



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan

‘Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel’

College B&W 16 september 2025
Gemeenteraad 13 november 2025

Inhoud

1)	Inleiding	3
2)	De procedure.....	3
3)	Zienswijzen.....	3
4)	De ontvankelijkheid	4
5)	Leeswijzer.....	4
6)	Reactie op de zienswijze.....	5
	Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwvolume)	5
	Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy)	10
	Algemene beantwoording zienswijze aspect C1 (Verkeersdrukke)	10
	Algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (Omgevingsdialoog)	11
	Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).....	12
	Algemene beantwoording zienswijze aspect F1 (Locatie afvalcontainers)	13
	Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop)	13
	Algemene beantwoording zienswijze aspect H1 (Flora en Fauna)	14
	Algemene beantwoording zienswijze aspect I (groen en verharding)	14
	Algemene beantwoording zienswijze aspect J (Gemeentelijk Monument 56/58).....	15
	Algemene beantwoording zienswijze aspect K (Toon Bolsiusstraat 14 en 16)	17
6.1	Zienswijze reclamant 1	18
6.2	Zienswijze reclamant 2.....	18
6.3	Zienswijze reclamant 3.....	20
6.4	Zienswijze reclamant 4	22
6.5	Zienswijze reclamant 5.....	25
6.6	Zienswijze reclamant 6.....	25
6.7	Zienswijze reclamant 7	29
6.8	Zienswijze reclamant 8.....	30
6.9	Zienswijze reclamant 9.....	31
6.10	Zienswijze reclamant 10	32
6.11	Zienswijze reclamant 11	100
6.12	Zienswijze reclamant 12.....	104
6.13	Zienswijze reclamant 13	114

6.14	Zienswijze reclamant 14	116
6.15	Zienswijze reclamant 15	131
6.16	Zienswijze reclamant 16	133
6.17	Zienswijze reclamant 17	134
6.18	Zienswijze reclamant 18	134
6.19	Zienswijze reclamant 19	135
7)	Ambtelijke wijzigingen	137
8)	Conclusie en advies	138

1) Inleiding

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om in het gebied, gelegen tussen de Hoofdstraat 54-66 (Hoofdstraat 58, 58a vallen buiten dit plan), de Toon Bolsiusstraat 12-18 en de Looierij, de bestaande woning(en) en voorzieningen in de vorm van horeca (een discotheek), een auto-garagebedrijf en meerdere detailhandelsvestigingen teniet te doen en hiervoor in de plaats 69 wooneenheden in de vorm van appartementen, studio's en penthouses op te richten. Dit aantal van 69 is exclusief de bestaande woningen aan de Hoofdstraat 56 en de Toon Bolsiusstraat 12 die ook deel uitmaken van het plangebied.

2) De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 2 augustus 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad. In de periode van donderdag 3 augustus 2023 tot donderdag 14 september 2023 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 ontwerp bestemmingsplan 19 schriftelijke zienswijze ingediend, afkomstig van:

1. Reclamant 1 bij e-mail van 20 augustus 2023;
2. Reclamant 2 bij e-mail van 18 augustus 2023;
3. Reclamant 3 bij e-mail van 28 augustus 2023;
4. Reclamant 4 bij e-mail van 6 september 2023;
5. Reclamant 5 bij e-mail van 8 september 2023;
6. Reclamant 6 bij e-mail van 12 september 2023;
7. Reclamant 7 bij e-mail van 13 september 2023;
8. Reclamant 8 bij e-mail van 12 september 2023;
9. Reclamant 9 bij brief van 11 september 2023, ontvangen 12 september 2023;
10. Reclamant 10 bij e-mail van 8 september 2023, aangevuld op 25 oktober 2023;
11. Reclamant 11 bij e-mail van 10 september 2023, aangevuld op 23 oktober 2023;
12. Reclamant 12 bij e-mail van 11 september 2023, aangevuld op 22 oktober 2023;
13. Reclamant 13 bij e-mail van 13 september 2023, ontvangen op 25 oktober 2023;
14. Reclamant 14 bij e-mail van 8 september 2023, aangevuld op 23 oktober 2023;
15. Reclamant 15 bij brief van 12 september 2023, aangevuld op 25 oktober 2023;
16. Reclamant 16 bij e-mail van 13 september 2023, aangevuld op 23 oktober 2023;
17. Reclamant 17 bij e-mail van 13 september 2023, aangevuld op 5 november 2023;
18. Reclamant 18 bij e-mail van 11 september 2023, aangevuld op 5 november 2023;
19. Reclamant 19 bij e-mail van 10 september 2023, aangevuld op 23 oktober 2023.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

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 laatste dag van het indienen van de zienswijze was 13 september 2023. Een aantal zienswijze zijn pro forma ingediend en de termijn voor het indienen van een zienswijze is verlengd tot en met 25 oktober. Behalve de zienswijze 17 en 18 zijn de zienswijze binnen deze periode ingekomen en zijn daarom ontvankelijk. In het kader van de beantwoording van de zienswijze zijn de zienswijze 17 en 18 wel beantwoord.

Een groot aantal indieners van zienswijzen heeft schriftelijk verzocht om, gezien de complexiteit van dit plan en de zomerperiode waarin het plan ter inzage heeft gelegen, een verlenging van de termijn voor het indienen van een inhoudelijke aanvulling op hun ingediende zienswijzen. Besloten is om een uniforme verlenging van de termijn te verlenen ter hoogte van 6 weken. Dit is meegedeeld aan alle indieners van zienswijzen.

5) Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp 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.

6) Reactie op de zienswijze

In de 19 ingediende zienswijze komen regelmatig dezelfde zienswijze terug. Hieronder volgen in eerste instantie de algemene beantwoording op die zienswijze en daar waar nodig wordt voor de beantwoording van de zienswijze van de reclamant nog expliciet ingegaan op de situatie van de reclamant

Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume)

Het plan bestaat uit 3 of 4 bouwlagen waarbij de panden plat of met een kap zijn afgedekt, waarbij de ruimte onder de kapconstructie als bouwlaag is meegeteld. De architect heeft in het ontwerp rekening gehouden met de schaal en korrelgrootte ten opzichte van de overige bebouwing. De massa is stedenbouwkundig met de gemeente afgestemd tot de huidige vorm. Onderhavig plan is op meerdere aspecten in overleg met de gemeente aangescherpt en aangepast. Met dit plan wordt aangesloten bij het actieplan woningbouw / woningbouwoffensief Meerijstad. Dat betekent dat we bij inbreidingslocaties kijken naar een hogere bouw en bouwvolumes, zolang er niet wordt ingeboet op ruimtelijke kwaliteit. De hoogte past in de omgeving zonder dat er onevenredige inbreuk ontstaat in privacy voor omwonenden. Er wordt niet ingeboet aan ruimtelijke kwaliteit, doordat er ruim 850 m² aan onverhard terrein wordt toegevoegd (in deze berekening zijn de groene daken van circa 256m² meegerekend als onverhard). Er wordt groen wordt toegevoegd, oudere bebouwing wordt vervangen voor nieuwbouw, en bedrijvigheid, horeca, detailhandel komen te vervallen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Het aantal bouwlagen en het volume is passend geacht in dit gedeelte van het centrum, mede gezien de bestaande bouwvolumes en bouwkenmerken. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het straatbeeld ter plaatse van de Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat en het aantal bouwlagen zorgt niet voor onevenredige aantasting van de belangen van de omwonenden. Ten aanzien van de vierde bouwlaag, hebben we overwogen dat gelet op de positionering richting het midden van het bouwplan en de openbare weg en dat het gaat om slechts twee penthouses welke terug liggend zijn geplaatst waardoor deze vanaf de overkant beperkt zichtbaar zijn, we dit geen onevenredige afbreuk vinden doen aan het straatbeeld ter plaatse.

Er heeft bij de voorbereiding van het plan meerdere malen afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Tijdens deze overleggen is de hoofdmassa aan de Hoofdstraat teruggelegd tot de noklijn van de naastgelegen bebouwing Hoofdstraat 56 en 58. Er zijn verschillende variantenstudies gemaakt voor de beste positie van de 4e bouwlaag. Hier is gekozen voor twee penthouses gelegen aan de Looierij en het binnenterrein en welke zijn voorzien van een setback en afwijkende materialisering.

De onderstaande afbeeldingen geven het plan weer voor de dialoog en vervolgens de afbeeldingen na de dialoog.



Straatbeeld Toon Bolsiusstraat

Afbeelding Toon Bolsiusstraat voor de dialoog:



Afbeelding na de dialoog



Tevens zijn op verzoek van omwonenden drie balkons aan de zichtzijde van de Toon Bolsiusstraat ter hoogte van Toon Bolsiusstraat 14-16 aan de openbare weg verplaatst, waarbij dus tegemoet is gekomen aan de nadere borging van de privacy van omwonenden. Deze balkons aan de zijde van de openbare weg aan de Toon Bolsiusstraat, zijn verplaatst naar het verbindingsstuk. Het verbindingsstuk tussen de twee gebouwen is meer ondergeschikt gemaakt. De balkons komen hierdoor wat verder terug te liggen en één van de balkons is om de hoek geplaatst richting Toon Bolsiusstraat 12.

De panden aan de Toon Bolsiusstraat komen in lijn met de huidige bebouwing of komen ten opzichte van de huidige situatie iets terug te liggen. Het gaat dus niet meer naar voren uitsteken wat in de huidige situatie wel het geval is. Ten hoogte van Toon Bolsiusstraat 19 is de grootste afwijking: daar komt het pand ongeveer 1,10 meter verder terug te liggen op het perceel ten opzichte van de bestaande situatie. Daarnaast is bij het linker deel van het pand (links van het verbindingsdeel) sprake van een kopgevel/risaliet met terugliggende gedeelten,

de kopgevel ligt aan de rooilijn, waardoor het pand verder terugvalt aan de linker en rechter zijde, het valt daar nog circa 1,50 meter verder terug ten opzichte van de rooilijn (zie de afbeeldingen van de Toon Bolsiusstraat).

De verbinding tussen de gebouwen aan de Toon Bolsiusstraat is ondergeschikt gemaakt waardoor het oogt als twee afzonderlijke gebouwen. De gebouwen hebben tevens een andere kap, waarmee de architect heeft beoogd een visueel onderscheid te maken tussen de gebouwen. Daarnaast is aan de zijde van de Toon Bolsiusstraat de voorgevel aangepast. Dit gaat met name om het rechterdeel, hierin is een extra voordeur gemaakt. Er zijn daarnaast aanpassingen gedaan om de gevel beter te laten aansluiten op het straatbeeld. Dit gaat om extra regenpijpen voor de opdeling van het pand, de kniklijnen van het dak zijn verlaagd, het verbindingsdeel tussen de gebouwen is aangepast om het meer ondergeschikt te maken. De koppeling tussen de appartementen Toon Bolsiusstraat en de appartementen aan het binnenhof is aangepast. De koppeling tussen deze appartementen en de appartementen in de binnenhof is nu minder aanwezig en afwijkend door de toevoeging van het gemetselde trappenhuis.

afbeelding Hoofdstraat voor de dialoog:



Bovenstaande afbeelding is van de Hoofdstraat voor de dialoog



Bovenstaande afbeelding is van na de dialoog en na de (positieve) welstandsbehandeling

Het gebouw van de trap en lift zijn aangepast, om beter op omgeving en het monument aan te laten sluiten. De lift is nu in het gebouw opgenomen en de trap ligt verder naar achteren waardoor de afstand tot de burens groter is geworden, en het gebouw kleiner is geworden. Daarbij is het uiterlijk van de trap aangepast, waardoor deze minder fors is geworden.

De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd in het ontwerp. De penthouses zijn verder teruggelegd ten opzichte van de Hoofdstraat. Er is een deur van het penthouse verder richting het hof geplaatst, waardoor de galerij kleiner wordt en verder naar achteren ligt. De muren aan de achterzijde van de penthouses hebben een optische onderbreking gekregen en de penthouses zijn van een andere materialisering. In het pand aan de Hoofdstraat is een kolom geplaatst onder de balkons als visuele beëindiging.

Het gebouw in het hof is aangepast. De afstand tot de perceelsgrens is vergroot en de schoorsteen is komen te vervallen. Het gebouw is ontsloten via één toegangsdeur en de bergingen, de veranda en de buitenruimtes zijn verplaatst.



Afbeelding huidige situatie tussen Hoofdstraat 58a en Hoofdstraat 60

Aan de linker en rechterzijde van het pand Hoofdstraat 60 tot en met 66 is er een trap gemaakt. De nokhoogte is daar verlaagd zodat dit beter aansluit op de omgeving. Tevens is naar aanleiding van verzoek van reclamanten de gootlijn van het pand aan de Hoofdstraat wat verlaagd zodat het raam in de kap is gekomen in plaats van eronder, waardoor het volume is afgenomen.

Voor bezonning van woningen en lichtinval bestaan geen wettelijke normen, AbRvS, 4 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1101. maar, dat neemt niet weg dat bij het nemen van een dergelijk besluit dat dit niet bekeken hoeft te worden in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Vaak wordt verwezen naar de lichte TNO-richtlijn. Er kan geconcludeerd dat worden voor alle woningen ruim voldaan kan worden aan de lichte TNO-richtlijn. De nieuwbouw zorgt niet voor een zodanige beperking in het aantal bezonningsuren dat er ter plaatse van de omliggende panden geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening en daarom wordt op dit aspect voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Er wordt voldaan aan de lichte TNO-richtlijn als tussen 19 februari en 21 oktober minimaal twee uur zonlicht in het hoofdwoonvertrek binnentreedt. De data 19 februari is maatgevend omdat de zonnestand dan ten opzichte latere data dan het laagst is en de tijd tussen zonsopkomst en zonsondergang het kortst. Door middel van een bezonningsonderzoek is voor de direct omliggende woningen de bezonningsduur per geveldeel bepaald. Voor de conclusies wordt verwezen naar dit bezonningsonderzoek. Daarbij wordt opgemerkt dat er op de Hoofdstraat hoge bomen aanwezig zijn, de effecten hiervan worden niet meegenomen in dit onderzoek. De hoge bomen zorgen in de bestaande situatie al voor beschaduwning en in de

winterperiode hebben de bomen geen blad en is de schaduwwerking minder, terwijl je in de zomer, vanwege de warmte juist wel schaduw wil hebben van de bomen. Met de bewoners is specifiek de zonnestudie individueel doorgenomen, waarbij de effecten besproken zijn. Over het algemeen is het effect van de nieuwbouw op de lichtinval beperkt.

Indien reclamanten van mening zijn dat hij of zij schade lijdt door de ontwikkeling in de zin van waardevermindering van de woning, bestaat er de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen.

Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy)

Wanneer men woonachtig is in het centrum van een kern met meer dan 20.000 inwoners, is het niet zeker dat er geen nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid zullen plaatsvinden. Er is nu eenmaal geen garantie dat men vrij zal zijn van enige inkijk. Een zekere mate van privacy inbreuk is dan ook te verwachten (ABRvS 2 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1163, r.o.15.2 & ABRvS 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:490, r.o. 9.1).

Bij het beoordelen van een plan is het de vraag of de inbreuk die ontstaat, onevenredig is (ABRvS 15 juni 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ7935, r.o.2.23.). In artikel 50 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is ten aanzien van de privacy opgenomen dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf vensters of muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg is, indien zich tussen de erven openbare wegen bevinden of het uitzicht niet verder reikt dan tot binnen twee meter van de opening of muur. De afstand wordt daarbij gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur, daar waar de opening is gemaakt. In artikel 5:51 BW is opgenomen dat in de muren die in artikel 5:50 BW zijn genoemd alleen lichtopeningen worden gemaakt, mits deze van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.

In het gehele ontwerp wordt en is rekening gehouden met de plaatsing van de (dak-) ramen en deuren en balkons en galerijen en de daarbij behorende afscheidingen zodat er ten alle tijden voldaan wordt aan artikel 5:50 BW en artikel 5:51 BW. Groot gedeelte van de ramen en deuren zijn geplaatst aan de wegzijde en bij de veel reclamanten is er een weg gelegen tussen de panden van de reclamanten en deze nieuwe ontwikkeling door de afstand tussen de panden zodanig zijn dat dit niet uitzonderlijk is voor de kern van de gemeente Schijndel en dus niet onevenredig zijn. Voor de nieuwe woningen tegenover de Hoed is de galerij gelegen grenzend aan het perceel van het pand Hoofdstraat 56 dat in eigendom is bij de initiatiefnemer, en de eventuele inbreuk op privacy wordt geaccepteerd. Om privacy redenen van het pand Hoofdstraat 58 is er voor gekozen om de penthouses niet te voorzien van ramen in de achtergevel, alleen een toegangsdeur is gerealiseerd. Tussen Hoofdstraat 56 en 58 staat een schutting van 6 meter hoogte. In het trappenhuis is rekening gehouden met de privacy van Hoofdstraat 58 zodat er vanuit het trappenhuis geen uitzicht via raamopeningen aan die zijde, is op het perceel van Hoofdstraat 58. Hieruit blijkt dat er conform het Burgerlijk Wetboek geen onevenredige inbreuk op de privacy is, waardoor een verdere inbreuk op de privacy beperkt is en niet onevenredig is.

Indien reclamant van mening is dat hij of zij schade lijdt door de ontwikkeling in de zin van waardevermindering van de woning, bestaat er de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen.

Algemene beantwoording zienswijze aspect C1 (Verkeersdrukte)

Op de Hoofdstraat rijden 5200 motorvoertuigen per etmaal tussen de Bundersstraat en de Dr. Van Beurdenstraat. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een verkeersafname van 183 motorvoertuigen per

etmaal (zie onderstaande tabel). De Hoofdstraat en de Looierij kan de huidige afwikkeling ook ruim aan en de huidige belasting van de weg is ook nog binnen de daarvoor gestelde normen.

De omliggende wegen zijn namelijk over het algemeen erftoegangswegen. De Hoofdstraat is echter een erftoegangsweg type 1. Dit betekent dat deze straat ook een ontsluitende functie heeft en gebieden met elkaar verbindt. Er geldt een richtintensiteit van 6000 motorvoertuigen per etmaal voor dergelijke wegen. Dat is het omslagpunt op het gebied van leefbaarheid om maatregelen te verkennen. Qua verkeersafwikkeling kan de weg veel meer verkeer aan. Het tracé Boschweg/Hoofdstraat/Europalaan/ Rooiseweg is in het uitvoeringsprogramma mobiliteit van de Mobiliteitsvisie opgenomen om aan te pakken. De Hoofdstraat wordt dit jaar deels aangepakt. De toegangswegen van- en naar de voorgenomen ontwikkeling worden door de gemeente niet beschouwd als druk en gevaarlijk. Daar zijn thans ook geen meldingen van bekend.

Huidige functies	100m2 bvo/aantal	Reken factor	Verkeers generatie
Buurt-/dorpscentrum (detailhandel)	13,22	35,2	465,344
Garage/Autobedrijf (bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief)	1,82	8	14,56
Stucadoorsbedrijf (bedrijf arbeids-/bezoekersextensief)	1,7	4,4	7,48
Horeca (discotheek)	3,66	8,1	29,646
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2	7,7	15,4
Koop/huur, etage duur	1	7,2	7,2
Koop/huur, etage midden	1	5,5	5,5
Totaal			545,13
Toekomstige functies			
Koop/huur, etage duur	26	7,2	187,2
Koop/huur, etage midden	26	5,5	143
Koop/huur, etage goedkoop	5	4,7	23,5
Kleine eenpersoonswoning (zorg)	12	0,7	8,4
Totaal			362,1
Verschil			-183,03

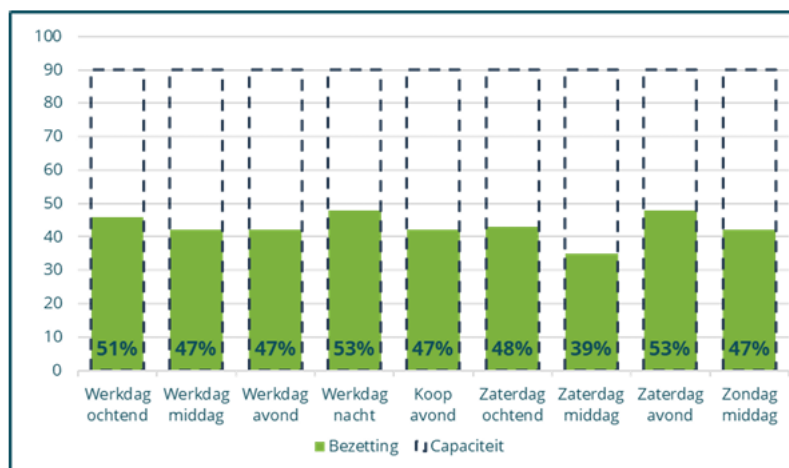
Algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (Omgevingsdialoog)

Het doel van een omgevingsdialoog is niet het bereiken van overeenstemming, maar het verkrijgen van inzicht in het plan, de overwegingen en eventuele opmerkingen, wensen en zorgen te bespreken. De initiatiefnemer moet dan op deze opmerkingen, wensen en zorgen reageren. Een en ander dient in een verslag aan de gemeente te worden voorgelegd en dat is ook gedaan voor dit project. Er is met de eigenaren van het wooncomplex en met woningeigenaren individueel (vrijwel altijd initiatiefnemer samen met de architect) gesproken, waarbij op hun individuele situatie is ingegaan. Voor hen is indien gewenst in beeld gebracht wat de invloed van de ontwikkeling op hun situatie was voor wat betreft privacy en bezonning en welke maatregelen eventueel getroffen kunnen worden om de invloed te beperken. Daarnaast is met afgevaardigden van de omgeving een extra bijeenkomst geweest. Die bijeenkomst was bij de architect op kantoor met extra beeldmateriaal, waarbij ook de potentiële zorgaanbieder aanwezig was om vragen te kunnen beantwoorden. Het plan is besproken op de intake tafel van de gemeente. Hier is het plan kansrijk geacht. Na de beoordeling op de intake tafel was de omgevingstafel nog niet voldoende ingericht, en derhalve is in dit project is gekozen voor een reguliere aanvraag wijziging bestemmingsplan. Bij het besluit om het plan ter inzage te leggen is het verslag van de omgevingsdialoog meegenomen in de afweging. Het is aan de initiatiefnemer hoe de

omgevingsdialoog precies wordt ingericht. De initiatiefnemer heeft de omgeving betrokken in de planontwikkeling en is het gesprek aangegaan. Helaas heeft dit op een aantal punten niet tot overeenstemming geleid tussen de initiatiefnemer en de omwonenden. Maar er zijn meerdere gesprekken geweest en de standpunten van de omgeving zijn opgehaald en door initiatiefnemer is aangegeven of deze opmerkingen meegenomen kunnen worden.

Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren)

De gemeente heeft in 2021 een parkeeronderzoek uit laten voeren, waaruit is gebleken dat er thans geen parkeerproblematiek aan de orde is binnen het projectgebied. Uit onderstaande tabel is gebleken dat er na de realisatie van het plan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Een eventuele afwenteling van parkeren op het openbaar gebied vanuit onderhavig project is dus op te vangen. Tevens is uit het parkeeronderzoek, dat opgenomen is in bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan, gebleken dat zelfs in het worst – case scenario er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat een afwenteling op het openbaar gebied een sluitende parkeerbalans geeft, wanneer de planontwikkeling met de opgenomen wooneenheden als zodanig plaatsvindt. Er bestaat derhalve geen aanleiding tot het aanpassen van het aantal wooneenheden of het verkleinen van de massa om zo op eigen terrein meer parkeerplaatsen te creëren. Ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan is een berekening gemaakt op basis van de toen geldende 'Nota Parkeernomen Meierijstad 2018'. Op basis van de nieuwe parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025' is het plan doorerekend op basis van de nu geldende parkeernormen.



In het parkeeronderzoek is onderzocht wat er in de bestaande situatie aan parkeerdruk is op basis van de toegestane functies en wat er in de toekomstige situatie aan parkeerdruk is vanwege de nieuwe woningen. Het lukt voor een groot gedeelte om de toekomstige parkeerdruk op het eigen terrein op te vangen. Er worden 47 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast worden extra parkeerplaatsen toegevoegd in openbaar gebied door de ontwikkelaar. Hiermee wordt, wanneer er niet zou worden gesaldeerd, een groot gedeelte van de benodigde parkeercapaciteit van de ontwikkeling opgevangen.

