

Samenvatting omgevingsdialoog inzake plan Hof van Schijndel

1.0 Inleiding

Om draagvlak te creëren is door de initiatiefnemers met de omgeving van het onderwerpelijke plan de dialoog aangaan om de plannen te bespreken. Het is goed om eventuele bezwaren of wensen van de bewoners in de directe omgeving in een vroegtijdig stadium bij het bouwplan te betrekken. Immers onbekend is onbemind. Er is getracht om de nieuwe situatie voor iedereen zo inzichtelijk mogelijk te maken. Het plan is verder uitgewerkt dan gebruikelijk bij een dialoog waardoor we hopen een zo realistisch mogelijk beeld te scheppen. Met iedereen die er behoefte aan had, is een gesprek gevoerd. De situatie is voor de individuele omwonende zo goed mogelijk in kaart gebracht, doordat de architect hun specifieke situatie met daarin mogelijke oplossingen om hun privacy beter te waarborgen in beeld heeft gebracht.

De dialoog kan er toe leiden dat bij de aanvraag om vergunningverlening (of op een andere manier) aandacht wordt besteed aan de wensen en zorgen van de omgeving wanneer het gaat om de ruimtelijke gevolgen van het bouwplan. Het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt immers hiermee gediend. En dit past prima in het plaatje van de wetgever (artikel 4.1 van de nog steeds vigerende Wet ruimtelijke ordening).

2.0 Bijeenkomst buurtbewoners 23 november 2022

Op 23-11-2022 heeft een eerste bijeenkomst plaatsgevonden waar buurtbewoners (eigenaren) uitgenodigd waren. De volgende adressen hebben op 7 november 2022 een uitnodiging in hun brievenbus ontvangen:

[Redacted]
De plannen zijn door de architecten [Redacted] van LA-architecten toegelicht en de opkomende vragen hebben zij beantwoord.

Betrokkenen hadden tevens de mogelijkheid om formulieren mee te nemen om daar hun zorgen en vragen op te uiten (hier was men in de uitnodiging al op gewezen).

Er zijn 35 mensen naar de bijeenkomst gekomen. Vervolgens heeft iedereen een verslag van de bijeenkomst ontvangen per mail.

3.0 MooiSchijndelKrant

Binnen een week na de eerste dialoog is de initiatiefnemer benaderd door de MooiSchijndelkrant, omdat zij benaderd waren door enkele buurtbewoners die zich zorgen maakte over de plannen. Het was niet de intentie van initiatiefnemers om op dat moment al in de krant te komen, maar nu hadden zij door de actie van de buurtbewoners geen keuze meer. Op 30-12-2022 is het artikel in de Mooischijndelkrant gepubliceerd waarmee Schijndel en omgeving is geïnformeerd.

4.0 Woonmeij

Voorafgaand aan de omgevingsdialoog zijn er diverse gesprekken met Woonmeij gevoerd. Woonmeij is eigenaar van diverse woningen aan de overzijde van het plan in de Toon Bolsiusstraat, van zowel de Cluse (op de hoek van de Toon Bolsiusstraat) als van Toon Bolsiusstraat 25, 25a, 25b, 27, 29 en 31. Woonmeij is ook eigenaar van het complex aan de Looierij, waarin de huisartsenpraktijk en apotheek gevestigd zijn, met daarboven appartementen.

Helaas was er een fout gemaakt gemaakt; Toon Bolsiusstraat 25b bleek niet meer in eigendom te zijn van Woonmeij. Hierdoor hebben de bewoners van 25b in eerste instantie geen uitnodiging gehad. Toen dit bekend werd hebben zij de informatie gekregen en is aangeboden een toelichting te geven op de plannen. Dat wilden zij liever niet vanwege omstandigheden. Ze hadden geen verdere vragen anders zouden ze het laten weten.

Woonmeij heeft aangegeven interesse te hebben in de appartementen aan de Toon Bolsiusstraat. De bespreking daarover is nog gaande. Onderling is afgesproken dat de prioriteit nu eerst bij de omgevingsdialoog en het bestemmingsplangelegd wordt.

