gemeentehuis Schijndel



Aan

Goedemiddag

Dank je wel voor het maken van het verslag.

Ik doe het even per mail .

Ik ben het eens wat er in het verslag staat en bij deze akkoord.

Met vriendelijke groeten

Telnr.

Reactie initiatiefnemer

Aanvullend op de reactie zoals opgenomen in hoofdstuk 1 wil initiatiefnemer hier het volgende aan toe voegen:

Voor wat betreft de opmerking over de positionering van de bouwplaats wordt bevestigd dat deze naar alle waarschijnlijkheid niet op de binnenplaats/het pocketpark gepositioneerd wordt. Deze wordt waarschijnlijk elders, deels aan de Markt, voorzien. Wel dient, om de bouwwerkzaamheden goed en veilig uit te kunnen voeren, een brede strook 'werkruimte' vanaf de gevel van het te transformeren kantoorgebouw vrijgehouden te worden.

De suggestie om een link te leggen tussen de beoogde transformatie van het gemeentehuis en het verwijderen van de aanbouw aan de kerk is met de gemeente besproken. Omdat de kerk niet in eigendom is bij de gemeente en de aanbouw nog in gebruik is, hebben gemeente en initiatiefnemer besloten dit niet verder te beschouwen in het kader van de transformatie van het gemeentehuis.