Het is in een parkeerberekening mogelijk om de bestaande parkeervraag mee te nemen in de berekening van de nieuwe parkeervraag. Dit gaat om de huidige parkeervraag van de voormalige functie die in mindering wordt

gebracht op de parkeervraag. Dit is salderen is landelijk gebruikelijk om toe passen en ook als zodanig opgenomen in de Nota Parkeernormen uit 2018 en 2025.

Wanneer de huidige functies worden meegenomen in de parkeervraag dan komt daar een parkeernorm uit voor de nieuwe ontwikkeling welke op eigen terrein opgevangen kan worden. Uit het nieuwe parkeeronderzoek blijkt dat de parkeervraag ondervangen wordt op eigen terrein en dat er daarnaast nog extra parkeerplaatsen worden aangelegd in het openbaar gebied. Uit eerder onderzoek is gebleken dat er nog restruimte in de openbare ruimte beschikbaar is. Er worden voor de ontwikkeling meer parkeerplaatsen aangelegd dan op basis van de parkeernormen noodzakelijk is. Voor de precieze uitwerking van het parkeren wordt verwezen naar de aangepaste parkeernota, welke is opgenomen in bijlage 9.1 van de toelichting.

Algemene beantwoording zienswijze aspect F1 (Locatie afvalcontainers)

Omdat de ondergrondse afvalcontainers openbaar zijn en in eigendom van de gemeente komen, heeft het voor de gemeente de voorkeur deze in het huidige openbaar gebied te plaatsen. De container is op die manier voor een ieder toegankelijk. De locatie van de container is in overleg met de gemeente gekozen en gelet op bereikbaarheid en opmerkingen van reclamanten zal deze geplaatst worden op het trottoir aan de zijde van AHOED / bestaande complex aan de Looierij, dit zodat deze ook beter in het zicht komt te liggen en zal op deze nieuwe locatie niet zorgen voor een gevaarstelling

Deze ondergrondse afval container zal in de toekomst niet alleen zijn voor de bewoners van het nieuwe plan maar ook voor de bewoners en zakelijke huurders van AHOED / bestaande complex aan de Looierij. Zij hoeven in de toekomst daarvoor niet meer de straat over te steken. Verder wordt er een gezamenlijke papiercontainer (voor het nieuwe plan en AHOED / bestaande complex aan de Looierij) gerealiseerd. Het afval dat niet in de container gedeponneerd kan worden zal aan de straatzijde worden geplaatst en opgehaald. Aangezien dit slechts enkele momenten per maand zijn en ook van korte duur, is er geen sprake van gevaarstelling.

Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop)

De gemeente heeft bij de beoordeling van het bestemmingsplan gekeken naar de huidige staat van de molenbiotoop. Al eerder, in 2021, heeft de gemeente geoordeeld dat de huidige staat van de molenbiotoop zeer slecht is. Zodanig, dat nieuwe ontwikkelingen rondom de molen geen onevenredige afbreuk meer doen aan die staat. Enerzijds staat de molen thans al voor een groot gedeelte ingebouwd en meerdere gebouwen komen boven de belthoogte uit. Er staat al bebouwing dicht bij de molen, welke voor dit nieuwe plan ligt. Anderzijds staan er ook veel grote bomen rondom de molen, ook op het terrein van de eigenaar van de molen, die er voor zorgen dat de windrichting wordt belemmerd en voor turbulenties zorgen. Op de overzichtskaart van Molenbiotoop Inventarisatie Noord – Brabant, is eerder de staat van de molenbiotoop ook als zeer slecht aangeduid. De omstandigheden na die aanduiding zijn er in feite op achteruit gegaan.

Ter onderbouwing dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het toekomstige functioneren van de molen door windbelemmering heeft de initiatiefnemer een indicatief onderzoek naar de molenbiotoop laten uitvoeren welke is bijgevoegd bij het bestemmingsplan. Hieruit volgt dat de conclusie dat de beoogde bebouwing de windvang niet in relevante mate beïnvloedt danwel schaadt. Er is een verwaarloosbare derving in de windvang. Er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en op basis daarvan is het mogelijk om bebouwing binnen de molenbiotoop toe te voegen.

De gevraagde ontwikkelingen zorgt er niet voor dat de molen als erfgoed niet behouden blijft en de molen kan nog steeds gezien, gehoord, gevoeld, ervaren en gebruikt worden, waardoor we hebben overwogen dat onderhavige ontwikkeling geen afbreuk doet aan de Catharinamolen en haar omgeving.

Voor meer informatie wordt tevens verwezen naar bijlage 2 van het bestemmingsplan "Cultuurhistorische Quicksan" en bijlage 14 'Indicatief onderzoek molenbiotoop Molen Catharina'.

Algemene beantwoording zienswijze aspect H1 (Flora en Fauna)

In bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan (quicksan natuurbescherming) is uitgebreid onderzoek omschreven naar de flora en fauna door een ter zake deskundig bureau. Uit de conclusies van dit rapport blijkt dat de flora en fauna niet wordt aangetast. De Omgevingsdienst Brabant Noord heeft het rapport beoordeeld en akkoord bevonden.

In mei-september 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied aan de Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat te Schijndel. Uit dit onderzoek is gebleken dat de beoogde ingreep leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4 (wegnemen 2 verblijfplaatsen). Er dient ten aanzien van gewone dwergvleermuis een ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens het bedrijfspand achter het horecapand aan de Hoofdstraat 54 te Schijndel gesloopt kan worden. Voor wat betreft de ontheffing voor de gewone dwergvleermuis heeft de Provincie Noord-Brabant op 8 augustus 2023 positief besloten op de ontheffing. De bezwaren die waren ingediend tegen de ontheffing zijn behandeld en ongegrond verklaard en de ontheffing heeft zijn rechtskracht gekregen. Op 4 januari 2024 is de beslissing op de ingediende bezwaren ontvangen. De bezwaren zijn ongegrond verklaard en het bestreden besluit is in stand gelaten.

Algemene beantwoording zienswijze aspect I (groen en verharding)

Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een afname van het verhard oppervlak en een toevoeging van groen. Aangehouden is in de Watertoets (bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan) dat er voldaan kan worden aan zowel het beleid van het waterschap als het gemeentelijke beleid omtrent waterberging.

Waterschap Aa en Maas heeft de volgende reactie gegeven: "Er zijn geen inhoudelijke opmerkingen op het plan. Het plan leidt niet tot een toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m2 en er zijn geen bijzondere waterbelangen aan de orde".

Daarnaast staat er in de Watertoets (bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan) het volgende: Dit is een positieve ontwikkeling voor het waterbergend vermogen en levert ook minder hittestress op. Het groene hof heeft een positief effect omdat er groen wordt toegevoegd, het waterbergend vermogen heeft en het hittestress tegengaat.

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is de Watertoets aangepast. De verhardingssituatie in het gebied zal veranderen. Hoewel ten opzichte van de bestaande situatie de verharding afneemt is voor de nieuw te realiseren bebouwing het uitgangspunt dat hemelwaterberging zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Om dit te bereiken worden wadi(s) aangelegd en worden infiltratiekratten aangelegd. Dit is nader uitgewerkt in de Watertoets. Er worden ook maatregelen genomen om groen terug te laten komen binnen het plangebied en geen onnodige verharding toe te voegen. Zo worden bijvoorbeeld de daken van de bergingen voorzien van een groen

dak. Daarnaast is het voornemen om regentonnen te plaatsen binnen het plangebied ter berging van hemelwater. De precieze inrichting van wadi's en infiltratiekragen zal nader worden vormgegeven richting vergunningverlening.

Algemene beantwoording zienswijze aspect J (Gemeentelijk Monument 56/58)



Ten aanzien van het monument op nummer 56-58, is beoordeeld dat in de schetsen rekening is gehouden met de zijgevel van het monument (aan de linkerzijde). De gevel blijft grotendeels vrij van bebouwing en blijft vanaf de straat goed zichtbaar, zoals te zien op de bovenstaande afbeelding. Er loopt ook een pad tussen de bebouwing en het monument, waardoor deze min of meer vrij blijft.



De linkerzijde van het monument (op de foto hierboven het 3^e pand van links) was historisch gezien nauwelijks in beeld, zie de afbeelding hierboven. Daar is te zien dat vroeger de buurpanden ook aan de rooilijn stonden, waardoor de zijkant van Hoofdstraat 56, vrijwel niet in beeld was. De massa is in overleg met de

stedenbouwkundige veelvuldig aangescherpt tot de huidige vorm van de hoofdmassa. Tijdens deze overleggen is de hoofdmassa aan de Hoofdstraat teruggelegd tot de noklijn van de naastgelegen bebouwing Hoofdstraat 56 en 58. Er zijn verschillende variantenstudies gemaakt voor de beste positie van de vierde bouwlaag. Deze laag betreft twee penthouses welke zijn voorzien van een setback en afwijkende materialisering om het effect op de omliggende bebouwing te beperken.

Het gebouw van de trap en lift zijn aangepast, om beter op omgeving en monument aan te laten sluiten. De lift is nu in het gebouw opgenomen en de trap ligt verder naar achteren waardoor de afstand tot de burens groter is geworden en het trappenhuis kleiner is geworden. De penthouses zijn ook verder teruggelegd ten opzichte van de Hoofdstraat. Een deur van een van de penthouses is verlegd waardoor de galerij kleiner is geworden. De penthouses zijn voorzien van een andere materialisering en hebben een (optische) onderbreking gekregen. De balkons aan de Hoofdstraat hebben een visuele beëindiging gekregen op de hoeken.

Aan de zijde van 58a (de rechterzijde, zie hieronder, zijn er geen feitelijke veranderingen ten opzichte van de huidige situatie, momenteel staat Hoofdstraat 58a ook tegen Hoofdstraat 60 aan. Het monument blijft (grijs op de foto met leilindes ervoor) vanaf de straat zichtbaar. Het pand wat gebouwd wordt ter hoogte van Hoofdstraat 60-66 is geïnspireerd op het historische pand wat drie deuren verderop heeft gestaan. Dat oude postkantoor was tevens hoger dan gemiddeld.





Afbeelding hierboven betreft huidige situatie Hoofdstraat 58a en Hoofdstraat 60

In de redengevende monumenten beschrijving van Hoofdstraat 56-58 op blz. 1 onder typering staat: In de rechterwoning is tevens een kapperszaak gevestigd met een nieuwgebouwde entree onder plat dak tegen de rechter zijgevel. Dit is een uitbouw van het pand en het gaat daarmee niet om het monumentale gedeelte van het gebouw. In de huidige situatie staat deze uitbouw ook tegen de bestaande bebouwing aan. In de toekomstige situatie is dit ook het geval.

De nieuwbouw heeft twee kopgevels die in lijn met de rooilijn van Hoofdstraat 60 tot 66 staan. Het gebouw tussen de kopgevels is verder teruggelegd, waardoor het monument, Hoofdstraat 58 wellicht iets beter in beeld komt dan nu het geval is.

De beleving van het monument vanaf de voorzijde zal niet veel veranderen. Doordat het penthouse aan de zijde van de Hoofdstraat wat is teruggelegd is deze slechts beperkt zichtbaar vanaf de overkant van de straat.

Algemene beantwoording zienswijze aspect K (Toon Bolsiusstraat 14 en 16)

Toon Bolsiusstraat 14 en 16 zijn geen monumentale panden en in het huidige bestemmingsplan hebben deze panden ook geen dubbelbestemming 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' waardoor ze niet beschermd zijn tegen sloop. Om deze woningen te slopen is geen wijziging in het planologische regime noodzakelijk is en dit is binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan ook mogelijk. Dat de bestaande bebouwing een connectie heeft met de historie van de omgeving wordt ook niet miskend. Het plangebied heeft een stedelijk karakter en de voorgenomen ontwikkeling wordt op deze locatie als passend beschouwd. De woningen bevinden zich daarnaast in

dermate slechte staat dat het verbouwen of behouden van deze woningen niet reëel is binnen dit project.

6.1 Zienswijze reclamant 1

- 1) Reclamant vindt het gebouw aan de Hoofdstraat te massief (te hoog met 3 woonlagen) en niet passen in het straat aanzicht.

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume).

- 2) Reclamant verwacht een verlies aan privacy door de ligging van kamers en bordessen.

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy).

Daarnaast wordt opgemerkt dat de woning van reclamant is gelegen op een respectabele afstand van onderhavig plan, aan de overzijde van de openbare weg en er zijn bomen aanwezig die de inkijk beperken. Mede gelet daarop zien is er geen aanleiding om aan te nemen dat onevenredige aantasting van de privacy zal plaatsvinden.

6.2 Zienswijze reclamant 2

- 1) Aan de Hoofdstraat staat een enorm blok gepland van 3 verdiepingen hoog. Dit zal helaas ten koste gaan van het dorpse karakter. Het aanzien in de straat veranderd daardoor wezenlijk.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy) en Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume).

- 2) Er zijn al veel appartementen gebouwd de laatste jaren in Schijndel.

Antwoord:

Er wordt bij verschillende ontwikkelingen gevarieerd gebouwd op basis van de woningbouwprogrammering zoals in woningbouwbeleid is vastgesteld. Dat wil zeggen dat afhankelijk van de type ontwikkeling er gekozen wordt voor grondgebonden woningen, appartementen of een mix van woningtypen.

- 3) Door dit plan ontstaan er veel extra woningen waardoor er veel extra verkeer in de Hoofdstraat ontstaat.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect C1 (Verkeersdrukke).

- 4) De woning van reclamant is recent nieuw ingericht op de bestaande omgeving waarbij rekening is gehouden met inkijk vanaf de begane grond, vanuit andere verdiepingen is nu geen inkijk. Aan de voorzijde zijn de belangrijkste woongedeeltes waar het merendeel van de dag doorgebracht wordt door het gezin van reclamant. Buiten de woonkamer en thuiswerkplek zijn er 2 slaapkamers en de doorgang naar de badkamer gevestigd.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy).

Daarnaast wordt opgemerkt dat de woning van reclamant is gelegen op een respectabele afstand van onderhavig plan, aan de overzijde van de openbare weg en er zijn bomen aanwezig die de inkijk beperken. Mede gelet daarop zien is er geen aanleiding om aan te nemen dat onevenredige aantasting van de privacy zal plaatsvinden.

- 5) In het plan met meerdere woonlagen zal extra inkijk ontstaan vanuit 2 extra woonlagen. Er zijn een paar bomen voorzien maar het is niet mogelijk om al deze extra inkijk te blokkeren met een paar bomen. Deze bomen komen in de winterperiode zonder blad staan.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy).

- 6) Door de extra woonlagen zal ook de lichtinval in onze belangrijkste woongedeeltes sterk achteruitgaan. Hierdoor zal het wooncomfort achteruit gaan.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume) en Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy).

Daarnaast wordt opgemerkt dat de nieuwbouw is gelegen ten oosten van deze woning en de zonnestand op 19 februari zodanig is dat er geen verschil in bezonningsduur is van de voorgevel van het pand met de bestaande situatie. Dit betreft dus conform de TNO-richtlijn voor de maatgevende datum van 19 februari geen verslechtering van de bezonningsduur. Hiervoor wordt verwezen naar het bezonningsonderzoek welke is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

- 7) Bij het inrichten van woning en keuze van kleuren is specifiek rekening gehouden met de juiste lichtinval. Eventuele aanpassingen van de lichtinval zullen impact hebben op sfeer in ons huis.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume) en Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy).

- 8) Alles in de woning van reclamant is zeer recent vernieuwd. Eventuele aanpassingen zijn forse afschrijvingen op deze nieuwe spullen, ook willen we geen aanpassingen doen we zijn immers tevreden met de huidige situatie en zijn net klaar met aanpassen. Bijvoorbeeld aanpassingen in

gordijnen en vitrage gaat mogelijk ten koste van zicht op nieuwe raampartijen en glas in lood en gaat ten koste van licht inval.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume) en Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy).

- 9) Reclamant verzoekt om de geplande bouw aan de Hoofdstraat ofwel lager te bouwen ofwel verder naar achteren te plannen zodat lichtinval en privacy gewaarborgd blijven.

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume) en Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy).

Daarnaast wordt opgemerkt dat in het gebouw aan de Hoofdstraat geen sprake is ramen boven de derde woonlaag. Hierdoor is geen sprake van onevenredige inbreuk op de privacy. Door de ligging is geen onevenredige vermindering van de lichtinval.

6.3 Zienswijze reclamant 3

- 1) In berichtgevingen in de media is aangegeven dat er met alle bewoners binnen 100 meter van het nieuwe complex gesproken is in een omgevingsdialoog. De bewoners van de Looierij zijn hier echter nagenoeg niet bij betrokken geweest terwijl het complex wel degelijk op 100 meter van het complex aan de Looierij staat. De bewoners maken zich zorgen over diverse zaken zoals parkeerproblemen, verkeersdrukke, verplaatsen bergingen Looierij, bouwhoogte en privacy.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (Omgevingsdialoog).

Er is gesproken met de eigenaar van het wooncomplex van reclamant. Door de eigenaar van het wooncomplex is nader geïnformeerd richting de bewoners. De opmerkingen van de complexeigenaar zijn meegenomen ter overweging en met de complexeigenaar heeft ook nadere afstemming plaatsgevonden.

- 2) Voor zover wij kunnen zien is er voor het totale nieuwbouwcomplex slechts een ingang naar hun eigen parkeerterrein via de Looierij. De Looierij is al een drukke straat, vooral tijdens openingstijden van de dokterspraktijk en de apotheek, dan is er veel in en uitgaand verkeer in de straat/parkeerplaats. Er komen bijna 70 wooneenheden bij waarbij het verkeer allemaal door de Looierij moeten, dat geeft extra overlast naast de drukte die er met tijden al is. Oplossing zou zijn extra ingangen voor het nieuwe complex via de Hoofdstraat en de Toon Bolsiusstraat. Verder staan er 47 parkeerplaatsen op het eigen terrein van het nieuwe complex, terwijl er bijna 70 wooneenheden komen. Dat betekent dat er lang niet genoeg parkeerplaatsen op het eigen terrein van het nieuwe complex zijn en dus een aanzienlijk deel zal parkeren op de parkeerplaats van de Looierij. Dit zal voor veel extra overlast en drukte zorgen, zeker gezien de verkeersdrukke van de huisartsenpraktijk en de apotheek, dit gaat echt chaos worden. Waarom komen er niet genoeg

parkeerplaatsen op het nieuwe complex? Bijvoorbeeld een parkeergarage onder het complex? Dat zal veel problemen oplossen. Ook worden er extra parkeerplaatsen gecreëerd op de parkeerplaats van de Looierij, waarmee een stukje groen verloren zal gaan, zonde aangezien er al niet veel groen is. Het nieuwe complex krijgt een binnentuin waardoor er niet genoeg parkeerplaatsen kunnen komen, dus wordt de parkeerplaats bij de Looierij maar gebruikt die dan overvol komt en waarbij groen verloren zal gaan, onbegrijpelijk. Daarnaast komen er ondergrondse containers voor het nieuwe complex, echter komen deze op de parkeerplaats van de Looierij te staan met alle overlast die daarbij hoort (ongedierte, afval wat ernaast gedumpt wordt, enz.). Waarom moet dit op de parkeerplaats van de Looierij?

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect C1 (Verkeersdrukte) en Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren) en Algemene beantwoording zienswijze aspect F1 (Locatie afvalcontainers).

- 3) De huidige bergingen en de containerruimte van de bewoners van de Looierij zullen verplaatst moeten worden om ruimte te maken voor het nieuwe complex. Beide ruimtes zullen helemaal linksachter op de parkeerplaats geplaatst worden. Er wonen diverse oudere mensen aan de Looierij die minder goed ter been zijn, het is niet wenselijk dat de bergingen en de containerruimte ver weg van de ingang van de Looierij komen te staan. Tevens is het niet handig met de extra verkeersdrukte die er door het nieuwe complex komt.

Antwoord:

De bergingen in onderhavig plan zijn verplaatst op basis van stedenbouwkundige wensen en bereikbaarheid. Voor het straatbeeld is het wenselijk dat er sprake is van een doorgetrokken lint en de gevel dus rust en eenheid uitstraalt. De bergingen zijn daarom verplaatst in het plan. Deze liggen in de nieuwe situatie nog steeds op een acceptabele afstand en op het terrein van het complex, waardoor niet langer overgestoken hoeft te worden. Met de meerderheidsaandeelhouder van de vve is hierover overeenstemming bereikt. Daarnaast wordt een deel vervangen door de ondergrondse container zie Algemene beantwoording zienswijze aspect F1 (Locatie afvalcontainers).

De ondergrondse container komt aan de Looierij, vlakbij de medicijnkluis. En er wordt een papiercontainer geplaatst bij de bergingen.

- 4) Reclamant maakt zich ook zorgen over de bouwhoogte. Inclusief de begane grond komen er 4 woonlagen aan de zijde van de Looierij, dit is recht tegenover de balkons van de bewoners van de Looierij die aan de achterkant wonen. Gezien de hoogte van de bouw en de balkons van het nieuwe complex aan de zijde van de Looierij is er sprake van directe inkijk op zeer korte afstand, een aanzienlijke inbreuk op de privacy. Verder gaat de bouwhoogte het uitzicht versperren en zorgt voor minder lichtinval voor bewoners aan de achterzijde van de Looierij. Ik heb mijn appartement gekocht en dit zal in waarde dalen door de bouw van een groot complex voor de deur. In de nabije omgeving (andere zijde van de Looierij) staat tevens een molen waarbij binnen 100 meter gaan hoogbouw mag staan.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume) en Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy) en Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop).

Indien reclamant van mening is dat hij of zij schade lijdt door de ontwikkeling in de zin van waardevermindering van de woning, bestaat er de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen.

6.4 Zienswijze reclamant 4

- 1) Reclamant is van mening van tussen de ontwikkelaar en reclamant geen dialoog heeft plaatsgevonden. De ontwikkelaar is niet bereid het verslag van de omgevingsdialoog aan te passen. De ontwikkelaar is ook niet bereid om planaanpassingen door te voeren. Reclamant is van mening dat er in de omgevingsdialoog onwaarheden staan. Hier is bijvoorbeeld benoemd dat het merendeel van de aanwezigen geen bezwaren hebben op het plan. Reclamant geeft aan een beeld te hebben van de aanwezigen en geeft aan dat 80 procent hiervan tegenstander van het plan is. Dit geeft een vertekend beeld.

Antwoord: voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (Omgevingsdialoog).

- 2) Reclamant geeft aan dat de aangedragen oplossingen vanuit de ontwikkelaar niet als acceptabel worden beschouwd. Het plaatsen van een boom, een metershoge heg van hederen waardoor we helemaal ingesloten zijn. Het verlagen van de bouwplannen naar 1 of maximaal 2 bouwlagen zou al heel veel beter zijn. Het gebouw aan de Toon Bolsiusstraat wordt als te groot beschouwd ten opzichte van de andere bebouwing in de straat. Het valt helemaal uit de toon. Een stuk verlagen zou beter passen in het straatbeeld.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume).

- 3) Reclamant heeft nu een 2 onder 1 kap woning. Initiatiefnemer is van plan om tegen ons huis aan te bouwen, wij vinden dit onaanvaardbaar. Als er een strook vrij zou blijven tussen het huis van reclamant en de nieuwe woningen dan zou dat aanvaardbaar kunnen zijn.

Antwoord: in het onderliggende bouwplan zijn de woningen niet tot de perceelsgrens ingetekend. Hier worden enkel bergingen gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan was het bouwvlak tot aan de perceelsgrens opgenomen. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan verkleind waardoor een strook zonder bouwvlak aanwezig is tussen de woning van reclamant en de nieuw te bouwen woningen.

- 4) Reclamant geeft aan privacyverlies te verwachten door de ontwikkeling door inkijk van de balkons van de appartementen van 3-4 verdiepingen achter in de tuin. Ook verwachten reclamant privacyverlies door de 'Beheerderswoning' welke bijna in de tuin van reclamant komt te staan. De bouw van bijvoorbeeld Tiny Houses op die plek zorgt ook voor woonruimte en past ook beter in het plan en de omgeving.