5.0 Eigenaar [Redacted]

Er is meerdere malen gesproken met de eigenaar van [Redacted]
[Redacted] Hij is op de hoogte van de plannen en staat er neutraal in.

6.0 De eigenaars van [REDACTED]

De eigenaars van [REDACTED] zijn bezocht. Zij zijn positief over de plannen. Ze zijn blij dat de winkels weggaan. Zij ervaren nu heel druk verkeer in de inrit gelegen naast hun inrit. Meerdere keren per dag komt er vrachtverkeer om te laden en lossen wat het nodige geluid met zich meebrengt. Ook zijn ze blij dat de horeca gaat stoppen (op Hoofdstraat 54), er is namelijk veel nachtelijk verkeer tussen hoofdstraat 54 en de shoarmazaak die aan de andere kant van de woning ligt. Dit geeft behoorlijk wat geluidsoverlast. Daarnaast vinden ze het plan een verbetering voor de omgeving, het wordt veel mooier.

7.0 Eigenaars van [REDACTED]

Eigenaars van [REDACTED] overkant van het plan in de Hoofdstraat, zijn erg positief over de ontwikkeling en zien het als een vooruitgang voor de omgeving.

8.0 Opmerkingen diverse buurtbewoners

Na de omgevingsdialoog d.d. 23-11-2022 zijn van de volgende buurtbewoners opmerkingen middels formulieren en mails binnengekomen:

[REDACTED]

Zij hebben bezwaren op ons plan voornamelijk omdat ze het te massaal, te hoog en niet vinden passen in de straat. Daarnaast is er angst voor toenemende verkeersdruk en parkeerdruk, waardevermindering huizen en afname privacy.

Op een later moment hebben we van de bewoners van [REDACTED] een bezwaar ontvangen vanwege zorgen om parkeren en drukte in de straat.

De detailstudie parkeren geeft weer dat binnen de normen e.e.a gerealiseerd kan worden.

In februari hebben initiatiefnemers een formulier van [REDACTED] ontvangen waar aanvullend op bovenstaande zorg over het behoud van vogels is aangegeven. En de zorg voor hang jongeren in de hof vanwege de doorgang (Toon Bolsiusstraat-Hof). Er is onderzoek en aanvullend onderzoek gedaan door een bureau op de wet natuurbescherming. Op verzoek van meerdere bewoners van de Toon Bolsiusstraat komt er een poort om de doorgang naar de Toon Bolsiusstraat af te kunnen sluiten. Zodat dit geen vrije doorgang meer is waardoor er minder overlast verwacht wordt.

We hebben ook meerdere duidelijk positieve reacties ontvangen:

[REDACTED] bewoners zijn bij met de plannen. Er komt straks veel minder geluidsoverlast van horeca en winkels en geen druk verkeer meer naast hun inrit.

[REDACTED] ziet het plan als een grote verbetering en fijn dat de horeca weggaat.

[REDACTED] mooi en fijn dat er woningen komen, volgens hen kan je altijd parkeren in de straat.

[REDACTED] ziet het als een verbetering die mensen zouden moeten toejuigen.

[REDACTED] mede namens de overige bewoners, zien het als een verbetering en zijn blij dat de discotheek weg gaat.

[REDACTED] aangenaam verrast en vinden het een grote aanwinst voor de ontwikkeling van Schijndel.

9.0 Bewoners [REDACTED]

Tijdens gevoerd overleg gaven zij aan dat het pand aan de Hoofdstraat in het ontwerp te hoog was en maakte zich zorgen over hun privacy, uitzicht en zonlicht. De zonnestudie is met hen doorgenomen en geconcludeerd is dat de nieuwbouw vrijwel geen nadelig effect heeft op hun woningen. De gootlijn (voorgevel) is verlaagd, zowel links als rechts. De bewoners zijn hier blij mee, omdat het daarmee minder kolossaal overkomt.

Daarnaast vonden ze het fijn te zien dat de nieuwbouw op een aantal punten verder terugligt van de rooilijn (verder terug dan nu het geval is). Ze zijn tevreden met de oplossing. Na dit overleg is van hen nog een mail ontvangen dat ze positief over de plannen zijn.