Antwoord:

Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy).

- 5) Reclamant is van mening dat de 'beheerderswoning' zon wegneemt en zorg voor vermindering van het woongenot en ook voor minder opbrengst van de zonnepanelen. Er is hiervoor geen noemenswaardig alternatief geboden. Gezien het karakter van het huis vindt reclamant het geen optie om de zonnepanelen op het schuine dak van het huis te plaatsen.

Antwoord:

Voor de ontwikkeling is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de afname van zonuren/licht beperkt blijft. Dit onderzoek is bijgevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.

- 6) Reclamant is van mening dat er overlast zal worden ervaren van de nieuwe bewoners aan de Toon Bolsiusstraat. De verwachting is dat de nieuwe bewoners in de lente/zomer/herfst veel in de binnentuin aanwezig zullen zijn omdat deze woningen geen eigen tuin/balkon hebben.

Antwoord:

Los van de verwachting hoe reëel het is dat mensen massaal in de binnentuin aanwezig zijn en dit tot overlast zou leiden. Het gebruik van de binnentuin valt onder regulier woongebruik en het is niet de verwachting dat dit tot overlast leidt. In een woonomgeving kunnen er ook mensen in een tuin aanwezig zijn zonder dat dit tot overlast voor omwonenden leidt.

- 7) Reclamant verwacht dat er airco's en wellicht warmtepompen op de appartementen/platte daken zullen komen waar reclamant overlast van zal ervaren.

Antwoord:

Het plaatsen en/of gebruik van installaties is een aspect dat wordt beoordeeld bij de omgevingsvergunning voor bouwen. Dat vloeit namelijk voort uit de wet (Besluit bouwwerken leefomgeving) en is geen separaat toetsingskader van het bestemmingsplan, dit ook omdat de exacte locatie en installaties op dit moment nog niet bekend zijn. Bij de verdere uitwerking van het plan zal hier mee rekening gehouden moeten gaan worden en ten alle tijden zal voldaan moet worden aan de geluidseisen van installaties die zijn opgenomen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

- 8) Reclamant verwacht overlast van extra verkeer in de Toon Bolsiusstraat. Ook van het parkeren van de bewoners daar. Wellicht is een parkeerkelder een optie voor het plan.

Antwoord:

Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- 9) Reclamant is bang dat door de nieuwe bebouwing de molen niet genoeg wind zal krijgen.

Antwoord:

Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop).

- 10) Reclamant vindt het enorm zonde dat het karakteristieke pand Toon Bolsiusstraat 14-16 wordt gesloopt. Dit is een van de oudste woningen van de straat en juist de oude elementen zoals deze huizen en de molen maken de straat zo mooi en uniek.

Antwoord:

zie Algemene beantwoording zienswijze aspect K (Toon Bolsiusstraat 14 en 16).

- 11) Reclamant vraagt zich of hoeveel effect het plan heeft op de natuur. De veronderstelling is dat zoveel mensen bij elkaar op een kleine oppervlakte voor nadelige effecten moet zorgen.

Antwoord:

De effecten van de planontwikkeling zijn in het kader van de Wet natuurbescherming onderzocht. De onderzoeken zijn bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

- 12) Reclamant is van mening dat er niet voldoende bodemonderzoek is gedaan en niet voldoende onderzoek naar eventueel aanwezige beschermde dieren.

Antwoord:

Deze aspecten zijn in het kader van het bestemmingsplan onderzocht en bijgevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan. Voor beide aspecten geldt dat hier ook nadere onderzoeken naar zijn uitgevoerd en dat deze aspecten voldoende onderzocht zijn en geen belemmering zijn voor de planontwikkeling.

- 13) Reclamant verwacht een waardevermindering van zijn huis.

Antwoord:

Wanneer reclamant een waardevermindering verwacht dan is het mogelijk om een planschadeclaim in te dienen.

- 14) Reclamant verwacht dat het woongenot ernstig beneden zal gaan. Reclamant is van mening dat er gebouwd moet en kan worden op deze plek maar niet in deze extreme vorm. Een aangepast plan met lagere bouw, minder bewoners, geen bebouwing tegen het huis van reclamant, minder verkeersoverlast, minder inbreuk op privacy zou het voor reclamant minder bezwaarlijk maken. Reclamant geeft aan dat er woningen bij moeten en kunnen worden maar niet in deze extreme vorm tussen de Toon Bolsiusstraat en de Hoofdstraat.

Antwoord:

Dit bevat een samenvatting van punten waar eerder op ingegaan is.

6.5 Zienswijze reclamant 5

- 1) Een aantal jaren geleden heeft reclamant op de hoek van Hoofdstraat/Meester Michelsstraat een appartementengebouw gerealiseerd. De hoogte werd destijds beperkt tot 2 verdiepingen met een terugliggende 3e verdieping. Om aan de parkeernormen te kunnen voldoen, heeft reclamant nog extra grond moeten kopen om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren. Voor de 12 wooneenheden heeft reclamant 22 parkeerplaatsen moeten realiseren. De parkeernorm was gemiddeld 1,8 parkeerplaats per appartement. Dat is gelukt. Nu is het een mooi geheel met geen tot zeer geringe extra parkeerdruk in de openbare ruimte.

Antwoord:

Deze zienswijze bevat geen inhoudelijke opmerking/bezwaar of verwijzing naar het onderhavige plan.

- 2) Met het voorgenomen aantal woonheden (circa 70), die nu gepland zijn met een te lage parkeernorm op eigen terrein en met een verlegging van de parkeerproblematiek naar de openbare ruimte, zijn wij hoogst ongelukkig.

Antwoord:

Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- 3) De parkeerdruk in de omgeving is nu al te hoog. Nu wordt er geparkeerd aan de Looierij en op de hoek Hoofdstraat/Meester Michelsstraat. Deze parkeerplaatsen zijn op delen van de dag (met name 's morgens) meer dan vol. Ook in de omliggende straten staat het regelmatig vol. Het gebied kan de extra auto's van eigenaren en bezoekers niet voldoende opnemen.

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- 4) Volgens reclamant is het voor het gebied niet aanvaardbaar en is het verstandiger om minder wooneenheden realiseren, waardoor meer parkeerplekken op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd.

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

6.6 Zienswijze reclamant 6

- 1) Het plan ligt binnen de eerste 100 meter rond de Catharinamolen aan de Hoofdstraat 40 in Schijndel. De molen is maalvaardig en op vrijwillige basis in gebruik voor het malen van graan. Het is een ronde stenen molen op een belt van 4 meter t.o.v. het omliggende maaiveld.

Voor de vrije windvang en het zicht op de molen is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gebruikelijk de molenbiotoop van een molen te beschermen met een vrijwaringszone. De Hollandsche Molen heeft dankzij de Werkgroep Molenbiotoop en op basis van wetenschappelijk onderzoek al in 1982 een biotoopformule ontwikkeld waarmee een aanvaardbare hoogte van obstakels berekend kan worden. De eerste 100 meter rond een molen dient geheel vrij te blijven van obstakels (of en maximale hoogte tot belt- en stellinghoogte) omdat is gebleken dat de verstoring van de wind direct achter een obstakel zeer groot is. Tussen de 100 en 400 meter rond de molen kan met de biotoopformule eenvoudig worden berekend wat de maximaal aanvaardbare hoogte van een obstakel rond een molen is. De formule gaat uit van de ruwheid van het terrein en de askophoogte.

De nieuw te bouwen gebouwen variëren in hoogte van 10 tot 13 meter en steken daarbij ruimschoots uit boven de voor de molenbiotoop wenselijke situatie en worden ook aanzienlijk hoger dan de bestaande bebouwing.

In 2020 heeft de molenbiotoopinventarisatie Noord-Brabant plaatsgevonden. Voor de Catharinamolen wordt geconstateerd dat de molen te midden van bebouwing staat met ten noorden een bedrijventerrein, ten oosten grondgebonden woningen van ca. 9 meter hoog, in het zuiden gestapelde woningen van ruim 10 meter hoog en in het westen een paardenkastanje van 15 meter hoog. Daarnaast constateert het rapport dat het slecht gesteld is met de bescherming van de molenbiotoop in de vele bestemmingsplannen rond de molen. Of de molenbiotoop wordt wel genoemd, maar de gemeente stelt dat er al zoveel bebouwing staat dat nieuwe planvorming geen aanvullende invloed heeft op de windvang. Of de plannen bevatten in het geheel geen bescherming van de molenbiotoop.

Het rapport noemt de volgende verbeteringen om de biotoop te verbeteren (niet volledig overgenomen, alleen het meest relevante):

- Het uniformeren van de bestemmingsplannen rond de Catharinamolen wat betreft de vrijwaringszone - molenbiotoop. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zorgen voor het opnemen van een vrijwaringszone molenbiotoop, zowel ter bescherming van de vrije windvang als van de zichtlijnen en het voorkomen van ontsiering en beschadiging van de rijksmonumentale waarde. Overigens wordt dat laatste een verplichting in de Omgevingswet en het zou de gemeente sieren hier nu al rekening mee te houden;
- Bij de bescherming van de molenbiotoop de formule van De Hollandsche Molen toe te passen die twee zones bevat: een 100 meter straal waarin niet hoger gebouwd mag worden dan de belthoogte en een cirkel tot een straal van 400 meter waarin de formule wordt toegepast om de maximale bouwhoogte en hoogte van bomen te bepalen.

Beide cirkels dienen op de plankaart van het bestemmingsplan te worden opgenomen:

- Ten behoeve van de vrije windvang en het zicht op de molen de omgeving van de molen te verbeteren door bestaande te hoge bomen te snoeien of te vervangen door laagblijvende soorten;
- Voor het aanpakken van particulier groen in samenwerking met de omwonenden te komen tot een integraal groenbeheerplan van de molenbiotoop.

Reclamant constateert dat de gemeente tot op heden niets met deze aanbevelingen heeft gedaan en, sterker nog, dat de voorliggende herziening Kom Schijndel juist zorgt voor een extra aantasting van de molenbiotoop, zowel wat betreft windvang, het toenemen van turbulenties als het verminderd uitzicht op de molen.

De missie van de Molenstichting Noord-Brabant is: "Het bevorderen in de provincie van het behoud, het beheer en de beleving van de ongeveer 130 wind- en watermolens en hun omgeving voor de toekomstige generaties voor zowel wat betreft de materiële als de immateriële aspecten." (Uit: Toekomstvisie Molenstichting).

Vanuit die missie en gelet op bovenstaande uiteenzetting rondom dit plan dienen wij de volgende zienswijze in tegen het plan Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat- Looierij - Toon Bolsiusstraat Schijndel:

- Met bouwhoogtes van 10 tot 13 meter t.o.v. het maaiveld steekt de nieuwe bebouwing (gelegen tussen 50 en 140 meter vanaf de molen) 6 tot 9 meter uit boven de toegestane hoogte volgens de molenbiotoop. Ook zijn de geplande bouwhoogtes aanzienlijk hoger dan de bestaande bebouwing
- De uitvoering van het plan betekent dan ook een aanzienlijke verslechtering van de molenbiotoop van de Catharinamolen, zowel wat betreft de afname van de windvang, de toename van turbulenties en het verminderde zicht op de molen
- De herziening van het bestemmingsplan biedt een aanzienlijke verslechtering van de bescherming van de molenbiotoop van de Catharinamolen. Zowel in de regels als in de toelichting is, ondanks het benoemen van de titel "vrijwaringszone-molenbiotoop" absoluut geen sprake van een bescherming van de molenbiotoop of een daadwerkelijke vrijwaringszone. Deze zou immers moeten bestaan uit hierboven genoemde cirkels van 100 meter en 400 meter en niet uit "hoogtes zoals ter plaatse is aangeduid". Dat is een vrijbrief om het functioneren van de molen aan te tasten
- De gemeente heeft niets gedaan met de aanbevelingen uit het molenbiotooprapport. In plaats van te zorgen voor een verbetering van de molenbiotoop én een verbetering van de planologische bescherming van de molenbiotoop van de Catharinamolen gaan beiden met de voorgestelde herziening achteruit. Dat is geen blijk van een goede ruimtelijke ordening
- Het argument van "de molenbiotoop is toch al slecht" is de omgekeerde wereld en zeker geen blijk van een goede ruimtelijke ordening. Als we voor het goed functioneren van een molen uitgaan van de volledige cirkel rond de molen, is het zaak een zo groot mogelijk deel van de cirkel open te houden voor een vrije windvang en het zicht op de molen. Indien bijvoorbeeld door een bouwplan de wind met 5 % wordt gereduceerd, betekent dit een afname van het vermogen van de molen met 14 %. U kunt zich voorstellen wat het betekent als in meerdere richtingen van de molen obstakels de windvang belemmeren
- Het toevoegen van 69 wooneenheden is een relatief grote bouwmassa in de kern van Schijndel. Dat er woningen nodig zijn, is evident. Gelet op de passendheid in de omgeving en het beschermen van de molen is het beter een minder massaal en in ieder geval minder hoog (tot ongeveer de huidige hoogte van de aanwezige bebouwing) bouwproject te realiseren.

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop) en Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwvolume).

- 2) Aanvullend: per 1 januari 2024 wordt de Omgevingswet van kracht. In artikel 2.1 van de Omgevingswet wordt gesteld dat een gemeente of provincie regels kan stellen die betrekking hebben op het behoud van cultureel erfgoed. Deze regels worden verder uitgewerkt in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Besluit Kwaliteit leefomgeving (BKI). In artikel 5.130 komt het begrip “verstoren” uit de WABO terug.

AMvB - BKI artikel 5.130 tweede lid: “Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende beginselen: “het voorkomen van aantasting van: 1. de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd;” Het zou de gemeente sieren met het oog op de komende wetgeving niet op de valreep nog een herziening aan te nemen die zorgt voor een aantasting, ontsiering en beschadiging van het rijksmonument de Catharinamolen.

Antwoord:

Het bestemmingsplan is ter inzage gelegd in 2023 en derhalve zijn de Wro en Bro van kracht. In de huidige situatie is de molen al ingebouwd, waardoor we hebben overwogen dat onderhavige ontwikkeling geen afbreuk doet aan de Catharinamolen en haar omgeving en dat hier geen sprake is van aantasting, ontsiering en beschadiging van het rijksmonument.

- 3) Tenslotte verwijst reclamant naar de Erfgoedvisie van de gemeente Meierijstad:

<https://www.mooischijndel.nl/nieuws/algemeen/14812/gemeente-meerijstad-koestert-haar-erfgoed>

In dit artikel met de titel “Gemeente Meierijstad koestert haar erfgoed” staat onder andere:

- erfgoed is medebepalend voor de identiteit van Meierijstad. Er is een groeiend besef dat het erfgoed de moeite van het behouden waard is en dat het meer te bieden heeft dan alleen een historische waarde;
- erfgoed kan ook gebruikt worden om onze leefomgeving zo in te richten dat datgene wat specifiek is voor een van onze kernen of gebieden behouden blijft en versterkt wordt;
- belangrijk is het beleefbaar maken van erfgoed, zodat het kan worden gezien, gehoord, gevoeld, ervaren, gebruikt, veranderd, doorgegeven of verbeterd
- wethouder Coby van der Pas: “We willen het erfgoed koesteren en er goed voor zorgen, zodat ook de generaties na ons ervan kunnen genieten. Samenwerking met de erfgoedverenigingen, erfgoedinstellingen en Cultuurland, verbinding maken met andere beleidsterreinen als ruimtelijke ontwikkeling en toerisme en recreatie en ondersteuning van initiatieven uit de samenleving dragen hieraan bij. Samen versterken we de kracht van erfgoed”.

Reclamant concludeert dat de voorgestelde herziening wat betreft uw rijksmonument Catharinamolen haaks staat op de beleidsuitgangspunten uit uw Erfgoedvisie.

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect J (Gemeentelijk Monument 56/58). In de huidige situatie is de molen al ingebouwd, de gevraagde ontwikkelingen zorgt er niet voor dat de Molen als erfgoed niet behouden blijft en de molen kan nog steeds gezien, gehoord,

gevoeld, ervaren en gebruikt worden, waardoor we hebben overwogen dat onderhavige ontwikkeling geen afbreuk doet aan de Catharinamolen en haar omgeving.

6.7 Zienswijze reclamant 7

- 1) Reclamant wil de achteruitgang kunnen blijven gebruiken voor mensen met een rolstoel. Het gebruik maken in nood van de andere nooduitgang is voor reclamant geen optie gezien de veel grotere loopafstand.

Antwoord:

Het trottoir zal naar de achteruitgang op het smalste punt circa 98 cm bedragen. Bij de slotplaat in de achteruitgang is de opening slechts circa 85 cm. De verwachting is dat dit eerder beperkend werkt dan de breedte van de stoep. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke vereisten. Het blijft na onderhavige planontwikkeling derhalve mogelijk om de achteruitgang te gebruiken.

- 2) Uit eerder mailwisseling: *Tijdens ons gesprek heeft u aangegeven het belangrijk te vinden de achteruitgang te kunnen blijven gebruiken, ook voor mensen in een rolstoel. (Hierop is in de mail van 13 april het volgende antwoord gegeven).*

Reclamanten zijn bezorgd of er straks nog voldoende parkeerplaatsen voor de patiënten zijn. Dit bezwaar blijft staan omdat er geen afgeschermd deel komt voor huisartsen bezoekers.

De reclamanten willen graag een plan B voor het geval dat later zou blijken dat de patiënten niet kunnen parkeren. Dit plan is er niet en ook heeft de gemeente aangegeven niet te kunnen handhaven op voldoende plaats voor huisartsen bezoek.

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren). De thans aanwezige parkeerplaatsen zijn gelegen in openbaar gebied. Dat wil zeggen dat zij voor eenieder toegankelijk zijn. Dat blijft ook zo. Uit parkeeronderzoek is gebleken dat er voldoende capaciteit is om de parkeervraag af te vangen.

- 3) De huisartsen, zien de toevoeging van groen op het terrein voor de entree als een verbetering. Maar de ambulance plek kan beter van uiterst rechts naar uiterst links verplaatst worden (dus ongeveer op de plek van parkeervak 2), daardoor is er een rechte lijn naar de ingang mogelijk, en kan het geplande groen zo veel mogelijk intact gehouden worden. Hierdoor dient het groen wat smaller gemaakt te worden aan de linkerkant. Hierover is nog geen duidelijkheid en leidt vooralsnog tot bezwaar van mijn kant.

Antwoord:

De ambulanceplek blijft op dezelfde plaats aanwezig als deze nu aanwezig is.

- 4) Reclamant maakt zich zorgen over de drukte van de Looierij of ze de straat wel in en uit kunnen rijden. Er is bezwaar tegen de drukte die zal toenemen. Meer parkeerplaatsen zal ook leiden tot nog meer drukte. De parkeerdrukke binnen het project wordt opgelost "buiten" het project. Hierdoor zal de drukte van verkeer en parkeren toenemen aan de Looierij.

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect C1 (Verkeersdrukke) en Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren). Daarnaast wordt er ter plaatse van de medicijnkluis een kiss- en ride parkeerplaats om de verkeerdoorstroming te bevorderen.

- 5) Reclamenten willen dat hun patiënten straks ook goed kunnen blijven parkeren. Zij willen een soort zekerheid. Mochten er straks problemen ontstaan, kan er volgens de gemeente hierop niet gehandhaafd worden. Stel dat een huisarts snel naar een spoedgeval moet maar de straat (de Looierij) niet uit kan omdat deze geblokkeerd is. Kunnen zij dan direct met iemand van jullie bellen om dit op te lossen? De gemeente geeft aan dat dit niet kan. Door de toegenomen drukke wordt dit risico groter ook hier zal vooraf naar gekeken moeten worden. De bouw en de herinrichting van het project zal leiden tot onherroepelijke toegenomen drukke en overlast op de looierij, dit mag geen overlast geven voor de huisartsenpraktijk bezoekers, of huisartsen (bij bv spoedgevallen).

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording opgenomen onder E (Parkeren).

6.8 Zienswijze reclamant 8

- 1) Verkeersbewegingen: onderzoek hiernaar is in de gepubliceerde stukken niet te vinden, terwijl het verkeer in de smalle Looierij en op de nu al vaak drukke en onoverzichtelijke kruising met de Hoofdstraat en Meester Michelsstraat ongetwijfeld flink zal toenemen. Dit kan niet anders dan tot meer gevaarlijke situaties leiden, en grotere problemen voor voetgangers om de straat over te steken. Dit heeft een negatieve invloed op de bereikbaarheid van de eerstelijnsvoorzieningen aan de Looierij.

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording opgenomen onder C (Verkeer) en Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- 2) Parkeren: hiernaar is onderzoek gedaan, maar de tellingen op locatie zijn gedaan op dinsdagavond, donderdagavond, dinsdagnacht, donderdagnacht, zaterdagavond en zondagmiddag. Het zal u bekend zijn dat op deze momenten de apotheek en de huisartspraktijken gesloten zijn, net als de meeste bedrijven in de omgeving. Op werkdagen overdag is er vaak sprake van een hogere parkeerdruk, ook in de omliggende straten (met name Mr. Michelsstraat en Dr. Arienstraat). Dit leidt nu soms al tot vervelende discussies tussen mijn medewerkers die daar (buiten de blauwe zone) parkeren en de bewoners van deze straten.

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren). De omgeving bevat in meerderheid woonfuncties. De piek bij parkeren ligt dan in de avond en nacht omdat de meeste bewoners dan thuis zijn. Vandaar dat op deze momenten geteld is.

- 3) Initiatiefnemer wilt het aantal parkeerplaatsen op het huidige parkeerterrein aan de Looierij uitbreiden. Naast het opofferen van alle groen (wat volgens mij tegen uw eigen beleid ingaat) lijkt het erop dat de parkeerplaatsen smaller gemaakt zullen worden. Deze plaatsen zijn nu al niet erg breed, terwijl dit vooral voor oudere en mindervalide bezoekers van de eerstelijnsvoorzieningen, die vaak op vervoer met de auto zijn aangewezen, cruciaal is.

Antwoord:

De nieuwe parkeerplaatsen zullen niet afwijken van de huidige afmetingen en daarmee voldoen aan de normen voor parkeerplaatsen. Tevens wordt er ten opzichte van de huidige situatie straks meer groen toegevoegd, waardoor het acceptabel is dat er groen op de parkeerplaats vervalst. Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- 4) Verplaatsing van de berging: het is niet duidelijk waarvoor de nieuwe berging bedoeld is; is dit ook weer een fietsenberging ten behoeve van medewerkers van apotheek en huisartspraktijken? De plaats helemaal achter in de hoek is zeker geen vooruitgang; deze zou wat mij betreft op ongeveer de huidige locatie in de nieuwbouw geïntegreerd moeten worden.

Antwoord:

De huidige bergingen en de containerruimte van de bewoners van het huidige appartementencomplex aan de Looierij en de fietsenberging van de medewerkers van de apotheek en de artsen worden verplaatst. De nieuwe ligging van de bergingen komt op acceptabele (loop-) afstand van het complex te liggen. De ondergrondse afvalcontainer komt dichterbij te liggen, vlak voor de eerste parkeerplaatsen gelegen aan de Looierij aan de kant van de Hoed.

- 5) Met alle begrip voor de druk op het opleveren van woningen verzoekt reclamant om met bovenstaande overwegingen rekening te houden, en uw plan hierop aan te passen om ongewenste effecten in de toekomst voor te zijn. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door minder woningen te bouwen en alle parkeren voor de woningen binnen het eigen gebied te laten plaatsvinden (bij voorkeur in een ondergrondse parkeergarage) waardoor aanpassingen in de omgeving niet nodig zijn.

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

6.9 Zienswijze reclamant 9

- 1) Reclamant is tot nu toe niet door de planontwikkelaar geïnformeerd over de inhoud van de plannen en de gevolgen die deze plannen voor ons hebben. Gezien de omvang van het gebied vindt reclamant de bouwmassa veel te groot. De bouwhoogte aan de Hoofdstraatzijde vindt reclamant te hoog. Zeker vanwege de historische panden gelegen aan de Hoofdstraat 56-58 en de Hoofdstraat 49.

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume).

- 2) Het belangrijkste bezwaar van reclamant is de parkeerdruk in de omgeving, die thans al (te) hoog is. De openbare parkeervoorzieningen zijn thans gelegen aan de Looierij (parkeerterrein), op de hoek Hoofdstraat/Meester Michelsstraat (parkeerterrein) en in de omliggende straten. Zeer regelmatig zijn er geen parkeerplekken vrij. Dit komt door de huisartspraktijk, de apotheek, dienstencentrum De Bank en overige winkels en dienstverleners in de directe omgeving. Hierdoor parkeren mensen zelfs op het eigen terrein. Met deze 70 nieuwe wooneenheden, die onvoldoende eigen parkeerplaatsen hebben, erbij, wordt het nog erger. Daarom is het beter dat er minder wooneenheden komen en meer parkeervoorzieningen op eigen terrein, zodat de nu op veel momenten al onaanvaardbaar hoge parkeerdruk, niet nog hoger wordt. Ook de bewoners van de belendende straten Meester Michelsstraat en Dr. Ariënsstraat klagen regelmatig over de in hun straten geparkeerde voertuigen, waardoor ze zelf geen parkeerplekken meer vrij hebben in de straat. Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald!

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

6.10 Zienswijze reclamant 10

- 1) De schaal en de omvang van de voorgenomen bebouwing is voor het plangebied veel te groots, het druist in tegen een goede ruimtelijke ordening, het is planologisch slecht, het doet afbreuk aan de aanwezige bestaande bebouwing en in het bijzonder aan het monumentaal pand Hoofdstraat 58 (maar ook nr. 56) en de Catharina-molen en is onvoldoende toekomstbestendig.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume) en Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop) en Algemene beantwoording zienswijze aspect J (Gemeentelijk Monument 56/58).

Ten overvloede willen we verwijzen naar bijlage 2 van het bestemmingsplan 'Cultuurhistorische Quicksan', waarbij het plangebied vrijgegeven wordt.

- 2) Het plan voldoet op vele punten niet aan het vigerend beleid en regelgeving op gebied van huisvesting, ruimtelijke ordening, cultuurhistorie, natuurbescherming, en milieu.

Antwoord:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het beleidskader en de manier waarop het plan zich hiertoe verhoudt.

- 3) Het plan zit vol met fouten die het geheel een ondeugdelijk en incompleet bestemmingsplan maken. De betrouwbaarheid en de onafhankelijke deskundigheid van onze gemeente baart reclamant grote zorgen. Wij vinden het beschamend, dat de gemeente Meierijstad gezien de wijze waarop zij zich vanaf 2017 presenteert, heeft besloten om een dergelijk gebrekkig plan in ontwerp vast te stellen en ter inzage te leggen.

Antwoord:

De aangehaalde punten zullen verder inhoudelijk worden besproken en van een reactie worden voorzien.

- 4) De route naar de ontwikkeling van dit plan zeer bedenkelijk en reclamant stelt vast dat het college onze visie hierin niet heeft gehoord laat staan heeft meegenomen en dat het door de initiatiefnemer aan de gemeente voorgelegde plan eenzijdig door de gemeente is overgenomen. De zogenoemde omgevingsdialoog is een farce gebleken en de door u toegezegde, beloofde omgevingstafel is niet gevoerd. Reclamant voelt zich niet gehoord en zeker niet serieus genomen als participerende burgers.

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (Omgevingsdialoog).

- 5) Samengevat:

- Voorgesteld plan is een grove inbreuk op privacy en woongenot;
- Voorgesteld plan is absurd en niet aanvaardbaar;
- Veel te massaal, veel te hoog;
- Veel te veel bewoners op een kluitje;
- Veel te veel parkeerdruk;
- Veel te veel verkeersbewegingen;
- Geen samenhang met de omgeving;
- Doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- Vraagtekens bij sociale en fysieke veiligheid;
- Geen rekening gehouden met bestaande bedrijven.

Antwoord:

Deze zienswijzen betreft een samenvatting van punten die later in de zienswijzen ook worden aangekaart, de inhoudelijke beantwoording volgt hieronder.

- 6) Volgens de verbeelding omvat het plangebied de bestaande gebouwde onroerende objecten Hoofdstraat 54-56, Hoofdstraat 60 t/m 66 en Toon Bolsiusstraat 12 t/m 18 met bijbehorende ondergronden. Volgens de verbeelding omvat het plangebied de bestaande gebouwde onroerende objecten Hoofdstraat 54-56, Hoofdstraat 60 t/m 66 en Toon Bolsiusstraat 12 t/m 18 met bijbehorende ondergronden. Volgens de Quickscan milieuaspecten omvat het plangebied de onder a. genoemde bebouwing én onze woning en bedrijfsruimte Hoofdstraat 58-58a. Door deze verschillen in plangebieden, de daaraan gekoppelde beschrijvingen in toelichting en bijlagen maar meer nog de daaruit voortvloeiende consequenties (o.a. voor parkeren en milieuzonering) is geen sprake van een plan dat is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals door de wet wordt vereist. Alleen al om deze geconstateerde ernstige gebreken dient de gemeenteraad af te zien van vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord:



Er zit op een aantal punten inderdaad een verschil tussen de begrenzing van het plangebied. De begrenzing van de plankaart op www.ruimtelijkeplannen.nl is leidend. In de quickscan milieuaspecten is de begrenzing van het plangebied aangepast en is de milieuzonering hierop aangepast.

- 7) De ontwerp-verbeelding is onvolledig en schiet te kort:
- a) Voor de objecten (woningen) Hoofdstraat 56 en Toon Bolsiusstraat 12 ontbreken de noodzakelijke bouwvlakken alsmede de aanduiding van het (maximaal) toegelaten aantal woningen en de bouwaanduidingen waardoor er onbeperkte bebouwing voor wat betreft oppervlakte als bouwhoogte wordt toegestaan. Bouwvlak en bouwaanduidingen moeten worden toegevoegd.
 - b) Voor het object Hoofdstraat 56 ontbreekt de aanduiding "gemeentelijk monument". Dit dient te worden toegevoegd.
 - c) Wanneer de verbeelding in de voorgelegde vorm wordt vastgesteld dan kunnen de genoemde objecten worden gesloopt en kan de vrijkomende ondergrond volledig worden bebouwd met een onbegrensd aantal woningen omdat het bouwvlak dan immers samenvalt met het bestemmingsvlak en het maximum aantal woningen ontbreekt.
 - d) In de ontwerp-regels ontbreekt een bepaling onder de gebruiksregels waardoor de gemeentelijke doelgroepenverordening op de te bouwen woningen van toepassing is (vergelijk met artikel 13.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan voor de woonlocatie "De Grote Braeck").
 - e) Door het ontbreken van deze verbinding is het alleszins mogelijk dat uiteindelijk alle woningen - ook de zogenaamde 12 zorgwoningen - in andere categorieën (koop/huur; goedkoop/duur) worden gerealiseerd dan thans wordt beschreven in de toelichting en bijlagen.
 - f) De gemeente ontbeert daarmee elk instrument om die zeer zeker ongewenste ontwikkeling tegen te gaan. Het realiseren van woningen in andere categorieën heeft daarnaast vergaande consequenties, niet alleen voor de lokale woningmarkt maar evenzeer voor de ter plaatse te verwachten parkeerproblematiek.

- g) In het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 is ter plaatse van Hoofdstraat 54 de begrenzing van het bouwvlak aan de voorzijde vastgelegd zodanig dat de linkerzijgevel van het monument Hoofdstraat 56 vrij zichtbaar is. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwblok doorgetrokken tot aan de rooilijn aan de Hoofdstraat. Dit is niet nader gemotiveerd, maar zeker ongewenst. In de fase van de intaketafel heeft de gemeentelijk stedenbouwkundige behoud van deze zichtbaarheid van de zijgevel naar opdrachtgever zelfs specifiek benoemd.
- h) De in het ontwerpbestemmingsplan in hoofdstuk 4 genoemde zorgwoningen zijn niet in de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hetgeen wel vereist is om realisatie en handhaving van deze specifieke bestemming te borgen.
- i) In het ontwerpbestemmingsplan ontbreken de planregels van artikel 37.2 ev. van het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 waar de bouwhoogten van hoofdgebouwen op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' zijn geregeld.

Antwoord:

- a) Voor de woningen Hoofdstraat 56 en Toon Bolsiusstraat 12 is inderdaad geen bouwvlak opgenomen, ook vallen ze buiten de maatvoering "maximum aantal wooneenheden: 34". Dit is hersteld in het vast te stellen bestemmingsplan.
- b) Voor de woning Hoofdstraat 56 ontbreekt de aanduiding "gemeentelijk monument". Dit is hersteld in het vast te stellen bestemmingsplan.
- c) In het vast te stellen bestemmingsplan is zoals hiervoor aangegeven dit hersteld en is voor de woningen Hoofdstraat 56 en Toon Bolsiusstraat een bouwvlak opgenomen met daarbij een maatvoering van het maximum aantal wooneenheden.
- d) In de planregels van het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt de koppeling aan de Doelgroepenverordening. Naar aanleiding van deze zienswijze is het plan gewijzigd. Een verwijzing naar de doelgroepenverordening is opgenomen in de planregels.
- e) Zie beantwoording vorige punt;
- f) Zie beantwoording vorige punt;
- g) Zie onderstaande impressies, Antwoord: Zie algemene beantwoording zienswijze Algemene beantwoording zienswijze aspect J (Gemeentelijk Monument 56/58). De zijgevel van het monumentale pand aan de Hoofdstraat 56 zal nog steeds zichtbaar zijn vanaf de straatzijde, de zichtbaarheid wordt wel wat minder, maar het gebouw is nog steeds duidelijk zichtbaar (zie onderstaande impressie). Hierdoor wordt dit niet gezien als aantasting van het gemeentelijk monument. Het bouwvlak was in het ontwerpplan ruim opgenomen. Het bouwvlak is verkleind waardoor de planologische mogelijkheid voor het verder naar voren plaatsen van het hoofdgebouw zijn weggenomen.



- h) De woningen zijn niet specifiek aangeduid of bestemd als zorgwoningen. Hier zijn met de ontwikkelende partij ook geen nadere afspraken over gemaakt. Ze vallen in de categorie sociale huurwoningen.
 - i) In de planregels zijn voorwaarden opgenomen voor het afwijken van de bouwhoogtes binnen de vrijwaringszone - molenbiotoop. Dit was al het geval bij het ontwerpbestemmingsplan in artikel 10.2 en op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen.
- C) Het ontwerpbestemmingsplan conflicteert met het bouwbesluit.
- Voor de zogenaamde 12 zorgwoningen is slechts voorzien in een gezamenlijke buitenruimte in de tuin. Het bouwbesluit eist voor elke woning een afzonderlijke buitenruimte. Deze zijn niet voorzien.
 - Elk appartement dient te worden voorzien van een individuele berging. Voor de berging geldt een vaste minimum oppervlaktemaat per appartement ongeacht de omvang van die woning: een minimaal oppervlak van 5 m². Hierbij geldt een minimale breedte van 1,8 meter met een minimale hoogte van 2,3 meter. Per woning moet er een eigen afsluitbare afzonderlijke ruimte zijn. Voor de 12 zorgappartementen betekent dit dat de collectieve berging tenminste 60 m² (exclusief eventuele gezamenlijke ruimte) moet zijn. De ingetekende gezamenlijke berging lijkt deze oppervlakte niet te halen en er kan dus niet worden voldaan aan het bouwbesluit.
 - In het plan wordt uitgegaan van de sloop van de loods die aan de achterzijde van onze woning Hoofdstraat 58/58a staat en daarmee onlosmakelijk is verbonden. Onduidelijk is of door het realiseren van de sloop en nieuwbouw onze verblijfsruimten zullen blijven voldoen aan de binnen-geluidsniveaunormen die voor de woning en slaapkamer gelden. Er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van het plan voor de leefbaarheid in onze woning.

Antwoord:

Op dit moment zijn de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving van toepassing, voorheen Bouwbesluit. De toetsing aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning. Indien niet voldaan wordt aan de geldende eisen van het BBL kan en zal geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend. wat betreft de buitenruimte, de bergingen en de binnen-geluidsniveaunormen vindt formeel plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De opmerkingen zijn daarnaast ten aanzien van de zorgwoningen niet terecht. Daarbij wordt verwezen naar tabel 4.141 en woonfunctie 1a en naar artikel 4.172 lid 2 (dit betreft de bergingen) van het BBL en tabel 4.174 en artikel 4.175 van het BBL. In de verdere planuitwerking zal van dit minimale aantal worden uitgegaan.

- D) Een beeldkwaliteitsplan is een essentieel onderdeel van een bestemmings- en bouwplan. Een beeldkwaliteitsplan ontbreekt bij het voorliggende en gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor is het onmogelijk om een juist beeld te krijgen van de omvang en de gevolgen van het plan ook ten opzichte van de bestaande niet te slopen gebouwen en de omgeving. Een beeldkwaliteitsplan is vooraf aan de beoordeling van het plan noodzakelijk. Ook categorieën van bestemmingen, beeldbepalende materiaalsoorten, kleurstellingen en bouwhoogten worden hiermee planbreed geborgd. De gecombineerde welstands-, monumentencommissie heeft nota bene in haar advies van 13 juli 2023 aan uw college geadviseerd de behandeling van het plan "aan te houden".

Op 14 augustus 2023 is ons per mail medegedeeld dat de gemeente verwacht dat het beeldkwaliteitsplan pas begin september gereed zal zijn. Dit betekent in ieder geval dat er op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen beeldkwaliteitsplan beschikbaar was. Het ontwerpplan is opgesteld en beoordeeld zonder een deugdelijk beeldkwaliteitsplan hetgeen in strijd is met goede planologie en zorgvuldige regelgeving. Het ontwerpbestemmingsplan is hierdoor voor belanghebbenden maar ook de bevoegde autoriteit niet op zijn merites te beoordelen. Het risico bestaat ook dat er in een later stadium duidelijk wordt dat de beeldkwaliteit, bouwmassa of volume toch planologisch ongewenst of onevenredig uitpakt of dat deze uit diverse invalshoeken beter niet toegestaan had mogen worden. Dat is dan niet meer eenvoudig repareerbaar waardoor wij van mening zijn dat u hiermee ondermaatse en ongewenste regelgeving creëert.

Antwoord:

De gemeente heeft het plan stedenbouwkundig goedgekeurd voorafgaand aan de terinzagelegging. Het plan is na de terinzagelegging nog tweemaal aan welstand voorgelegd. In de Welstands- en Monumentencommissie van 26 juni 2025 is er na aanpassingen een positief advies op dit plan gegeven. Er is een beeldkwaliteitsplan gemaakt en deze zal door de gemeenteraad worden vastgesteld.

- E) Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de beleidsnota Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel. Zoals in de beleidsnota is beschreven, richt 'Een bouwsteen voor Schijndel' zich vooral op de ruimtelijke kwaliteiten van Schijndel en hoe deze kwaliteiten ook in de toekomst met de gevraagde opgaven kunnen worden behouden. Het gaat daarbij om het aangeven van ontwikkelingsrichtingen, kwalitatieve en kwantitatieve behoeften en ruimtelijke kwaliteitskaders. Zo gaat het in 'Een bouwsteen voor Schijndel' bijvoorbeeld meer om de vraag welke soort woningen op welke plaats kunnen worden gebouwd, dan om het vastleggen van de aantallen te bouwen woningen per jaar. Voor nieuwbouw wordt prioriteit gegeven aan inbreiding in de bestaande kern met aandacht voor kwaliteitsverbetering, zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. (Dit is bij dit ontwerpbestemmingsplan aan de orde.) Initiatieven met betrekking tot woningbouw moeten voldoen aan ruimtelijke kwaliteitscriteria. In 'Een bouwsteen voor Schijndel' worden de kernkwaliteiten voor ontwikkelingen benoemd. Met name de ruimtelijke kwaliteitscomponenten, de elf kernwaarden, benoemd in hoofdstuk 4, dragen er aan bij dat Schijndel haar eigen, specifieke dorpse identiteit behoudt, die door de traditie van zorgvuldig ruimtegebruik, het stellen van kwaliteitseisen en het respecteren van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, ook in de toekomst wordt gecontinueerd. Van de in hoofdstuk 4 van de beleidsnota genoemde kernwaarden/kernkwaliteiten is de volgende hier van toepassing:

10. Dorpse bebouwing

De maat en schaal van de bebouwing is dorps. Er is een grote variatie te zien in dwars- en langskappen en korrelgrootte. De woningen staan op een relatief grote kavel. De bebouwing heeft een beperkt aantal lagen en is afgedekt met kappen met een lage goothoogte en in de gevels is veel ornamentiek en detaillering te zien. De kavels hebben veelal groene erfgrazen.

Na de beschrijving van de elf kernwaarden in hoofdstuk 4 wordt in hoofdstuk 5 van de beleidsnota de bestuurlijke visie op de opgaven voor de toekomst gegeven. Onderdelen van die visie zijn:

- De opgaven voor de toekomst worden duurzaam uitgevoerd, dragen bij aan de kwaliteit van het dorp en zijn toekomstbestending. De kernkwaliteiten van het dorp Schijndel blijven overeind of worden versterkt.
- Voorwaarde is ook dat Schijndel haar eigen, specifieke dorpse identiteit behoudt. Daartoe is continuering noodzakelijk van de Schijndelse traditie van zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitseisen stellen aan de bebouwing, kwaliteit vóór kwantiteit, het respecteren en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Uiteindelijk wordt in hoofdstuk 6 van de beleidsnota 'Een bouwsteen voor Schijndel' de woningbouwopgave uitgewerkt. In deze uitwerking worden een aantal ruimtelijke uitgangspunten voor de woningbouw gegeven, die zijn gebaseerd op de gemaakte analyse en beschreven visie voor toekomstige opgaven. Van deze ruimtelijke uitgangspunten noemen wij in ieder geval de volgende:

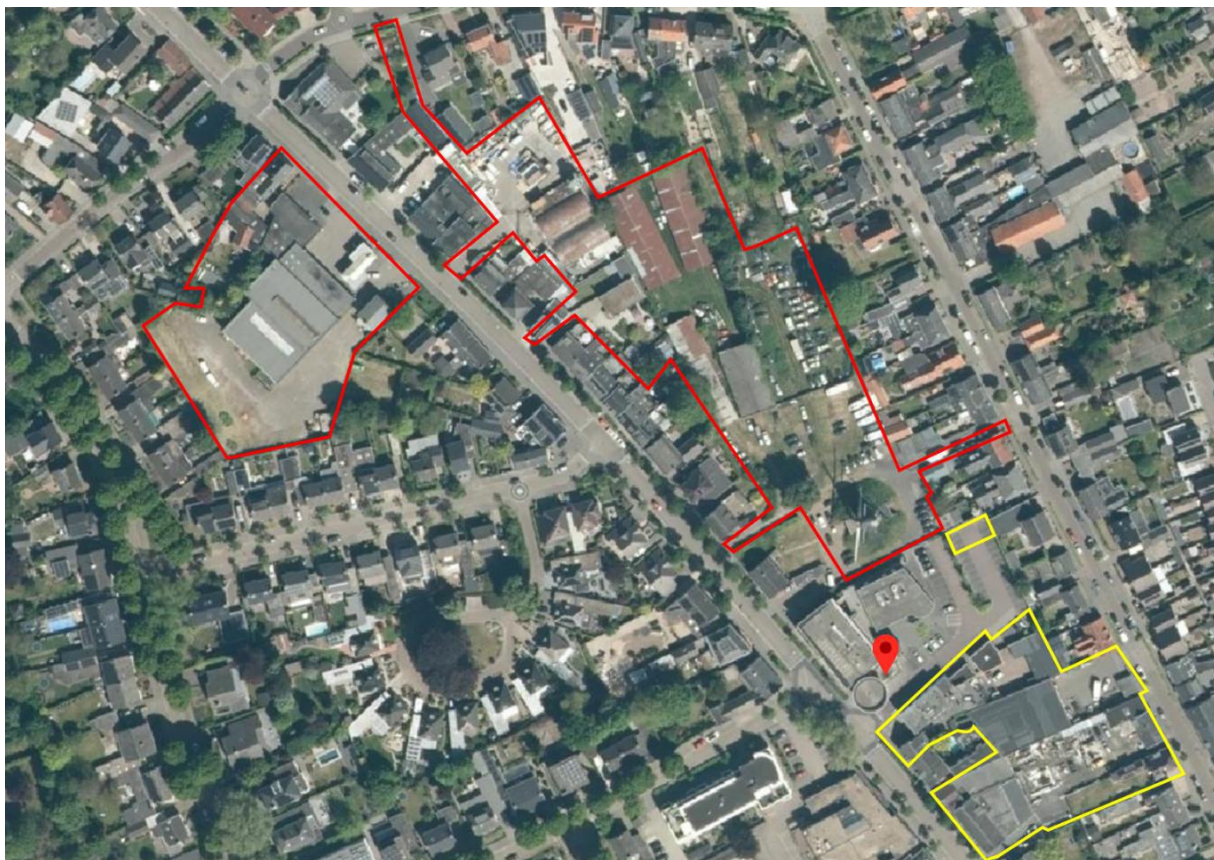
3. Nieuwe woonbebouwing wordt ontwikkeld tezamen met nieuwe groenvoorzieningen, voldoende parkeren, rekening houdend met voetgangers, sociale veiligheid, verlichting, waterberging en voldoende ruimte voor boomclusters, straten met groen en bomen en groene erfscheidingen tussen het private domein en het publieke domein. Waar mogelijk worden bestaande boomstructuren versterkt. Bij de inrichting de biodiversiteit nastreven, aansluitend op de Duurzaamheidsvisie Meierijstad.

4. Nieuwbouw past binnen het karakteristieke Schijndelse dorpse bouwen: kleine bebouwingskorrel met afwisselend programma op relatief grote kavels. Voortuinen en groene erfscheidingen. De kavels liggen met hun voorzijde aan openbaar gebied.

In de beleidsnota worden deze ruimtelijke uitgangspunten voor 2 binnenterreinen in het centrum van Schijndel uitgewerkt. Zie de volgende figuren:



Opvallend detail hierbij is, dat één van deze binnenterreinen nagenoeg aansluit op het terrein tussen Toon Bolsiusstraat, Hoofdstraat en Looierij. In onderstaande figuur zijn de 3 binnenterreinen omkaderd, waarbij het plangebied geel is omkaderd.



Reclamant kan niet anders concluderen, dan dat het plan voor het terrein Toon Bolsiusstraat, Hoofdstraat en Looierij, zoals dat nu ter inzage ligt, wezenlijk afwijkt van de uitgangspunten van de beleidsnota 'Een bouwsteen voor Schijndel' c.q. daarmee in strijd is.

Antwoord:

De Ruimtelijke Bouwsteen Schijndel is opgenomen in het beleidskader van het bestemmingsplan. De uitgangspunten vanuit de Ruimtelijke Bouwsteen Schijndel worden zoveel mogelijk aangehouden. De ontwikkeling van een binnenterrein zoals het plangebied past binnen het uitgangspunt om inbreiding voor uitbreiding te verkiezen. De locatie is, net zoals de aangehaalde voorbeeldterreinen, een locatie die meerwaarde heeft voor herontwikkeling en waar het gewenst is als de bestaande functies komen te vervallen en het gebied een woonfunctie krijgt. Nu wordt verwezen naar een passage in de visie over dorps bouwen en de aangehaalde voorbeeldverkavelingen/schetsen voor de binnenterreinen. Dat er in deze terreinen hoofdzakelijk voor grondgebonden woningen is gekozen wil niet zeggen dat appartementen geen mogelijkheid zijn, dit hangt af van de specifieke locatie en de stedenbouwkundige afweging.

Het uitgangspunt om 'dorps' te bouwen in Schijndel wordt aangehaald. Dit wil tevens niet zeggen dat appartementen hier niet passend in kunnen zijn. Dit is erg afhankelijk van de locatie. Dichtbij het centrum zijn er meer mogelijkheden om meer 'stedelijk' te ontwikkelen en ook appartementen toe te passen in plaats van grondgebonden woningen. Dit wil niet zeggen dat aan het algemene uitgangspunt

van 'dorps' ontwikkelen in Schijndel afbreuk wordt gedaan.