10.0 Bewoners [REDACTED]

Deze bewoners zijn na de omgevingsdialoog meerdere keren benaderd voor een afspraak. Zij wilden geen afspraak, een groot deel wilden dat eerst het verslag van de vergadering aangepast zou worden omdat dit naar hen mening te positief verwoord is. Het is onmogelijk een verslag te maken waarin van iedereen precies zijn/haar gevoel wordt weergegeven.

Initiatiefnemers hebben van anderen complimenten over het verslag gekregen, wat onderstreept dat het voor iedereen anders is. Aan hen is wel alvast de zonnestudie gestuurd, zodat ze een beeld konden krijgen van de impact van de ontwikkeling op hun bezit, omdat zonlicht een punt van zorg was bij hen.

11.0 Nieuwe gezamenlijke bijeenkomst op 9-1-2023

Na ampele overwegingen is op verzoek van de omgeving een extra bijeenkomst gehouden op 9-1-2023 waar de afgevaardigden van de Toon Bolsiusstraat een "collectieve" visie konden verkondigen. Initiatiefnemers hebben gezorgd voor de locatie en beeldmateriaal voor de directbelanghebbende (de architect heeft hun situatie in beeld gebracht met oplossingsrichtingen). De architect van LA-architecten heeft de plannen uitvoerig toegelicht middels aanvullend beeldmateriaal. Tevens heeft [REDACTED] (de mogelijke zorgverlener van toekomstige bewoners) een goede toelichting gegeven en vragen beantwoord over de mogelijke toekomstige bewoners van de zorgstudio's (Dit n.a.v. uitgesproken zorgen over de bewoners tijdens de bijeenkomst van 23-11-2022).

De collectieve zienswijzen die na deze bijeenkomst overeind bleven waren:

- Veel te massaal/robuust
- Niet passend in dorpskarakter en straatbeeld Toon Bolsiusstraat
- Veel te hoog
- Teveel woningen op klein perceel
- Ontstane parkeerdruk

Zij wilde wel laagbouw (bungalows zoals bij de Hopbelhof). Dit is namens [REDACTED]

Tijdens de bijeenkomst werd duidelijk dat niet alle punten geheel gedeeld werden door alle aanwezigen van de Toon Bolsiusstraat. Een aantal bewoners had met name problemen met de plannen vanwege een bestaand parkeerprobleem in het eerste deel van de Toon Bolsiusstraat. Dit parkeerprobleem is door initiatiefnemer al bij de gemeente aangekaart n.a.v. het parkeeronderzoek.

12.0 Individuele gesprekken met bewoners van Toon Bolsiusstraat en Hoofdstraat

Er zijn individuele gesprekken geweest met de bewoners van [REDACTED]. Voorafgaand aan de gesprekken hebben zij de zonnestudie ontvangen, waarin duidelijk wordt wat de gevolgen van de nieuwbouw zijn m.b.t. zonlicht op hun persoonlijke situatie. In deze gesprekken hebben de bewoners hun visie en mogelijke bezwaren toegelicht. De architect heeft samen met initiatiefnemers voor hun persoonlijke situaties oplossingsrichtingen met bijbehorende voorwaarden in beeld gebracht, zodat er een goed beeld is van de eigen uiteindelijke situatie.

Bij een van hen is een datum voor een vervolgspraak voorgesteld. Een andere partij heeft behoefte aan exacte afmetingen en dergelijke alvorens er een beslissing genomen kan worden. Ook zijn er mensen die behoefte hebben aan een gesprek met de gemeente. Bij sommige is geconstateerd dat we samen niet tot overeenstemming kunnen komen, dat is jammer. We staan open voor verbeteringen van het plan die de haalbaarheid van het plan niet onderuit halen.

13.0 Bewoners [REDACTED]

Op 31-1-2023 is er een bijeenkomst geweest met de bewoners van de overkant [REDACTED] omdat zij hetzelfde beeld hebben. Uit de bijeenkomst kwam het volgende naar voren:

- 2 lagen met kap is acceptabel maar men wil de kap minder stijl, zodat het minder robuust over komt.
- Zorgen over de balkons en de overlast daarvan aan de zijde van de Toon Bolsiusstraat, verzoek is of deze verplaatst kunnen worden.
- De nieuwbouw verder terug leggen, dus verder terug van de rooilijn.
- Zorgen over het aantal verkeersbewegingen.