- Het ontwerpbestemmingsplan geeft een niet aanvaardbare facelift van de Toon Bolsiusstraat. In de Toon Bolsiusstraat is 1 bouwlaag met 1 kap de norm (totaal 2 bouwlagen). In het plan wordt dit getransformeerd naar 3 bouwlagen wat daar zeker niet gewenst is. Ook voor de Hoofdstraat is er sprake van een forse facelift. Het karakter van de traditionele lintbebouwing met afwisselend arbeiderswoningen (1 bouwlaag met 1 kap) en incidentele herenhuizen, veelal ook 1 bouwlaag met 1 kap, verdwijnt.

Zoals hiervoor is beargumenteerd past de voorgenomen gestapelde woningbouw niet op deze plaats volgens het geldende beleid: "Nieuwbouw past niet binnen het karakteristieke Schijndelse dorpsse bouwen: kleine bebouwingskorrel".

De bebouwingsdichtheid van dit plan is voor Schijndel ongekend. Door de gemeentelijke stedenbouwkundige is tijdens het overleg met initiatiefnemer over het bouwplan het aantal woningen geadresseerd van 58 naar 53 en geen vierde bouwlaag. Het ontwerpbestemmingsplan gaat evenwel toch uit van 69 woningen en dit aantal is dus niet alleen in strijd met het beleid maar ook in strijd met het advies van de stedenbouwkundige. Voor dit plangebied is 90 woningen per hectare het maximum terwijl het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een bebouwingsdichtheid van maar liefst 150 woningen per hectare. In de toelichting van het plan is hiervoor geen onderbouwing gegeven. Dit plan had zo niet overgenomen en gepubliceerd mogen worden.

Tijdens de beeldvormende avond op 7 september 2023 is door een van de omwonenden ingesproken over het ontwerpbestemmingsplan. Na het inspreken heeft één van uw leden c.q. commissieleden de opmerking gemaakt, dat het binnen Schijndel toch is toegestaan om 4 lagen hoog te bouwen. Bouwen van 3 of 4 verdiepingen in Schijndel kan, mits er voldoende ruimte rondom vrij is van de bebouwing, zoals in de Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel is voorzien, bijvoorbeeld het terrein van Bolsius aan de Kerkendijk. Voor het onderhavige plangebied is dit absoluut niet aanvaardbaar.

Onzes inziens is het plan in algemene zin veel te hoog en ook veel te kolossaal. Dit geldt zeker en vooral ook voor de voorgenomen bebouwing aan drie kanten direct naast en achter ons perceel en pand. Zie fotoanimaties hierna van de huidige en toekomstige (ongewenste) situatie:

Straatbeeld Hoofdstraat huidige vs toekomstige situatie

- De nieuwe hoogtes passen niet in het straatbeeld, te hoog
- De nieuwe hoogtes zijn te dominant ten opzichte van het monument Hoofdstraat 56-58

Huidige situatie



Toekomstige situatie



Straatbeeld Hoofdstraat huidige vs toekomstige situatie

- De nieuwe hoogtes passen niet in het straatbeeld, veel te hoog
- De nieuwe hoogtes zijn te dominant ten opzichte van het monument Hoofdstraat 56-58
- Hoogtes van de nieuwbouw mogen niet boven bestaande bouw uitkomen, max 9 meter
- Wegens privacy heeft de voorkeur max. 2 bouwlagen, en anders via zgn. trap, direct naast bestaande bouw 2 bouwlagen, en dan naar 3 bouwlagen met max 9 meter.

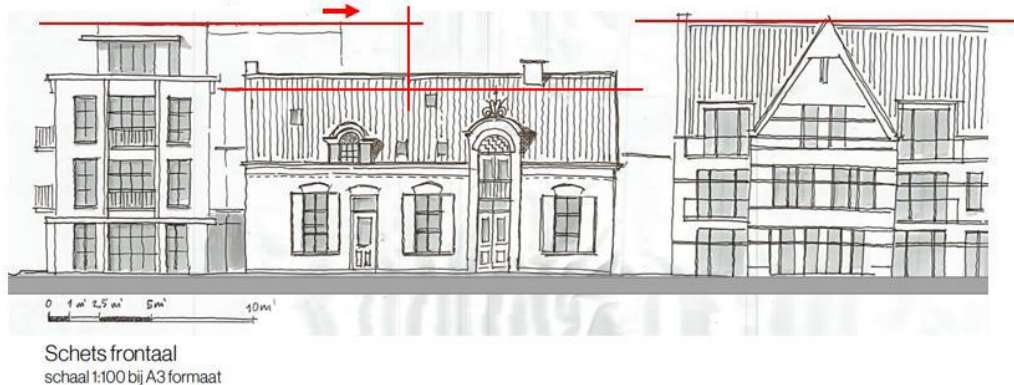
Huidige situatie



Toekomstige situatie



Frontaalschets aangeleverd door LA architecten. Gezien vanaf de Hoofdstraat.
 Deze klopt niet, volgens deze schets is de nok van Hoofdstraat 56-58 10 meter hoog,
 In werkelijkheid is de nok 9 meter hoog, zie de horizontale rode lijn op het monument.
 Verder is de breedte over de 4e verdieping ca. 18,4m breed, het penthouse zal dus doorlopen
 tot de verticale rode lijn.



Antwoord:

Zie voor de beantwoording Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume)

Daarnaast is er op verzoek van reclamant een aanpassing gedaan, Aan de linker en rechterzijde van het pand Hoofdstraat 60 tot en met 66 is een trap gemaakt en is de nokhoogte verlaagd zodat dit beter aansluit op de omgeving. Ook is de gootlijn van het pand aan de Hoofdstraat verlaagd, hierdoor is het raam in de kap gesitueerd in plaats van eronder.

Het gebouw van de trap en lift zijn aangepast, om beter op omgeving en monument aan te laten sluiten. De lift is in het gebouw opgenomen en de trap ligt verder naar achteren waardoor de afstand tot de burens groter is geworden en het trappenhuis kleiner is geworden. Daarbij is het uiterlijk van de trap aangepast, waardoor deze minder fors is geworden. Tenslotte zijn ook de penthouses verder teruggelegd. De aangepaste plannen zijn stedenbouwkundig akkoord bevonden.

- De nieuwbouw achter de bestaande bouw is 3 m hoger dan de bestaande bouw (nr. 56+58), dit is niet toegestaan: vanaf de straatkant mag de "2e rij" niet zichtbaar zijn/er boven uit tornen.



Conclusie: het gemeentelijk monument Hoofdstraat 56-58 wordt volledig overschaduwd, ingebouwd en ingekapseld door de nieuwbouw. Naar inzien van reclamant is dit niet acceptabel en zou de bouwhoogte rondom beperkt moeten worden tot maximaal 2 bouwlagen. Behoud van de bestaande kap- en goothoogten heeft de grote voorkeur. Een erg goed, binnen de geest van de beleidsnota 'Een bouwsteen voor Schijndel', passend recent gerealiseerd inbreidingsplan betreft plan "De Hopbelhof" op het voormalige bedrijfsterrein van Fassbender-Schellekens. Hier zijn op een perceel van circa 4000 m2 (bron: <https://www.bd.nl/meierij/garage-fassbender-in-schijndel-is-klaar-voor-sloop~a8ea4285/>) in totaal 15 levensloopbestendige woningen gerealiseerd als patio's/bungalows en aan de Hoofdstraat een wooneenheid met 5 appartementen van 2 hoog met een kap, maar wel aan de Hoofdstraat met een terugspringende rooilijn met voortuin. Zie ook de bijlage 17 het stuk "Het ontwerpbestemmingsplan plan in perspectief met Hoofdstraat 51-53-53a".



Het ontwerpbestemmingsplan Looierij-Hoofdstraat-Toon Bolsiusstraat voldoet niet aan de toets voor dit gebied, als gespecificeerd in beleidsnota 'de Kom van Schijndel', aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Dat de bestaande situatie van een garagebedrijf, opslagruimten, bedrijfsgebouwen en een horecapand worden getransformeerd naar 'wonen' is op deze locatie zeer toe te juichen. Dat hiermee een inbreidingslocatie voor gewenste woningbouw is gevonden, is eveneens toe te juichen. Ook is het positief dat er in het plan ruimte is voor een groen hof.

Op de navolgende punten voldoet het plan niet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit als gesteld in de beleidsnota 'de kom van Schijndel':

- De positieve transformatie en toe te voegen woningen en het toevoegen van een groen hof (wat tijd nodig heeft om tot wasdom te komen) zijn geen vrijbrief om voorbij te gaan aan de plicht om het plan goed ruimtelijk in te passen met ook verdere aandacht voor groen. De weinige bomen die nu aanwezig zijn in het gebied worden grotendeels gekapt of komen onder zware druk te staan. Naast verlies aan ruimtelijke kwaliteit levert dit meer hittestress op.

Antwoord:

In de huidige situatie is er veel verharding aanwezig. Met het groene hof komt nieuw groen terug en vormt dit per saldo een toevoeging van groen ten opzichte van de huidige situatie.

- De nieuwe bebouwing heeft een grote schaal die zich moeizaam voegt in de fijnkorrelige bebouwingsstructuur van de Toon Bolsiusstraat en de Hoofdstraat ter plekke. Richting centrum liggen weliswaar qua grootte vergelijkbare bebouwingsclusters. Op deze locatie zou dat op het achter-terrein ook kunnen passen, maar de inpassing bij de bestaande gevelwanden van de Toon Bolsiusstraat en Hoofdstraat verdient zeer zeker meer fijnzinnigheid, als gedefinieerd in de beleidsnota Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel.

Antwoord:

Zie voor de beantwoording Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume).

- Bebouwing van 3 lagen in het achterliggende gebied is nog wel voorstelbaar – doch beslist ongewenst, maar de vierde laag, weliswaar met een set back, is hier voor het hele gebied niet passend.

Antwoord:

Zie voor de beantwoording Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume).

- De derde en zeker de vierde bouwlaag wreekt zich vooral naast het pand Hoofdstraat 56 en 58. Deze panden worden door de hoogte van de nieuwe bebouwing geheel overklast. De liftschacht/het trappenhuis van deze 4 lagen ligt precies naast het pand (twee-onder-een-kap) Hoofdstraat 56 en 58 en torent fors boven dit pand uit, ter hoogte van de tuin 12 meter en ter hoogte van het dak terras ca. 9 meter. Een enorm bouwwerk op ca. 2 meter van de erfgrans. Hetzelfde geldt voor de galerijen op de 3e en 4e bouwlaag.

Antwoord:

Zie voor de beantwoording Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume) en Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy) en Algemene beantwoording zienswijze aspect J (Gemeentelijk Monument 56/58).

- De Toon Bolsiusstraat wordt het karakteristieke pand nr. 14 -16 welke grote beeldkwaliteit heeft - gesloopt. De nieuwe bebouwing moet zich bewijzen. Dat aantoonbare kwaliteit hier wordt ingewisseld

tegen onzekere kwaliteit is treurig en ongewenst. (Zie ook MIP Toon Bolsiusstraat 14- 16 in bijlage 17 van deze zienswijze).

Antwoord:

Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect K (Toon Bolsiusstraat 14 en 16).

- Aan de Toon Bolsiusstraat wordt de nieuwe bebouwing eveneens 3 lagen hoog (met een schijncap). Een van de gebouwen krijgt een 'mansardekap' en verwijst naar de aanwezige bebouwing in de straat met dezelfde soort kappen. Deze bestaande bebouwing is echter slechts 1 laag + een kap hoog en de diepte is ongeveer 7 meter. De voorgestelde bebouwing met twee lagen plus schijncap met een diepte van 13 à 14 meter betekent een verdubbeling van deze maten (en daarmee een verviervoudiging van het oppervlak van de zijgevel) en wordt daarmee een karikatuur van het origineel. De bestaande bebouwing van de Toon Bolsiusstraat verspringt ook in hoogte, maar nooit meer dan 1 verdieping met het belendende pand. Dit is des te belangrijker omdat de bestaande bebouwing aan de Toon Bolsiusstraat dicht op elkaar staat. Met de voorgenomen drie woonlagen worden te grote hoogteverschillen geïntroduceerd.

Antwoord:

Zie voor de beantwoording Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume).

- De tweekapper aan de Looierij ligt benepen: aan de voorzijde scheidt een miniem strookje groen deze woning van de grote parkeerplaats. Aan de noordzijde is het te krap. De achterzijde ligt aan het hof en roept daarmee vraagtekens op.

Antwoord:

Zie voor de beantwoording Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume).

- De bergingen zijn in het plan onlogisch en versnipperd en maken de beleving van het gebied onaangenaam.

Antwoord:

De huidige bergingen en de containerruimte van de bewoners, en de fietsenberging van de medewerkers van de apotheek en de artsen wordt verplaatst. De bergingen worden geclusterd in de hoek van het parkeerterrein.

- Aan de entree van de huidige Looierij wordt de nieuwe gevel zonder voortuin/groenstrook aangelegd. Dit profiel is daarmee hard en niet prettig (en met het hoogteverschil nog steeds rommelig). Dit profiel verdient meer aandacht om tot ruimtelijke kwaliteit te komen.

Antwoord:

Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume). Op de hoek Hoofdstraat en Looierij

komt de bebouwing wat verder naar achteren te liggen en is voor de gevel groen voorzien.



- De ontsluiting van de woningen gaat door middel van galerijen aan de achterzijde. Deze galerijen kijken uit over het lelijke achter gebied vol verharding, blik en bergingen (en tevens voor een deel van de woningen direct op de tuin en dakterras en in de woning van Hoofdstraat 58).

Antwoord:

Zie voor de beantwoording Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume) en Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy).

- De parkeernormering – zie ook bij hst. 2 - roept vragen op. Voor de nieuwe 69 woningen worden 51 tot 59 (verschil van 8 plaatsen; wat wordt het nu echt?) parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit lijkt niet in overeenstemming met de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018. Gezien de woningverdeling (25 % sociaal, 25% middel dure koop, 11 % dure koop, 13% midden huur en 26% dure huur) is eerder het dubbele aantal parkeerplaatsen nodig. Met dubbelgebruik en aanwezigheidspercentages wordt dat aantal weer gedrukt, maar het aantal parkeerplaatsen is absoluut onvoldoende. Niet alleen voor bewoners, maar ook voor bezoekers (van het nieuwe complex, maar ook voor de appartementen in 'de Hoed', de aanliggende woningen, de apotheek en de huisartsenpraktijk). En ook zal de parkeerdruk in de omgeving, zeer zeker voor de nu al meer dan overbelaste Toon Bolsiusstraat, hierdoor aanzienlijk toenemen.

Antwoord:

Zie voor de beantwoording Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- Als er al een lagere parkeernorm dan de nota voorschrijft, wordt aanvaard, is het een goed gebruik en een dure plicht om reserveringen te treffen mocht het aantal parkeerplaatsen in de toekomst toch onvoldoende blijken te zijn. In het geschetste plan is daar evenwel geen enkele ruimte voor.

Antwoord:

Zie voor de beantwoording Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren)
Daarnaast wordt opgemerkt dat wij geen lagere parkeernorm aanvaarden.

- Het voorliggende plan is absoluut benepen qua inpassing van parkeerplaatsen. Op de Looierij wordt het bestaande parkeren zodanig geïntensiveerd dat al het groen verdwijnt. Er worden hier zoveel mogelijk auto's ingepropt wat een onaangename en zeer harde situatie en veel hittestress oplevert.

Antwoord:

Zie voor de beantwoording Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren). Het plan is passend qua parkeernorm, dit is nader uitgewerkt in het parkeeronderzoek. Binnen het plangebied treedt een afname van circa 850 m2 verharding op (inclusief 256 m2 groene daken) hetgeen in het kader van hittestress ook wenselijk is.

- Met iets andere bewoordingen zou men dit als onfatsoenlijke openbare ruimte kunnen beschouwen. Dat geldt eveneens voor het achter-terrein. Dit is weliswaar niet openbaar toegankelijk, maar wel bedoeld voor de vele bewoners. Er wordt hier onder het gebouw geparkeerd en de rest van het terrein bestaat uit verharding, blik en een ongebreideld bergingenlandschap. Dit is een unheimische plek met veel hittestress die vraagt zo niet roept om vergroening.

Antwoord:

Binnen het plangebied treedt een afname van circa 850m2 verharding op, hetgeen in het kader van hittestress ook wenselijk is.

- Aan de Hoofdstraat wordt de nieuwe bebouwing 4 lagen (12,6m) hoog, maar staat op de huidige rooilijn. De bestaande bomen komen hier onder zware druk te staan. Terugspringende bebouwing is hier met deze bouwhoogte noodzakelijk.

Antwoord:

Er heeft bij de voorbereiding van het plan meerdere malen afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Tijdens deze overleggen is de hoofdmassa aan de Hoofdstraat teruggelegd tot de noklijn van de naastgelegen bebouwing Hoofdstraat 56 en 58.. Zie antwoord: Algemene beantwoording zienswijze aspect J gemeentelijk Monument 56/58. De nieuwbouw heeft 2 kopgevels die staan aan de rooilijn zoals Hoofdstraat 60 tot 66 dat momenteel geheel staat, echter in de toekomst is tussen de kopgevels links en rechts ervan het pand verder teruggelegd.

- Aan de Toon Bolsiusstraat wordt een boom ingeleverd tegen een parkeerplaats. Zo ook aan de Hoofdstraat, groen wordt ingeleverd voor parkeerplaatsen. Hiervoor komt niets in de plaats als compensatie.

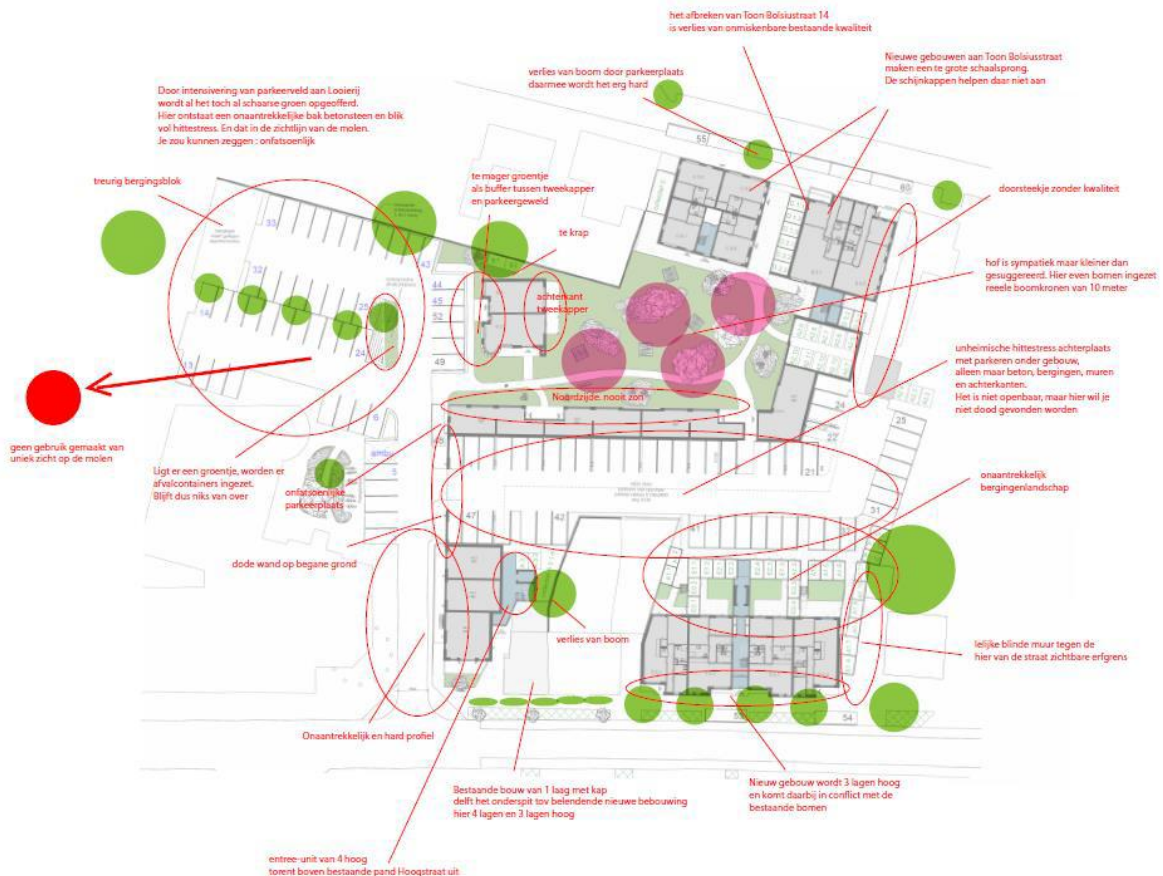
Antwoord:

Dit is aangepast in het ontwerp waardoor het mogelijk is om de boom te handhaven. Zie verder antwoord: Algemene beantwoording zienswijze aspect I (groen en verharding).

- Met deze intensiteit is er een grote opgave om het hemelwater op eigen terrein op te lossen. Vooral nog lijkt het niet mogelijk om al het hemelwater in te laten zijn. Er ontbreekt hier een gedegen plan.

Antwoord:

Binnen het plangebied treedt een afname van circa 850 m2 verharding op, hetgeen in het kader van hittestress ook wenselijk is. Er is een plan voor hemelwaterberging toegevoegd aan de Watertoets. Hierin is opgenomen dat een gedeelte van de waterbergingsopgave middels een wadi en een gedeelte via infiltratiekratten kan worden opgevangen. Het is mogelijk om de volledige waterbergingsopgave op het eigen terrein op te vangen.



Minder woningen en daardoor minder parkeerplaatsen, minder bergingen, geen liftschachten en meer ruimte voor groen zouden de benodigde lucht in het programma en plan kunnen opleveren om een ruimtelijk goede inpassing wel mogelijk te maken met daarbij oog voor goed kwalitatief wonen. Bij het plan ontbreekt ter visualisatie een behoorlijke omgevingstekening waarin niet alleen het plan maar ook de directe omgeving waaronder de molen, monument Hoofdstraat 56-58, de bomen en andere beeldbepalende bouw op tekening moeten staan.

Eindconclusie: Ruimtelijke bouwsteen: er kan geconcludeerd worden dat de initiatiefnemer hier te veel woningen op een te kleine plek wil realiseren. Het bestaande groen delft het onderspit en zo ook de kwaliteit van wonen en verblijven. De derde en vierde laag zijn zondermeer te hoog en de nieuwe bebouwing verhoudt zich zeker niet tot de bestaande gevels en het straatbeeld van de Hoofdstraat en de Toon Bolsiusstraat. De getoonde oplossingen voor bergingen zijn ver ondermaats. Het parkeren is eveneens ondermaats ingepast wat slechte private en slechte openbare ruimtes oplevert. Verder is het totale parkeeronderwerp ook ver onder de maat. Er is geen respect voor het monument Hoofdstraat 56-58, deze wordt volledig overklast.

Antwoord:

Zie voor beantwoording Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouvvolume) *en* Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy) en Algemene beantwoording zienswijze aspect J (Gemeentelijk Monument 56/58).

F) Voor wat betreft het behoud van monumentale objecten in het plangebied of in de directe omgeving daarvan is het ontwerpplan in strijd met:

- In de erfgoedvisie gemeente Meierijstad 2020 – 2030 is vastgelegd dat de gemeente Meierijstad, het college van Burgemeester en Wethouders zich inspannen voor instandhouding van monumentale objecten door ze op hun locatie goed tot hun recht te laten komen. Voorts is er gesteld dat het college niet alleen advies vraagt aan de monumentencommissie bij bouwplannen maar ook om de borging en inpassing van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Wij stellen vast dat het college heeft nagelaten de initiatiefnemers op te dragen alles in het werk te stellen bij de planvorming om de monumentale panden Hoofdstraat 58, en nr. 56, - Hoofdstraat 40 (Catharina molen) in stand te houden door geen belemmeringen te creëren voor deze panden en ze beter in het straatbeeld zichtbaar te behouden bij de ontwikkeling van het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord: zie Algemene beantwoording zienswijze aspect J (Gemeentelijk Monument 56/58). Het straatbeeld van deze panden verandert minimaal. Voor de molen Catharina molen verandert er vanuit het nu aanwezige straatbeeld ook maar zeer weinig. Voor de molen staat al veel bebouwing en het zicht op de molen is vanuit de zijde van de Hoofdstraat beperkt door onder andere de Hoed en de woningen aan de Hoofdstraat 38 en 34 en vanuit de Looierij wordt het beeld niet gewijzigd. De plannen zijn daarnaast voorgelegd in de Welstand- en Monumentencommissie waarbij ook de relatie van het bouwplan tot de aanwezige monumenten is meegenomen in de beoordeling.

- Het ontwerpbestemmingsplan gaat voorbij aan hoofdstuk 4 (gemeentelijke monumenten) van de Verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad. De verordening vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 2022 heeft tot doel het stellen van regels voor het behouden en beschermen van onroerend cultureel erfgoed dat van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis of van uitzonderlijke schoonheid is en dat onvervangbaar is. Door de aanwijzing als gemeentelijk monument, krijgt het betreffende erfgoed een beschermde status. Burgemeester en Wethouders van Schijndel hebben op 9 november 1993 het pand Hoofdstraat 56 en 58 aangewezen als een gemeentelijk monument dat van

bijzonder belang is voor de gemeente vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde (Voor besluit van 9-11-1993 zie bijlage 15). Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het de taak van de gemeente om zelf het behoud en de integratie van cultuur historische waarden aantoonbaar af te wegen tegen andere (economische, sociale, maatschappelijke, ecologische) belangen. Hiervoor zijn naast een inzichtelijk beleid ook proces- en kwaliteitsregels. Deze kwaliteitsregels zijn opgenomen in de verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad. Geregeld is dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders, een gemeentelijk monument - artikel 4.1 – te slopen, te verstoren, of in enig opzicht te wijzigen op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht. Er kunnen door Burgemeester en Wethouders in het belang van de monumentenzorg nadere regels worden gesteld met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden aan een gemeentelijk monument. Burgemeester en wethouders kunnen voorschrijven dat de aanvrager van de omgevingsvergunning nader onderzoek moet verrichten, zoals een bouwhistorisch of archeologisch onderzoek. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Hoofdstraat 56 is tezamen met Hoofdstraat 58 met een gezamenlijke redengevende motivatie als gemeentelijk monument aangewezen door het college van B en W van Schijndel bij besluit van 9 november 1993. Aangewezen zijn: de onroerende goederen Hoofdstraat 56;58 respectievelijk kadastraal bekend sectie 1611 en sectie 1612 (zie bijlage 15, besluit d.d. 9 november 1993 met bijbehorende tekening en bijlage 16, originele bouwtekening van Hoofdstraat 56 en 58)

Voor de realisatie van het nieuwbouwplan, waar het ontwerpbestemmingsplan de ruimte voor biedt, moet een deel van het monument, in de bouwvergunning van 1933 benoemd als schuur, binnenplaats en onlosmakelijk met een binnenplaatsmuur, onderdeel van het monument, worden afgebroken. De binnenplaatsmuur en de schuur is voorzien van authentiek siermetselwerk zgn. zeldzaam Knipwerk en maakt wezenlijk deel uit van de authentieke bebouwing. Het pand, nu bekend als Hoofdstraat 56 is aangebouwd in 1933 en niet omstreeks 1890 zoals in het ontwerpbestemmingsplan is gesteld. In 1890 is het pand Hoofdstraat 58 als solitair gebouw gebouwd. Hoofdstraat 56 is als vergroting en verandering aangebouwd, in de vergunning van 1933 genoemd als een verbouwing van een woning naar een dubbel-woonhuis uit het jaar 1933. Deze vergunning tot verbouw van het woonhuis is afgegeven door Burgemeester en Wethouders van Schijndel op 21 juni 1933, nummer 28/1933. Dit bewijst ook een rapport van de opzichter van bouw- en woningtoezicht van 9 juni 1933. Op de bij de bouwvergunning behorende en gewaarmerkte tekening blijkt andermaal dat de aanbouw achter de oorspronkelijke binnenplaats wezenlijk een authentiek deel uitmaakt van het monumentale pand. (Zie bijlage 16 Besluit bouwvergunning d.d. 21-06-1933 met bouwtekening). In het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 is ter plaatse van Hoofdstraat 56 de specifieke bouwaanduiding 'gemeentelijk monument' opgenomen. Deze aanduiding bevat het gehele perceel. In de tekening, behorende bij het aanwijzingsbesluit van de gemeente Schijndel, is het bijgebouw in de tekening dik aangemerkt en als zodanig en onlosmakelijk onderdeel van het aangewezen monument. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is genoemde specifieke bouwaanduiding niet opgenomen en stellen wij vast dat nieuwe bebouwing is voorzien ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding zoals genoemd. Wij kunnen niet anders constateren, dat blijkbaar een deel

van het gemeentelijk monument zal worden gesloopt, wat strijdig is met uw beleid over erfgoed binnen Meierijstad. Overigens lijkt met het ontbreken van de aanduiding monumentaal voor het gehele perceel Hoofdstraat 56 de weg geopend naar volledige sloop van pand Hoofdstraat 56 wat in strijd is met uw beleid over erfgoed binnen Meierijstad. Onzes inziens dient het ontwerpbestemmingsplan aangepast te worden met de status 'monument' voor het gehele perceel met gebouwen, muren, en schuur, als in bij het huidige bestemmingsplan, waarbij derhalve geen sloop van de schuur zal kunnen worden toegestaan.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het belang van de monumentenzorg strijdig is met verlening van een omgevingsvergunning voor de sloop en de voorgenomen in bouw en daarmee het aanzien van het monument. Er is niet onderzocht of het ontwerpbestemmingsplan op dit punt gedragen wordt door het monumentenbeleid en of dan wel onder welke voorwaarden en met welk eventueel nader onderzoek de voorgenomen sloop en nieuwbouw van de appartementen mogelijk is en er een omgevingsvergunning voor de sloop- en nieuwbouw kan worden verleend.

Reclamant is van mening dat de sloop van een deel van het aangewezen monument in strijd is met het belang van de monumentenzorg en niet kan worden vergund. Voorts zijn wij ook van mening dat met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hogere goot- en bouwhoogten dan ons monumentaal pand aan drie zijden, het monument onaanvaardbaar en onomkeerbaar ontsieren. Wij zijn van mening dat het behoud en de integratie van cultuur historische waarden van het monument onevenredig en aantoonbaar benadeeld wordt en dat dit niet opweegt tegen andere (economische, sociale, maatschappelijke, ecologische) belangen. Het bestemmingsplan kan in deze vorm dan ook niet kan worden vastgesteld. Sloop van, en voorgenomen dominerende hoge nieuwbouw rondom, zijn strijdig met de verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad.

Reclamant verzoekt de status monument voor Hoofdstraat 56 te handhaven voor het nieuwe bestemmingsplan en om U in te spannen, met het oog op het monument op deze locatie goed tot zijn recht te laten komen om het voorliggende plan zodanig aan te (laten) passen dat het monument beter wordt ingepast in het plan en waar mogelijk zelfs nog beter in het straatbeeld tot zijn recht komt dan nu al het geval is.

In artikel 37.2 van de planregels van bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 is vastgelegd, dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' niet hoger mogen zijn dan de hoogte zoals ter plaatse is aangeduid. Daarvan kan worden afgeweken als: a. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende kan worden tegemoetgekomen; b. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt fors afgeweken van de maximale bouwhoogten, zoals die nu vastliggen in het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013. Dit zonder via onderzoek aan te tonen dat daarmee geen onevenredige afbreuk wordt aan het functioneren van de molen.

Ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt in het ontwerpbestemmingsplan ruimte geboden om fors hoger te bouwen. Uit de plantoelichting blijkt niet dat onderzoek is gedaan naar de gevolgen daarvan voor het functioneren van de molen.

Antwoord:

- a. Voor de woning Hoofdstraat 56 ontbreekt de aanduiding “gemeentelijk monument”. Dit zal hersteld worden bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan;
- b. Meerdere onderwerpen worden in dit punt aangehaald. Het gemeentelijk monument blijft behouden. Alleen de achterliggende aanbouw van recentere datering zal worden gesloopt. De monumentale status van dit gebouw geldt alleen voor het hoofdgebouw en niet voor het later aangebouwde deel achter de woning. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
Voor de molenbiotoop wordt voor de beantwoording verwezen naar Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop).
- c. De Welstands- en Monumentencommissie heeft beoordeeld dat het plan in de huidige vorm geen afbreuk doet aan de omliggende monumenten en op hoofdlijnen akkoord is bevonden.

- G) Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Woonvisie Meierijstad.
- Het toetsingskader voor de Woonvisie Meierijstad 2018 is een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt naar vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijk leefbare buurten en ruimte om kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Wij zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan strijdig is met deze visie.
- Allereerst vrezen wij dat het voorliggende ontwerpplan niet bijdraagt aan het toevoegen van een aantrekkelijke leefbare buurt. Het plangebied is dermate volgepropt met een hoog aantal woningen op een klein stukje grond, en erg versteend, wat de aantrekkelijke leefbaarheid van het gebied afbreuk doet. De vorm en situering van de appartementen, schuurtjes, parkeerplaatsen en onderdoorgang geeft een gettoachtig beeld met veel ruimte en hoekjes voor verpaupering en verminderde sociale controle.
- De woonvisie Meierijstad richt zich op de dynamiek van de woningmarkt die vraagt om een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en de behoefte op langere termijn onder wisselende omstandigheden. Ook richt het zich op de leefbaarheid, een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en de eigenheid van wijken recht doet.
- Naar onze mening verhoudt het ontwerpbestemmingsplan zich niet tot deze twee aspecten van de visie. Op korte termijn is er weliswaar een dringende behoefte aan snel veel nieuwe woningen en dus zou je ieder plekje waar gebouwd kan worden, volstampen met veel wooneenheden maar op de langere termijn komen er meer grotere en geschiktere bouwlocaties ter ontwikkeling die de grotere volumes van woningen meer leefbaar en planologisch beter inpasbaar zullen maken dan in het huidige plangebied. Op langere termijn zullen een kleiner aantal grondgebonden starters- en grondgebonden seniorenwoningen, die in het plangebied prima inpasbaar zijn, meer passen in het bredere gewenste woningpalet van Schijndel. Toevoeging van 50 tot 70 van de categorie grondgebonden woningen is, (naast 540-670 appartementen), voor Schijndel ook door de gemeenteraad vastgelegd als bouwbehoefte. Grondgebonden starters- en seniorenwoningen passen, meer dan gestapelde appartementen, bij de eigenheid en de kracht van de wijk. Ook sluit dit goed aan bij de behoefte in Meierijstad naar het bouwen voor ‘doorstroming’ door goede alternatieven te realiseren voor ouderen en dure scheefwoners in met name de grotere

kernen als Schijndel. Ander belangrijk voordeel is bij deze keuze is dat veel andere bezwaren tegen het plan niet of veel minder groot zullen zijn.

Antwoord:

Het plan voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma wat aansluit bij de Woonvisie. Door het gevarieerde programma is er ook een gevarieerde doelgroep voor de woningen. Voor onder andere ouderen, alleenstaanden en mensen met een zorgbehoefte kunnen de appartementen ook geschikt zijn. Hier is veel vraag naar en het programma sluit aan bij de woningbouwbehoefte. Gezien de ligging dichtbij het centrum van Schijndel sluit het realiseren van appartementen ook goed aan de bij de behoefte. Het heeft de voorkeur om appartementen zoveel mogelijk in of dichtbij het centrum te realiseren zodat deze ook dichtbij de voorzieningen gerealiseerd worden.

- Zoals elders ook gesteld is de bebouwingsdichtheid van 150 woningen per hectare exorbitant voor een matig stedelijk gebied als Schijndel en komt dit de leefbaarheid van het plangebied zeker niet ten goede.

Verder is het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de woningdifferentiatie niet duidelijk en zelfs tegenstrijdig. In hoofdstuk 4.4 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is gesteld (blz. 42) dat alleen de penthouses waarschijnlijk verkocht zullen worden. De rest zal derhalve verhuurd worden. Met de rest is bedoeld: 12 (kleine) zorgwoningen en 55 appartementen (8+3+12+32). Samen opgeteld 67 huurwoningen en 2 koop woningen. Vervolgens wordt er gesteld dat er sprake is van een gemengd programma met woningen voor in ieder geval starters en senioren met differentiatie in prijssegment met 25% sociale huurwoningen. (25% van 69 is 17 sociale huurwoningen).

Vervolgens wordt er gesteld dat er:

- 25% sociale huurwoningen zullen zijn;
- 25% (middel dure koop) + 11% (dure koop) = 36% verkocht gaat worden;
- 13% (midden huur) + 26% (dure huur) = 39% verhuurd gaat worden.

Omgerekend naar woningen komt dit dan neer op:

Huur: $25\% + 39\% = 64\%$ x 69 woningen is 44 huurwoningen

Koop: 36% x 69 woningen is 25 koopwoningen (Afgerond naar hele getallen).

In het ontwerpbestemmingsplan staan dus wat woning aantallen betreft tegenstrijdigheden 2 vs. 25 koopwoningen en 67 vs. 44 huurwoningen.

De parkeertoets (pagina 2 van bijlage 9 van de plantoelichting) gaat dan maar gemakshalve weer uit van andere aantallen: 26 etage duur, 26 etage midden en 5 etage goedkoop en 12 kleine eenpersoonswoningen.

Antwoord:

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is het woningbouwprogramma nu ook vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan. Voor wat betreft parkeren wordt

verwezen naar het parkeeronderzoek waarin het woningbouwprogramma is verwerkt. Zie ook antwoord algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (parkeren).

- Op blz. 43 van het ontwerpplan is gesteld dat gezien de locatie in het centrum, het niet haalbaar is om in het plangebied goedkope woningen te verkopen. Dit wordt niet onderbouwd en hier zijn zeker vraagtekens bij te stellen. Onderbouwing ontbreekt.

De notatie van de woondifferentiatie in de tekst van het ontwerpbestemmingsplan lijkt in het plan geheel vrijblijvend te zijn. De beperkingen zijn in het ontwerp alleen vastgelegd voor het aantal woningen en bouwhoogten. Verder niets. Waarom is er niet gekozen voor woondifferentiatie toegepast naar financiële categorieën zoals ook gedaan in het recente plan “De Groote Braeck” en “Plein - Theeuwishoek”.

In het ontwerpbestemmingsplan is tevens verzuimd de doelgroepenverordening van toepassing te verklaren, dat is wel noodzakelijk/een vereiste.

In hoofdstuk 4.4 wordt verder gesteld dat van de 69 woningen er 12 sociale woningen ((kleine) zorgwoningen) zijn, zeer waarschijnlijk bedoeld voor jongvolwassenen die in het kader van de WMO een zorgbehoefte hebben. Omdat dit van invloed is op diverse parameters is het van belang dit vast te leggen in de plantekening c.q. planvoorschriften. Dit is nagelaten en dient alsnog te geschieden. Nu dat niet geschiedt kunnen deze woningen ook gebruikt worden als reguliere woningen hetgeen onmiddellijk consequenties heeft voor de parkeerbalans.

Het voorliggende plan sluit onvoldoende (duidelijk) aan bij de Woonvisie en doet dus afbreuk aan de ambities en de (beleids-)doelstellingen en uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie Meierijstad 2018. Wij zijn dan ook van mening, dat de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het geldende woonbeleid en met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Antwoord:

Zoals eerder benoemd is de doelgroepenverordening vertaald in het bestemmingsplan, naast de overeenkomst die met de initiatiefnemer is afgesloten waarin het woningbouwprogramma en de instandhouding hiervan ook is vastgelegd. De woningen worden beschouwd als sociale huurwoningen en de norm voor sociale huurwoningen is ook meegenomen in het kader van het parkeeronderzoek.

H) Nota parkeernormen Meierijstad 2018.

Op 31 januari 2019 heeft uw raad het Paraplubestemmingsplan parkeren vastgesteld. Aan dat bestemmingsplan is nadrukkelijk gekoppeld de door het college vastgestelde Nota Parkeernormen Meierijstad 2018. In deze nota is op een aantal plaatsen nadrukkelijk vastgelegd, dat het uitgangspunt is dat de toename van de parkeervraag door een nieuwe ontwikkeling op eigen terrein wordt opgelost. Er zijn geen planologische beperkingen om binnen het plangebied in parkeren op eigen grond te voorzien door middel van een zogenaamde parkeerkelder. In alle recente inbreidingsplannen in kom Schijndel met een

hoger aantal woningen per hectare is in parkeren op eigen terrein voorzien met parkeerkelders dan wel minder woningen per hectare.

Afwijken van de parkeernormen c.q. van het uitgangspunt dat het opvangen van de toenemende parkeerdruk op eigen terrein moet plaatsvinden is mogelijk, door: - parkeren op te vangen door benutting bestaande parkeerruimte; - aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In dit plan wordt voor de laatste optie gekozen, het aanleggen van meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte op het terrein achter de Looierij en ook op de Hoofdstraat en de Toon Bolsiusstraat. Maar aan deze optie zijn volgens de Nota parkeernormen voorwaarden verbonden, te weten:

- de door het CROW aangehouden acceptabele loopafstanden;
- dat de aanleg van parkeerplaatsen niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van de omgeving.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- Reclamant stelt vast dat de aanleg van meer parkeerplaatsen aan de Looierij juist ten koste gaat van de kwaliteit van de omgeving. Zoals al eerder vermeld wordt al het groen, bestaande uit een haag met bomen en klimop begroeiing aan de muur rondom het parkeerterrein, wordt verwijderd en/of zal verdwijnen. Het verdwijnen van deze juist verkoeling gevende elementen zal leiden tot hittestress op warme zonnige dagen.

Antwoord:

Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect I (groen en verharding). Binnen het plangebied treedt een afname van circa 850 m2 verharding op, hetgeen in het kader van hittestress ook wenselijk is.

- Bestaande parkeervakken worden per stuk verkleind en rijstroken versmald en verlegd waardoor de manoeuvreerbaarheid op het terrein slechter wordt alsmede het in- en uitstappen voor de vele oudere en mindervalide bezoekers erg krap zo niet te krap wordt. De beschikbare ruimte voor voetgangers en stallen van fietsen wordt verkleind waarmee de kwaliteit van de omgeving ook afneemt. Hetzelfde geldt voor de aan te leggen parkeerplaatsen in het openbaar groen en of trottoir aan de Toon Bolsiusstraat en de Hoofdstraat.

Antwoord:

Daarnaast voldoen wegen aan de normen en zullen de parkeerplaatsen niet afwijken van de huidige afmetingen en voldoen aan de normen. Uit onderzoek is gebleken dat er in de openbare ruimte voldoende capaciteit is om de parkeervraag op te vangen.

I) Klimaat en duurzaamheid.

In paragraaf 3.5 over klimaat en duurzaamheid wordt op geen enkele wijze ingegaan op andere aspecten van klimaat en duurzaamheid, zoals:

- Duurzaam omgaan met (hemel)water; In het geval van duurzaam omgaan met (hemel)water zal moeten worden voldaan aan de volgende uitgangspunten van de Brabantse waterschappen: 1. Hemelwater hergebruiken; 2. Hemelwater vasthouden en infiltreren; 3. Hemelwater bergen en afvoeren; 4. Hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect); 5. Hemelwater afvoeren naar het riool als 1 t/m 4 niet mogelijk zijn.
- Voorkomen van hittestress Hiervoor, waar wij zijn ingegaan op het handelen in strijd met de Nota parkeernormen Meierijstad 2018, hebben wij al geduid dat het verwijderen van al het groen op het parkeerterrein aan de Looierij ter plaatse zal leiden tot hittestress. Ook de gekozen situering de nieuwe bebouwing, de parkeervoorzieningen ten zuiden daarvan zonder enig groen en de realisatie van het groen aan de noordkant zal leiden tot hittestress. De noordkant van het gebouw is juist de koele kant en de behoefte aan groen bestaat juist aan de zuidkant om daar hittestress te voorkomen. Het plan is gezien vanuit dat oogpunt volstrekt niet duurzaam en er wordt geen rekening gehouden met de klimaatverandering.

Antwoord:

zie Algemene beantwoording zienswijze aspect I (groen en verharding). De watertoets is aangepast en hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd op het eigen terrein. Zoals meermaals aangegeven komt er het nodige groen terug in het plantontwerp, onder andere door het realiseren van een groen hof. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt er meer groen toegevoegd wat een positief effect heeft op het tegengaan van hittestress.

J) **Beleidsstoets**

Reclamant stelt vast, dat in de paragraaf over Beleidsstoets – gemeentelijkbeleid niet is ingegaan op:

- De beleidsnota 'Een bouwsteen voor Schijndel' terwijl deze hier zeer relevant is; Voor de afwijkingen van de beleidsnota 'Een bouwsteen voor Schijndel' verwijzen wij hier kortheidshalve naar wat hiervoor over de inhoud van de beleidsnota is vermeld;
- De verordening fysieke leefomgeving;
- Bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 en de regels over de molenbiotop. Op dit punt is de plantoelichting, die een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten, volstrekt onvoldoende en wordt het vast te stellen bestemmingsplan niet gedragen door de onderbouwing daarvan.

Antwoord:

- De bouwsteen is onder punt 10 van deze zienswijzen al behandeld, voor een antwoord wordt verwezen naar punt 10;
- In de Watertoets is de Verordening fysieke leefomgeving toegevoegd als gemeentelijk toetsingskader. Hieruit volgt een waterbergingsopgave welke in het plangebied zal worden opgevangen door middel van een of meerdere wadi's en infiltratiekratten.
- De molenbiotop is onder punt 1 van deze zienswijzen al behandeld, voor een antwoord wordt verwezen naar punt 10. Daarnaast wordt opgemerkt dat een

indicatief onderzoek naar de molenbiotoop is uitgevoerd en dat deze onderdeel uitmaakt van het plan.

K) Archeologie en cultuurhistorie

Op 4 augustus is het ontwerpplan besproken op de intaketafel. De conclusies van de intaketafel waren onder meer:

- Ze geven in hun stuk aan dat de plannen in lijn zijn met de historische bebouwing;
- Zorg dat het stedenbouwkundig past.

Reclamant kan zich niet vinden in de eerste conclusie van de intaketafel. Op 23 februari 2023 had de monumentencommissie naar aanleiding van het adviesverzoek van het college van B en W een gesprek met de initiatiefneemster en de ontwerpers.

Uit de verslagen blijkt dat het plan van initiatiefnemers nog verre van akkoord is en zijn voor de gecombineerde commissie, dat onze visie in lijn is met die van de commissie en dat er dus geen sprake is van een voldragen laat staan volwassen ontwerp bestemmingsplan.

Gezien het feit dat een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld voor de ontwikkeling van het plan adviseert de commissie het plan aan te houden. Wel kan de totstandkoming van het Beeldkwaliteitsplan parallel lopen aan de behandeling van het plan. Hiervoor verwijst de commissie naar bovenstaande bevindingen om mee te nemen in het beeldkwaliteitsplan.

De adviezen van de monumentencommissie zijn niet verwerkt in het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan en feitelijk dus compleet genegeerd door zowel initiatiefnemer als architect als door het college.

Het college heeft ook niet gemotiveerd waarom deze adviezen niet zijn opgevolgd en niet zijn meegenomen. Ook blijkt nergens uit dat er anderszins advies is gevraagd door het college over de inpasbaarheid van het bestaande Monument Hoofdstraat 56-58 welke volledig ingesloten in het plangebied ligt en ook niet heeft gedaan voor de inpasbaarheid van de Catherina-molen. Gelet op de cultuurhistorische waarden ligt hier niet alleen de verplichting voor het college maar ook een kans om de monumenten ten minste goed in de omgeving te conserveren en beter nog om ze verbeterd in de omgeving te tonen door de nieuwbouw links van het monument verder dan nu het geval is terug te laten springen vanaf de rooilijn

In de erfgoedvisie is vastgelegd dat de gemeente meer verbinding tussen erfgoed en de veranderingen in de leefomgeving legt. In de visie is de uitdaging om bij veranderingen in de leefomgeving de monumenten te behouden en om ons daarnaast door de kracht van deze ontwerpen uit het verleden te laten inspireren bij de vormgeving van onze toekomstige leefomgeving. Als doel is gesteld het versterken van de relatie tussen de kwaliteit van het ontwerp en de cultuurhistorische waarde.