14.0 Extra informatie naar bewoners van de Toon Bolsiusstraat in een straal van 100 meter

De geuite zorgen zijn besproken met de betreffende afdelingen van de gemeente Meierijstad. Naar aanleiding daarvan is er op 14-2-2023 een informatieblad bij de woningeigenaren van de Toon Bolsiusstraat in de brievenbus gedaan (tot 100 meter van het plan plus de mensen van de collectieve visie, die verder weg wonen). Hierin is verzocht de initiatiefnemers te berichten wanneer ze na het lezen van deze toelichting nog bezwaren hadden of wanneer er nog onduidelijkheden waren. Ook mochten mensen zich melden als ze positief waren over de ontwikkeling.

De volgende meldingen zijn ontvangen:

Negatief:

[REDACTED] blijven bij hun standpunt. [REDACTED] heeft zich gemeld met zorgen over het aantal parkeerplekken in de Toon Bolsiusstraat. De andere eerder gemelde mensen van het collectief hebben waarschijnlijk geen bezwaren meer, anders had initiatiefnemer een reactie verwacht.

Positief:

[REDACTED] bouwplan ziet er prima uit. Rekening gehouden met de omgeving, karakter van de straten, verkeersbewegingen, parkeren en energievoorziening. Hopelijk bieden jullie ook betaalbare woningen

aan. De bewoners van [REDACTED] zijn nog steeds enthousiast. [REDACTED] is blij met plannen o.a. omdat de verkeersdrukke van 7 dagen per week met vrachtwagens van Toon Bolsiusstraat 18 en de herrie daarmee komt te vervallen. Men vindt het fijn dat er woningen komen. Daarnaast hebben een aantal andere bewoners mondeling aangegeven blij te zijn met de plannen. Met name de groene hof wordt als positief ervaren.

15.0 Vervolg gesprek overburen van [REDACTED]

Op 14 maart 2023 is er een gesprek geweest met de bewoners van [REDACTED] had nl. geen bezwaar meer geuit n.a.v. het schrijven). De op hun verzoek gedane aanpassingen van de balkons zijn getoond. Zij bleven echter bij hun standpunt en willen m.n. dat de kap minder stijl wordt en de woningen op meer afstand van het trottoir komt. Aangezien de woningen t.o.v. de huidige situatie verder terug komen te liggen en in lijn komen te liggen met de overige woningen van de straat, geven we geen gehoor aan hun verzoek. Zij hebben behoefte aan een gesprek met de gemeente, ze zijn van mening dat er onvoldoende met hun wensen rekening is gehouden. Daarover is verschil van mening. De gemeente is bereid met hen in gesprek te gaan. [REDACTED] staan hiervoor open. Men kan zich daarvoor melden bij de gemeente. Het plan moet in deze tijd (waarin het al lastig is om een plan te realiseren), haalbaar blijven, mede daardoor wordt niet aan alle verzoeken voldaan.

De eigenaar van [REDACTED] geeft aan dat hun woningen door de ontwikkeling meer waard worden, maar daar hebben ze niets aan aangezien ze in de woning willen blijven wonen.

16.0 Gespreksverslag huisartsen van de Looierij

In februari heeft er een gesprek plaatsgevonden met de huisartsen (gevestigd aan de Looierij) om hen te informeren over de herinrichting van de Looierij. De artsen waren vooral bezorgd inzake de parkeergelegenheid voor hun bezoekers. Er zijn op hen verzoek een aantal vragen gesteld aan de gemeente. Als de vragen beantwoord zijn, krijgen zij een terugkoppeling.

17.0 Tot besluit

Het plan is inmiddels besproken in de Welstand- en Monumententafel. De architect heeft de daar gegeven adviezen en de resultaten van de omgevingsdialoog voor zover als mogelijk verwerkt.

De nadere uitwerking van het plan, dat in een tweede bespreking naar verwachting zal worden goedgekeurd door voornoemde tafel, vormt de basis voor het aan te passen tot nu toe vigerende bestemmingsplan.

7 april 2023,

[REDACTED]
Looierij Vastgoed B.V.