Het vigerende beleid is dat op basis van de ruimtelijke ordening de gemeente verplicht is om bij al haar ruimtelijke planvorming een analyse te maken van het aanwezige erfgoed. In het bestemmingsplan dient een gemotiveerde beschrijving te zijn opgenomen van de wijze waarop rekening gehouden wordt met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Het gaat daarbij om beschermde maar ook om niet beschermde objecten. Dit

betekent dat de gemeente een analyse moet maken van de cultuurhistorische waarden in het plangebied en daar conclusies aan verbindt die in het bestemmingsplan worden verankerd.

Het streven van de structuurvisie “verbindend erfgoed” is om de biografie van Meierijstad meer zichtbaar en beleefbaar te maken. Voor de Catherina-molen maar zeker voor het monument Hoofdstraat 56-58, wat planologisch onderdeel uitmaakt van het plangebied, biedt dit inbreidingsplan kansen om de zichtbaarheid te verbeteren welke niet worden benut, integendeel het huidige plan verslechtert het aanzien en de zichtbaarheid van het monumenten Hoofdstraat 56–58 en de Catharina-molen. Maar ook de voorgenomen sloop van de panden Toon Bolsiusstraat 14 en 16 en de panden Hoofdstraat 60 t/m 66 allemaal onbeschermd, vragen om een analyse met daaraan te verbinden conclusies die in het ontwerpbestemmingsplan ontbreken. Dit is in strijd met de erfgoedvisie Meierijstad 2020 – 2030. (Zie ook MIP Toon Bolsiusstraat 14- 16 in bijlage 17 van deze zienswijze).

Antwoord:

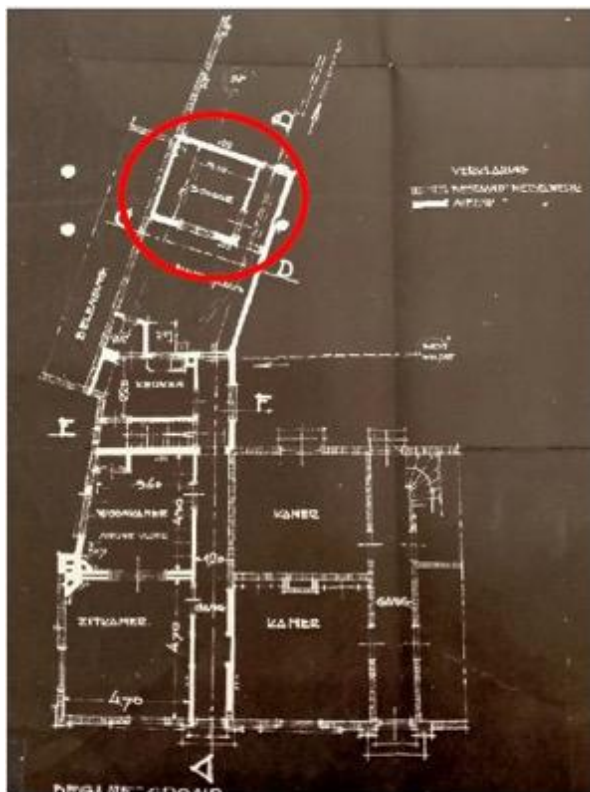
Dit punt is eerder in deze zienswijze aangehaald. Verwezen wordt naar het antwoord dat daar is gegeven.

- In de fase van de intaketafel heeft de gemeentelijk stedenbouwkundige behoudt van de zichtbaarheid van de zijgevel zoals vastgelegd in het terugspringend bouwblok van Hoofdstraat 54 naar opdrachtgever specifiek benoemd als belangrijk voor de zichtbaarheid van het monument. Wij stellen ons op het standpunt dat een gelijke behoefte geldt voor de rechterzijde van het monument Hoofdstraat 56-58 en dat het bouwblok aldaar meer en in de lijn met de linkerkant van het pand over een breedte van tenminste 6 à 8 meter met een diepte van tenminste 4 à 6 meter naar achteren dient te worden gelegd. De voorgenomen sloop van de huidige bebouwing naast Hoofdstraat 58 geeft hiervoor een unieke mogelijkheid tot verbetering van deze ruimtelijke en beeldkwaliteit en de zichtbaarheid van het monument.

Antwoord:

Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwvolume) en antwoord algemene beantwoording zienswijze aspect J Gemeentelijk monument 56/58 Inmiddels heeft het plan van de Welstands- en Monumentencommissie een positief advies gekregen.

- Uit de plantekening en de beschrijving moet worden opgemaakt dat initiatiefnemers voornemens zijn om een deel van het gemeentelijk monument Hoofdstraat 56, te weten de voormalige besloten binnenplaats en de schuur, te slopen (zie rood kader in bijgevoegde tekening) en de grond aan te willen wenden voor de bouw van een liftschaft/trappenhuis en berging. Het ontwerpbestemmingsplan creëert hiertoe de mogelijkheid wat strijdig is met het bestemmingsplan 2013, de verordening fysieke leefomgeving Meierijstad en ook met de Erfgoedvisie gemeente Meierijstad 2020 – 2030 en wij beschouwen deze sloop van een deel van het monument als onjuist en onbehoorlijk. Onzes inziens mag er geen enkel deel van het monument gesloopt worden.



Bouwtekening: Hoofdstraat 56 – 58, Mei 1933 Schuur rood omcirkelt

In de erfgoedverordening Meierijstad 2018, (Artikel 12 lid 1,) is een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning een gemeentelijk monument te verstoren, op een dusdanige wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Het huidige ontwerpbestemmingsplan voorziet op meerdere punten in bebouwing van bergingen, appartementen/woningen zodanig dichtbij en/of hoog dat deze zeer aannemelijk de gemeentelijke monumenten zullen verstoren. Het is dan ook onwenselijk en strijdig met het beleid om met dit ontwerpbestemmingsplan de weg voor het verlenen van een omgevingsvergunning op deze punten vrij te maken. De geprojecteerde bouwblokken en bouw- en goothoogten, waarmee ons gemeentelijk monument en ook Hoofdstraat 56 exorbitant wordt in- en omsloten, zullen verstorend zijn. Het monument vervalt van een statig in het straatbeeld staand pand tot een aan de nieuwbouw ondergeschikt pandje. Dit doet afbreuk aan de waardigheid van het monument. Pas bij de behandeling van de noodzakelijk nog aan te vragen sloop-, bouw-, c.q. omgevingsvergunning zal de werkelijke impact en omvang van de verstoring zichtbaar worden. Er is na bevestiging/aanname van dit ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheid meer om de sloop en bouwactiviteiten te verbieden. Een zorgvuldigere planologische afweging is noodzakelijk en ontbreekt.

Antwoord:

Dit punt is eerder in deze zienswijze aangehaald. Verwezen wordt naar het antwoord dat daar is gegeven. Zie ook algemene beantwoording zienswijze aspect J gemeentelijk monument.

- L) Het ontwerpplan is in strijd met de Erfgoedvisie verbindend erfgoed 2020-2030. In de erfgoedvisie gemeente Meierijstad 2020 – 2030 is vastgelegd dat de gemeente Meierijstad, het college van Burgemeester en Wethouders zich inspant voor instandhouding van monumentale objecten door ze op hun locatie goed tot hun recht te laten komen. Voorts is er gesteld dat het college niet alleen advies vraagt aan de monumentencommissie bij bouwplannen maar ook om de borging en inpassing van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Wij stellen vast dat het college heeft nagelaten de initiatiefnemers op te dragen alles in het werk te stellen bij de planvorming om ons monumentale pand, Hoofdstraat 58, en nr. 56, beter in het straat beeld zichtbaar te behouden bij de ontwikkeling van het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord:

Dit punt is eerder in deze zienswijze aangehaald. Verwezen wordt naar het antwoord dat daar is gegeven en zie Algemene beantwoording zienswijze aspect J (Gemeentelijk Monument 56/58).

- M) Het ontwerpbestemmingsplan gaat voorbij aan hoofdstuk 4 (gemeentelijke monumenten) van de Verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad. De verordening vastgesteld door het college van B en W van Meierijstad op 20 september 2022 heeft tot het stellen van regels voor het behouden en beschermen van onroerend cultureel erfgoed dat van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis of van uitzonderlijke schoonheid is en dat onvervangbaar is. Door de aanwijzing als gemeentelijk monument, krijgt het betreffende erfgoed een beschermde status. Burgemeester en Wethouders hebben het pand Hoofdstraat 56-58 aangewezen als een gemeentelijk monument dat van bijzonder belang is voor de gemeente vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het de taak van de gemeente om zelf het behoud en de integratie van cultuur historische waarden aantoonbaar af te wegen tegen andere (economische, sociale, maatschappelijke, ecologische) belangen. Hiervoor zijn naast een inzichtelijk beleid ook proces- en kwaliteitsregels. Deze kwaliteitsregels zijn opgenomen in de verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad. Geregeld is dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders, een gemeentelijk monument - artikel 4.1 – te slopen, te verstoren, of in enig opzicht te wijzigen op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht. Er kunnen door Burgemeester en Wethouders in het belang van de monumentenzorg nadere regels worden gesteld met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden aan een gemeentelijk monument. Burgemeester en wethouders kunnen voorschrijven dat de aanvrager van de omgevingsvergunning nader onderzoek moet verrichten, zoals een bouwhistorisch of archeologisch onderzoek. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Wij zijn van mening dat de sloop van een deel van het aangewezen monument in strijd is met het belang van de monumentenzorg en niet kan worden vergund. Wij wensen ons hier tegen te verzetten!

Voorts zijn wij ook van mening dat met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hogere goot- en bouwhoogten dan ons monumentaal pand aan drie zijden het monument onaanvaardbaar en onomkeerbaar ontsieren. Wij zijn van mening dat het behoud en de integratie van cultuur historische waarden van het monument onevenredig en aantoonbaar benadeeld wordt en dat dit niet opweegt tegen andere (economische, sociale, maatschappelijke, ecologische) belangen. Het bestemmingsplan kan in deze vorm dan ook niet kan worden vastgesteld. Sloop van, en voorgenomen dominerende hoge nieuwbouw rondom, zijn strijdig met de verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad.

Wij verzoeken andermaal de status monument voor het gehele perceel Hoofdstraat 56 te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.

Antwoord:

Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect J (Gemeentelijk Monument 56/58). Het gedeelte dat gesloopt wordt heeft geen monumentale waarde.

- N) In de paragraaf over archeologie en cultuurhistorie wordt niet ingegaan op:
- *Toon Bolsiusstraat 14 en 16:* Volgens het ontwerpbestemmingsplan, dat voorligt, zal de woning Toon Bolsiusstraat 14- 16 worden gesloopt. Dit pand is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Noord Brabant (zie bijlage 14). Het pand heeft qua exterieur cultuurhistorische waarden. Wij verwijzen hier ook naar het verslag van de monumentencommissie van 23 februari 2023 waarin nadrukkelijk wordt gesteld, dat het pand behoudens waardig is als monument. Citaat uit het verslag: "Allereerst heeft de commissie er moeite mee vanuit erfgoed oogpunt dat het pand aan de Toon Bolsiusstraat 14-16 gesloopt gaat worden". Het college had tenminste een onderzoek moeten laten instellen door een deskundige om de cultuurhistorische waarden in exterieur en interieur na te gaan.
 - *De Catharina molen:* Voor wat betreft de cultuurhistorische waarde van de molen verwijzen wij hier kortheidshalve naar de zienswijze van de Molenstichting Noord-Brabant welke wij als hierbij ingevoegd beschouwen en onderdeel zijn van onze zienswijze.
 - *Hoofdstraat 56 en 58:* Sterker voor de realisatie van het nieuwbouwplan, moet een deel van het monument, schuur, binnenplaats van 56 worden onttrokken aan het monument en deels worden gesloopt afgebroken. Ook hier geen toelichting of motivatie. Overigens is de muur en de wand van de schuur een mandelige erfscheiding. (Zie ook punt 3 in hoofdstuk 5.1).
 - *Hoofdstraat 56- 58:* Het karakter van dit pand, een herenhuis met statuur, groots in het straatbeeld als gevolg van verhoogde goot en nokhoogten ten opzichte van aangelegen arbeiderswoningen, bepaalt het karakter van het monument. Door het pand volledig en direct belendend te omringen met nieuwbouw met fors hogere goot- en nokhoogten wordt dit karakter tenietgedaan wat onwenselijk is.

- Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt geen motivatie of onderzoek naar de effecten van het ontwerpbestemmingsplan op het monument hetgeen in strijd is met goede regelgeving.
- In het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 is ter plaatse van Hoofdstraat 56 de specifieke bouwaanduiding 'gemeentelijk monument' opgenomen. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is genoemde specifieke bouwaanduiding niet opgenomen hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan 2013 en strijdig is met het beleid over erfgoed binnen Meierijstad.
- Met het ontbreken van de aanduiding monumentaal voor het gehele perceel Hoofdstraat 56 wordt de weg geopend tot volledige sloop van het monument Hoofdstraat 56 wat in strijd is met uw beleid over erfgoed binnen Meierijstad. Het ontwerpbestemmingsplan dient aangepast te worden met de status 'monument' overeenkomstig het bestemmingsplan 2013.

Antwoord:

Dit punt is eerder in deze zienswijze aangehaald. Verwezen wordt naar het antwoord dat daar is gegeven en de algemene beantwoording zienswijze aspect K (toon Bolsiusstraat 14 en 16).

- O) Voor archeologische waarden bestaat beleidsmatig de voorkeur om de waarden ongestoord te laten in de bodem (behoud in situ). Behoud van archeologische waarden kan enkel worden gerealiseerd als bodemingrepen worden voorkomen op plaatsen waar deze waarden zich in de bodem bevinden. Derhalve moet bij het wijzigen van de bouwgrenzen, zoals bij het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel', worden nagestreefd dat eerst via bureau- en veldonderzoek wordt vastgesteld waar archeologische waarden in de bodem kunnen worden verwacht. Veldonderzoek onder bestaande gebouwen is niet mogelijk zonder de gebouwen te beschadigen. Maar anders ligt dat met een verharding bestaande uit klinkers of tegels. Op de onbebouwde terreinen kan zondermeer nu al onderzoek plaatsvinden om na te gaan of er nog sprake is van ongeroerde grond en op welke diepte deze zich bevindt. Mocht uit een dergelijk eerste onderzoek blijken, dat er toch nog sprake is van ongeroerde grond, waarin archeologische waarden zijn te verwachten, dan kan zo nodig het plan worden aangepast om te voorkomen dat juist op die plaatsen diepe bodemingrepen moeten plaatsvinden. De huidige onderbouwing in het rapport van Wintraecken en bijlage 2 Cultuurhistorische Quickscan over archeologische waarden is onvoldoende om verstoring van archeologische waarden te voorkomen.
- Voor archeologische waarden bestaat beleidsmatig de voorkeur om de waarden ongestoord te laten in de bodem (behoud in situ). Behoud van archeologische waarden kan enkel worden gerealiseerd als bodemingrepen worden voorkomen op plaatsen waar deze waarden zich in de bodem bevinden. Het voornemen om de panden Toon Bolsiusstraat 14 en 16 en de panden Hoofdstraat 60 t/m 66 te willen slopen is in strijd met de voorkeur om archeologische waarden ongestoord te laten. Het plangebied is gelegen in het oudste gedeelte van het oorspronkelijk dorp Schijndel. Binnen het plangebied is juist zeer aannemelijk dat onder deze in de jaren 30 van de vorige eeuw gebouwde panden, archeologische resten van vroege bewoning aanwezig zijn. De panden zijn zgn. op staal gebouwd wat wil zeggen dat er toendertijd vooraf aan de nieuwbouw nauwelijks grondberoering heeft plaats hoeven vinden en oudere bouwresten niet

gebruikelijk verwijderd werden. Onzes inziens lijkt toestaan van sloop van deze panden dan ook, met de huidige onderbouwing over archeologische waarden en een ontbrekend historisch onderzoek, volstrekt onvoldoende om mogelijke verstoring van archeologische waarden te voorkomen.

Antwoord:

Zie algemene beantwoording aspect K, sloop Toon Bolsiusstraat 14 en 16.

De woningen aan de Toon Bolsiusstraat 14 en 16 betreffen geen monumenten en genieten derhalve geen bescherming voor sloop. Dit geldt ook voor de panden aan Hoofdstraat 60 tot 66, dit zijn ook geen monumenten. Om deze panden te slopen is een wijziging in het planologisch regime niet noodzakelijk. Dit is binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan mogelijk. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 van bijlage 1 (archeologisch onderzoek) van de toelichting. Daarin staan de conclusies van het bureauonderzoek, de conclusies van het booronderzoek en het advies. Het advies is: "Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling". In bijlage 1 (archeologisch onderzoek) is het onderzoek en de resultaten opgenomen. Het selectieadvies is genomen en toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan.

- P) Op 12 februari 2004 heeft de gemeenteraad van Schijndel bij raadsbesluit Reg.no12008396 Ag.nr. 13 de stedenbouwkundige Visie Binnenterrein Hoofdstraat vastgesteld. Deze visie, zo staat geschreven, is bedoeld om eventuele toekomstige ontwikkelingen op een correcte en heldere manier te kunnen beoordelen. Het document bevat een analyse van het gebied en haar omgeving en heeft een aantal uitgangspunten opgeleverd. Ook bevat het beeldkwaliteitsaspecten ten aanzien van ontwikkelingen. Deze zijn verbeeld in een aantal schetsen. Uit de analyse blijkt dat de molen "Catharina" centraal in het gebied ligt. Vastgesteld is dat de "Catherina-molen" op dat moment verscholen ligt achter de bebouwing van de Hoofdstraat en de Toon Bolsiusstraat maar dat de molen door haar verschijning en door haar hoogte, oriëntatie aan het gebied geeft. In de visie is, vanwege deze oriëntatie, de molen als zichtbaar middelpunt opgenomen. Middels lange zichtlijnen op de molen wordt de oriëntatie binnen het gebied vergroot. Vastgesteld is, dat de 'Catherina-molen" een grote invloed heeft op het ruimtelijk beeld van het gebied. Het ontwerpplan zal de zichtbaarheid van de molen vanuit ons perceel maar ook achter de geplande nieuwbouw ernstig verminderen tot volledig teniet doen. Het plan is derhalve strijdig met de stedenbouwkundige visie.

Antwoord:

Er bestaat geen recht op bestaand vrij uitzicht of uitzicht op een bepaald object. Daarnaast is het niet mogelijk om rechten te ontfemen aan de stedenbouwkundige visie uit 2004. Dit is geen geldend beleid want het is niet overgenomen bij de fusie naar de gemeente Meierijstad.

- Q) De molen heeft bij het 'in gebruik zijn' te maken met de zgn. molenbiotoop. Dit betekent dat als de molen draait, wat nu anno 2023 het geval is, er restricties aan de bebouwing moeten worden gesteld ten behoeve van de windvang. Dit betekent dat er binnen een straal van 100 meter uit de belt van de molen GEEN bebouwing mag worden opgericht hoger dan de belt (3 meter). Buiten de straal van 100 meter gelden alsnog restricties voor de bouwhoogten. Gezien de molenbiotoop is het mogelijk om vanaf 100 meter een bouwhoogte van 5,1 meter aan te

houden. Per extra 100 meter zal de bouwhoogte met 2 meter kunnen toenemen. Bij een afstand van 300 meter zal dus gebouwd kunnen worden tot 9,1 meter hoogte. Het huidige plan respecteert deze bouwhoogten niet hetgeen strijdigheid met het de stedenbouwkundige visie. Verder is vastgesteld dat de woningen aan de Toon Bolsiusstraat voor het grootste gedeelte dateren uit de jaren dertig van de vorige eeuw en dat deze zogenaamde 'jaren dertig'-bouwstijl de Toon Bolsiusstraat een zekere eenheid in het straatbeeld geeft. Vastgesteld is ook dat de woningen aan de Hoofdstraat niet middels één bouwstijl zijn te benoemen en het straatbeeld hier dus veel diverser is.

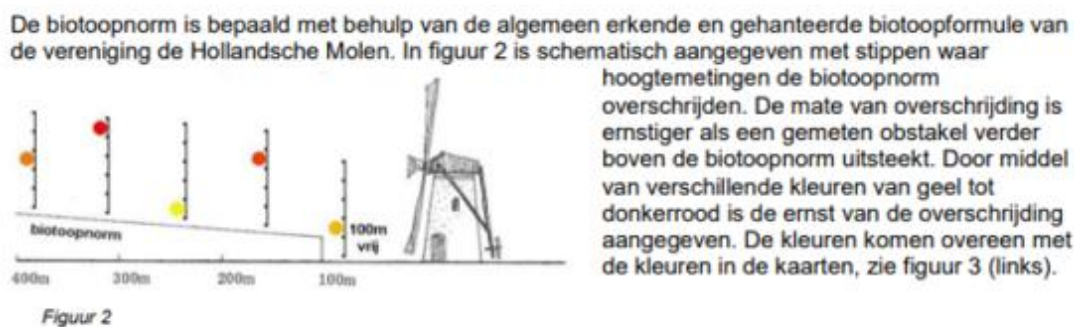
Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop).

- R) Op 27 maart 2012 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schijndel onder Reg.no. 12008396 nAg.nr 13 de uitvoerbaarheid visie binnenterrein Hoofdstraat getiteld Complex Toon Bolsiusstraat vastgesteld. Deze visie is inmiddels geen formeel beleid meer maar kan nog wel zeer goed dienen als ondersteuning van uw beleid. Zoals hierboven gesteld zijn de zones 1 en 4 gespiegeld van belang. Zone 1 is inmiddels rendabel gerealiseerd en behoeft geen verdere toelichting. Zone 4 evenwel is zeer vergelijkbaar met het plangebied. Voor zone 4 is de ontwikkelpotentie vastgesteld. Zone vier heeft een oppervlakte van 5500 m² en op grond van de visie zouden hier 14 grondgeboden patio's/bungalows op elk een kavel van 275 m² gerealiseerd kunnen worden. Een nadeel bij het gebied fase 4 is dat dit perceel in eigendom is van twee afzonderlijke eigenaren wat bij het onderhavige plangebied niet speelt. Dit is in handen van 1 eigenaar/ontwikkelaar. Alle grond en opstallen in het plangebied zijn in een bezit wat extra synergie oplevert. Zie bijlage hoofdstuk 2,3 Zone IV op blz. 5 van Complex Toon Bolsius.



Bron: Stedenbouwkundige visie binnenterrein Hoofdstraat 2004



Bron: molenbiotoop.nl

Samengevat is reclamant van mening dat de beeldkwaliteit bepalende elementen alsmede de gekozen bouwhoogten, de bouwintensiteit en de bouwtypologie niet voldoen aan de uitgangspunten van behoorlijke ruimtelijke ordening en de door uw Raad en College voorheen ontwikkelde visie voor dit binnen-dorpse gebied.

Antwoord:

Zoals ook aangegeven in de zienswijze is dit geen beleidskader meer omdat deze visie niet is overgenomen door de gemeente Meierijstad. Daarnaast is de visie verouderd en heeft het geen specifieke betrekking op het plangebied. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan is een stedenbouwkundige afweging gemaakt dat de planontwikkeling in deze vorm passend is.

- S) De stelling in hoofdstuk 6 van het ontwerpbestemmingsplan, dat er geen reden is om aan te nemen dat eventuele benodigde ontheffing, mits de juiste maatregelen worden getroffen en er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zal kunnen worden, is onvoldoende onderbouwd. De inmiddels op basis van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen rapporten door de Provincie verleende ontheffing voor de soortbescherming is alleen maar aangevraagd (getoetst) en verleend voor de Gewone Dwergvleermuis en zegt niets over de noodzaak voor ontheffing van andere soortbescherming of noodzakelijke ontheffing. Dit is vastgesteld door de bestuursrechter in voorlopige voorziening door ons aangevraagd bij de rechtbank Oost Brabant en uitgesproken op 12 oktober 2023 (zaaknummer SHE 23/2429 PV).

Vast te stellen is met zekerheid dat de beoogde ruimtelijke ingreep (sloop van diverse panden en realisatie van hoogbouwappartementen) een negatief effect heeft op meerdere aanwezige beschermde inheemse flora en fauna. (Soortenbescherming). Bij mogelijke verstoring van soorten geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop in en rond (straal van 2 km) het plangebied.

Dit onderzoek, naar de in het plangebied (potentieel) aanwezige soorten is onvoldoende uitgevoerd waardoor mogelijk niet de juiste maatregelen worden genomen. De gevolgde methode, bestaande uit het veldonderzoek en het raadplegen van externe bronnen is onvoldoende en daardoor incompleet. Het veldonderzoek is te beperkt uitgevoerd. In ieder geval ons perceel Hoofdstraat 58 en de Molenbiotoop zijn niet bezocht. Verder heeft het er alle schijn van dat de diverse solitaire oude panden rondom het plangebied en de directe omgeving om het plangebied niet zijn betrokken. Het rapport is hierin niet duidelijk. De onderzoeker heeft zich voor wat betreft het raadplegen van externe bronnen te zeer beperkt tot slechts één bron. Daarnaast is verzuimd de basale algemeen aanwezig geachte wetenschappelijke kennis van soorten te gebruiken als basis voor het veld- en brononderzoek.

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect H1 (Flora en Fauna).

Dit staat in bijlage 3 van de toelichting (quickscan natuurbescherming).

- De planlocatie is gelegen te midden van het stedelijk centrum van Schijndel. Het voorkomen van uilen met jaarrond beschermde nesten (kerkuil en steenuil) kan derhalve uitgesloten worden. Op de planlocatie is tevens geen sprake van functioneel leefgebied van uilen. Er zijn geen grote nesten of horsten aangetroffen in de bomen rondom de planlocatie. De aanwezigheid van in bomen broedende soorten als buizerd, sperwer en ransuil kan uitgesloten worden. Gezien de ligging is op de planlocatie geen sprake van essentieel functioneel leefgebied van roofvogelsoorten.
- De planlocatie en omgeving betreft het centrum van Schijndel waar weinig geschikte groenstructuren aanwezig zijn om een huismuspopulatie te ondersteunen. Nesten en nest-indicerende waarnemingen van de huismus zijn derhalve ook niet bekend op de planlocatie of in de directe omgeving ervan (NDFF 2012-2022). Het voorkomen van nestlocaties en functioneel leefgebied van de huismus kan derhalve uitgesloten worden.

- T) *Steenuil en Huismus*: In het onderzoek is de aanwezigheid van (jaarrond beschermde) nesten van tenminste de Huismus en de Steenuil niet genoemd terwijl deze daadwerkelijk in en direct rond het plangebied wonen, nestelen, foerageren en verblijven. Gegevens hierover zijn opgenomen in de Uilenmonitor van het Brabants landschap en de aanwezigheid van Steenuil en Huismus (nesten) hiervan is tevens lokaal bekend. Voor de Steenuil en de Huismus is jaarrond nestbescherming van belang voor de instandhouding van de populatie omdat beide vogelsoorten leven volgens het principe van “het nest voor het meisje”. Deze soorten zijn zeer nest- en locatietrouw even als hun nakomelingen. De kuikens van elk Steenuil nest zullen zich lokaal vestigen waardoor de lokale instandhouding en groei van de populatie gezekerd wordt. Naast de mogelijke verstoring van de soorten Huismus en Steenuil moet dus ook de vraag gesteld worden of ter bescherming van het Steenuilennest de directe woon- en leefomgeving maar vooral het foerageergebied niet met de voorgenomen hoogbouw blijvend zodanig wordt verstoord dat de vestiging van de Steenuil geen overlevingskansen meer heeft. De verstoring van de Habitat van de Huismus is zeer onwenselijk. Zowel pand E als pand F en G zijn voorzien van pannendaken en in het geheel niet meegenomen in het oriënterend onderzoek wat in strijd is met het protocol. Specifiek de Huismus is zeer territoriaal begrensd en zijn leefgebied is niet meer dan 100 meter van zijn geboorteplaats. Huismussen leven in kolonies en verstoring van hun habitat en nesten heeft meteen grote gevolgen voor de lokale populatie. Bron: Maandblad Vogels van de Nederlandse Vogelbescherming.
- Uit de Quickscan blijkt dat de onderzoeker gedurende zijn veldonderzoek geen vogelsoorten-nesten of -sporen heeft aangetroffen van jaarrond beschermde nestlocaties of leefgebieden. Deze waarneming is onvoldoende onderbouwd en onvolledig. In en in de directe omgeving van het plangebied leven en nestelen wel degelijk meerdere Huismussen en een Steenuil koppel.

Antwoord:

Voor de beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect H1 (Flora en Fauna).

Dit staat in bijlage 3 van de toelichting (quickscan natuurbescherming):

- De planlocatie is gelegen te midden van het stedelijk centrum van Schijndel. Het voorkomen van uilen met jaarrond beschermde nesten (kerkuil en steenuil) kan derhalve uitgesloten worden. Op de planlocatie is tevens geen sprake van functioneel leefgebied van uilen. Er zijn geen grote nesten of horsten aangetroffen in de bomen rondom de planlocatie. De aanwezigheid van in bomen broedende soorten als buizerd, sperwer en ransuil kan uitgesloten worden. Gezien de ligging is op de planlocatie geen sprake van essentieel functioneel leefgebied van roofvogelsoorten.
- De planlocatie en omgeving betreft het centrum van Schijndel waar weinig geschikte groenstructuren aanwezig zijn om een huismuspopulatie te ondersteunen. Nesten en nest-indicerende waarnemingen van de huismus zijn derhalve ook niet bekend op de planlocatie of in de directe omgeving ervan (NDFF 2012-2022). Het voorkomen van nestlocaties en functioneel leefgebied van de huismus kan derhalve uitgesloten worden.

- U) *Vleermuizen*: In en rond het plangebied leven en foerageren met zekerheid meerdere soorten (beschermde) vleermuizen. Hiervoor is in vervolg op de quickscan van onderzoeksbureau Blom Ecologie aanvullend veldonderzoek gedaan. In het aanvullend onderzoek wordt geconstateerd dat er alleen sprake zal zijn van verstoring van de gewone Dwergvleermuis. Deze conclusie delen wij niet. Wij weten uit eigen waarneming en na deskundigen raadpleging dat er in en rond het

plangebied met zekerheid ook Laatvliegers en Grootoorvleermuizen leven, nestelen en foerageren en dat deze soorten dus als gevolg van de plannen verstoord zullen worden. In weerspraak met het rapport is het onderzoek niet overeenkomstig het protocol vleermuisonderzoek NGB 2021 uitgevoerd en is het zeer aannemelijk tot zeker te stellen dat er verblijfplaatsen van de Laatvliegers en Grootoorvleermuizen zijn gemist. De waarnemingen voldoen niet aan de minimale kwaliteit en zorgvuldigheid die daaraan wordt gesteld specifiek voor dit plangebied en niet aan het protocol. Het plangebied is weliswaar niet heel groot maar wel erg onoverzichtelijk door de vele aanwezige kleine gebouwen in besloten gebied. De te observeren liggen meer dan 80 meter wandelafstand van elkaar en zijn om hoeken heen niet zichtbaar en niet alle gevels zijn zichtbaar vanuit een specifiek oriëntatiepunt. Ook zijn de onderlinge afstanden te groot om met een batdetector alle in- en uitvliegende vleermuizen te detecteren. Een (1) waarnemer zal daardoor zondermeer tijdens een observatie in- en uitvliegers in het plangebied missen. Het uitgevoerde aanvullend onderzoek is op basis van de onoverzichtelijkheid van het plangebied en de ingezette waarnemers/ecologen derhalve onvoldoende geweest om de aanwezigheid van kraamverblijfplaatsen met zekerheid te kunnen uitsluiten en om met zekerheid uit te kunnen sluiten dat er geen zomerverblijfplaatsen van vleermuizen zijn gemist.

De navolgende opmerkingen zijn nog te maken over het onderzoek en het rapport:

1. In de plantekening ontbreken ten noorden van het pand B twee te slopen bergingen, weke voorzien zijn van gemetselde muren met luchtsponwen alsmede opentogankelijke dakbedekking. In tekening hieronder met groene stip aangeduid.
2. Ten zuiden van gebouw E staat een oude vrijstaande woning voorzien van gemetselde muren met luchtsponwen en een zadeldak met dakpannen.
3. Voor het in de plantekening aangegeven gebouw D wordt aangenomen dat deze zonder luchtsponw is uitgevoerd. In ieder geval aan de aan ons pand grenzende zijde is een dubbele muur aanwezig.
4. Aan de panden Toon Bolsiusstraat 14 en 16 is onderzoek naar de aanwezigheid van nesten onder de oud-Hollandse dakpannen naar aanleiding van informatie van de initiatiefnemer dat er “vogelschroot” is geplaatst bij het eerder vervangen van de daken van de panden nagelaten. Dit is onzorgvuldig omdat de vervanging een aantal jaren geleden is en de hergebruikte panen behoorlijk kieren en dus de aanwezigheid van nesten van de in het gebied levende Huismussen niet is uit te sluiten.
5. De Panden Hoofdstraat 60 – 66, genomineerd voor sloop, lijken niet opgenomen in het onderzoek. Op deze panden zijn geen nieuwe daken geplaatst en zal gezien de panen en dakconstructie de aanwezigheid van huismussennesten onderzocht moeten zijn waardoor het onderzoek onvolledig is.
6. De in figuur 1.3 en in bijlage 1 opgenomen foto's zijn niet representatief voor het gehele plangebied. Uit de foto's lijkt af te leiden dat het gehele plangebied een versteend rommeltje is waar inheemse fauna niet voorkomt. Het tegendeel is waar. De te slopen woningen boven de winkels aan de Hoofdstraat (E en G) maar ook de vrijstaande woning ten zuiden van E en een deel van de woning van het pand E staan al vele jaren leeg, er is geen bewoning en een geweldig relatief rustig biotoop in bewoond gebied voor beschermde vogels en vleermuizen.
7. Niet alleen de gebouwen A en F beschikken over invliegopeningen. Dit geldt ook voor de gebouwen B, C, E en G.

8. De aangebouwde garage van E is anders dan de oude woningen wel degelijk met luchtsponw gebouwd.
9. In de toetsing van de effecten op de ruimtelijke ingreep staat bij de alternatievenafweging vermeldt, dat het niet uitvoeren van de (sloop)werkzaamheden niet wenselijk is, gezien de huidige bebouwing hun oorspronkelijk bedoelde functies niet meer vervullen. Dit is niet juist. Er is geen sprake van verpaupering of achterstallig onderhoud en de meeste panden zijn nog steeds c.q. opnieuw verhuurd voor zowel bewoning als voor detailhandel, groothandel en kringloop. Er is tot op heden onderhoud aan alle panden gepleegd.
10. De huurcontracten van de eerdere vaste huurders zijn door de pandeigenaren vorig jaar wel opgezegd. Echter alle panden zijn opnieuw verhuurd of staan te huur en zijn behoorlijk onderhouden. Er is geen reden om bevreesd te zijn voor verpaupering van de omgeving, vandalisme of mogelijke brandstichting.
11. De motivatie voor de noodzaak van het aantal 69 woningen en dus sloop van alle beoogde panden wordt door ons en meerdere belanghebbenden betwist en is dus niet zo zeker als gesteld in het rapport waardoor soortenverstoring mogelijk niet op alle punten noodzakelijk is.
12. In het mitigatieplan van Blom Ecologie is als uitgesloten periode voor het ongeschikt maken de periode van 1 tot 15 oktober genoemd terwijl in de voorschriften van de ontheffing 15 april tot 15 oktober zijn genoemd. Dit is tegenstrijdig en niet verder onderbouwd.



Afbeelding: uit Quicksan Blom ecologie met gebouwaanduidingen en groene stip ontbrekende bebouwing

Het onderzoek is derhalve onvolledig voor wat betreft de mogelijk te nemen vervolgstappen in het kader van de Wet Natuurbescherming voor de Soortenbescherming.

Wij stellen ons op het standpunt dat, op basis van de onvolledige en incomplete Quicksan, het onvoldoende geborgd is, laat staan met enige zekerheid te zeggen is, dat alle mogelijk optredende soortenverstoringen toegestaan kunnen worden met een ontheffing van de provincie. Dit omdat niet volledig of niet correct in kaart is gebracht wat de huidige aanwezige soortenpopulatie is, daar er geen nader onderzoek op de te verwachten

effecten en eventueel te nemen maatregelen voorhanden is en wij stellen hiermee dat het plan voor wat betreft flora en fauna onvoldoende onderbouwd is.



Uilenmonitor 2023 Brabants landschap Steenuil Looierij



Afbeelding: Vogelbescherming 2023 Huismus

Antwoord:

Zie algemene beantwoording zienswijze aspect H1 Flora en Fauna.

Dit staat in bijlage 3.1 van de toelichting (aanvullend onderzoek ecologie):

- In mei-september 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied aan de Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat te Schijndel. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek zijn 5 verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat het bedrijfspand achter het horecapand aan de Hoofdstraat 54 een functie heeft voor de gewone dwergvleermuis als zomer- en paarverblijfplaats. Deze verblijfplaats(en) worden bij de beoogde ingreep weggenomen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied. De beoogde ingreep leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4 (wegnemen 2 verblijfplaatsen). Er dient ten aanzien van gewone dwergvleermuis een ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens het bedrijfspand achter het horecapand aan de Hoofdstraat 54 te Schijndel gesloopt kan worden. Voor wat betreft de ontheffing voor de gewone dwergvleermuis heeft de Provincie Noord-Brabant op 8 augustus 2023 positief besloten op de ontheffing.

V) In het geval van duurzaam omgaan met (hemel)water zal moeten worden voldaan aan de volgende uitgangspunten van de Brabantse waterschappen:

1. Hemelwater hergebruiken;
2. Hemelwater vasthouden en infiltreren;
3. Hemelwater bergen en afvoeren;
4. Hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. Hemelwater afvoeren naar het riool als 1 t/m 4 niet mogelijk zijn.

Het in het ontwerpbestemmingsplan enkel benoemen van de verruiming van de onverharde oppervlakte doet ernstig tekort aan de kansen om bij deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te zorgen voor een structurele toekomstbestendige verbetering van de kringloop van water ter plaatse.

In de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad is vastgelegd, dat het verboden is vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. Onder nieuw verhard oppervlak wordt verstaan: verhard oppervlak dat wordt aangelegd na inwerkingtreding van deze verordening, inclusief aanleg na verwijdering van bestaand verhard oppervlak.

In hoofdstuk 7 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven hoe binnen het plangebied zal worden omgegaan met hemelwater. Het wordt afgevoerd naar het riool. Een andere conclusie kan niet worden getrokken, over een waterberging of andere bergings- en infiltratievoorzieningen wordt niet geschreven. Met de vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan laat de gemeenteraad in strijd met de verordening handelen. Het feit dat er in de huidige situatie in de te amoveren omgeving afvoer naar de riolering plaatsvindt doet daar niets aan af, de verordening is immers duidelijk dat ook te vervangen bestrating aan de nieuwe regel moet voldoen en geeft geen recht of reden tot verlenen van vrijstelling.

Bovendien kan de bij de plantoelichting gevoegde watertoets en de vertaling daarvan in paragraaf 7 "Water" van de plantoelichting nadrukkelijk niet dienen als onderbouwing van de conclusie, dat op verantwoorde wijze wordt omgegaan met water en dat er sprake is van hydrologisch neutraal bouwen. In de tabel op bladzijde 58 van de plantoelichting is vermeld, dat de locatie 4652 m² groot is. Daarvan zou nu 4.485 m² verhard zijn en 170 m² onverhard. Op geen enkele wijze wordt duidelijk gemaakt waar deze 170 m² onverhard is gelegen en nog vreemder is het dat het totale plangebied 5.063,5 m² groot is, inclusief het plandeel op het perceel H 5663 (parkeerterrein Looierij).

Dit betreft een gemeentelijk/openbaar terrein en met het verharderen van die terreingedeelten maakt de gemeente zich ongeloofwaardig voor wat betreft de gemeentelijke oproep aan haar inwoners om deel te nemen aan het NK-tegelwippen. Terwijl inwoners worden opgeroepen om verhardingen te beperken door het verwijderen van tegels, werkt de gemeente hier juist mee aan het uitbreiden van verharding op de eigen gemeentegrond.



Afbeelding: NK tegelwippen gemeente Meierijstad.

Verder wordt in paragraaf 7 geen melding gemaakt van de Verordening Fysieke Leefomgeving. Gezien de inhoud van het plan zal er sprake zijn van een totale oppervlakte van 3.885 m² aan nieuwe verharding. Zoals nu is vermeld in de plantoelichting wordt het (hemel)water afgevoerd naar het riool. Dit terwijl er elk jaar wordt gesproken over steeds ernstigere verdroging van de bodem. Daarop bestaat maar één enkel antwoord. Hemelwater van nieuwe verhardingen moet ter plaatse in de bodem worden gebracht. Derhalve zal hier een waterberging/infiltratie moeten worden aangebracht van 234 m³.

Antwoord:

Algemene beantwoording zienswijze aspect I (groen en verharding)

Verwezen wordt naar het antwoord op punt 14 van deze zienswijzen waarin geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling leidt tot een afname van circa 850 m² aan verhard oppervlak. Dit is een positieve ontwikkeling voor het waterbergend vermogen en levert ook minder hittestress op. De Watertoets is ten opzichte van het bestemmingsplan aangepast waarbij hemelwater van de nieuwe verhardingen in het plangebied ter plaatse kan infiltreren middels wadi's en infiltratiekratten.

- W) Het beleid in Meierijstad is gericht op duurzame ontwikkeling van de woon- en leefomgeving bedrijven en ruimtelijke plannen. En toekomst bestendig bouwen en ontwikkelen. Dit is/wordt vastgelegd in Duurzaam Meierijstad.
<https://www.meerijstad.nl/duurzaamheid>. De energietransitie is een van de grote duurzaamheidsuitdagingen van deze tijd. Zonne-energie is hiervoor een van de kansrijke technologieën. De gemeente Meierijstad kiest ervoor om de benodigde elektriciteit met zonne-energie op te wekken. Daarvoor gebruikt zij het principe van de zonneladder. Er is in Meierijstad gekozen voor het zoveel mogelijk benutten van daken op gebouwen. Faciliteren en in stand houden van zonnepanelen op daken dient dan ook in de ruimtelijke ordening te worden meegewogen.
 Zonne-energie opwekken op woningen en bedrijfsdaken is beproefd maar de terugverdiëntijd van investeringen hierin is nog zeker niet bewezen en de waarde zekerheid

hiervan is afhankelijk van diverse factoren. Een belangrijke factor hiervoor is de feitelijke opbrengst, het rendement van de zonnepanelen. Uiteraard bepaald door het aantal zonuren maar dus direct ook door de zekerheid dat de bezonningsruimte of te wel de schaduwtijd niet significant verandert. Bij een besluit voor het leggen van zonnepanelen bepaalt de mate van bezonning dus een belangrijk deel van de terugverdientijd. Berekening hiervan is niet ingewikkeld maar een belangrijk element is dus wel de aanwezige “hogere” bebouwingsobjecten rondom de panelen. Het rendement van eenmaal geplaatste zonnepanelen kan door nieuw toe te voegen hogere bebouwing of elementen drastisch tot dramatisch dalen. Dit is natuurlijk niet wenselijk. De ruimtelijke ordening geeft een waarborg voor de maximale bouwhoogten van gebouwen in de omgeving en bij een aanpassing van de ruimtelijke plannen is het dan ook anno 2023 noodzakelijk om mede te beoordelen in hoeverre vergroting en verdichting van bouwvlakken en zeker bouwhoogten invloed hebben op direct belendende en zon ontvangende percelen en panden. Zeker daar waar zonnepanelen op woningen en of bedrijfspanden al aanwezig zijn zullen nieuwe plannen hierop getoetst moeten worden.

Ten behoeve van de energievraag voor zowel onze woning als voor het houtbewerkingsbedrijf zijn er zonnepanelen aanwezig en in gebruik op het perceel Hoofdstraat 58. Met zekerheid kan worden gesteld, dat indien de bouwplannen en in het bijzonder de bouwhoogten direct rondom het perceel Hoofdstraat 58 uitgevoerd zullen worden zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, het aantal zonuren fors zal doen afnemen en dus het rendement van de zonnepanelen fors zal doen dalen. Enige mate van fluctuatie mag als natuurlijk als risico worden gezien maar de invloed van dit bouwvoornemen gaat dat risico ver te boven en is derhalve in beginsel een onwenselijk gevolg, wat optreedt door de verruiming van de bouwhoogten t.o.v. het huidige bestemmingsplan 2013. In het ontwerpbestemmingsplan is er op geen enkele wijze rekening gehouden, c.q. onderzoek gedaan, naar de effecten van het ontwerpplan op de bestaande in en rond het plangebied aanwezige duurzame installaties zoals zonnepanelen. Dit nalaten is strijdig met de duurzaamheidsdoelstellingen van het kabinet en ook van de gemeente Meierijstad. Het nalaten dit onderzoek en belangenafweging mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan zien wij als strijdigheid met het beleid voor een goede ruimtelijke ordening en als onbehoorlijk bestuur.

In de huidige situatie liggen er 39 panelen op de woning en aanbouw van Hoofdstraat 58. 9 op het monument en 31 op het plat dak van de aanbouw. Verwacht wordt dat door de bouwplannen en bouwhoogtes, alle panelen verlies in opbrengst zullen geven (schaduw veroorzaakt door de hoogbouw).

Bij de voorgenomen bouwhoogte tot 12,6 meter hoog, direct (3 meter) rechts (Zuid-Oost) naast onze daken (met zonnepanelen) zal voor een fors aantal uur per dag extra een schaduw op de panelen geven, waardoor deze fors minder zullen opbrengen. Mede hierom is opschuiven van het gehele bouwblok en het verlagen van de voorgenomen bouwhoogte tot maximaal 1 woonlaag met kap wenselijk en verzoeken wij om voor de eerste kolom woningen rechts naast Hoofdstraat 58 een maximale goothoogte van 5 meter te blijven hanteren, als in het bestemmingsplan 2013, waarbij de schaduw van de maximale bouwhoogte niet op onze daken zal vallen. Dit geldt tevens voor de bouw aan de achterzijde, waar de bouwhoogte van 9 meter voor schaduw in de ochtend op het plat dak zal zorgen. Ook hier zou de bouwhoogte niet meer dan 2 bouwlagen dienen te zijn.



Afbeelding: gerealiseerd legplan zonnepanelen Hoofdstraat 58-58A

Antwoord:

Wanneer men woonachtig is in een centrum, is er geen garantie dat men niet te maken zal krijgen met ontwikkelingen in de nabije omgeving. Het is ook mogelijk dat deze ontwikkeling een wijziging van licht of inkijk met zich meebrengt. De vraag is of de hinder die optreedt, onevenredig is. De bezonning voor deze ontwikkeling is in kaart gebracht. Een onevenredige afname van zonuren treedt niet op in dit plan.

De vergunning voor het plaatsen van de zonnepanelen is door reclamant aangevraagd nadat reclamant geïnformeerd was over de nieuwbouwplannen. Het eventueel risico van een verlaagde opbrengst van deze panelen door deze nieuwbouwplannen had reclamant kunnen incalculeren.

Er kan geconcludeerd worden voor alle woningen ruim voldaan wordt aan de lichte TNO-richtlijn en zorgt de nieuwbouw niet voor een zodanige beperking in het aantal bezonningsuren dat er ter plaatse van de omliggende panden geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening en daarom wordt op dit aspect ook nog steeds voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

- X) In paragraaf 3.5 van de toelichting, klimaat en duurzaamheid wordt op geen enkele wijze ingegaan op andere aspecten van klimaat en duurzaamheid.

Hiervoor, waar wij zijn ingegaan op het handelen in strijd met de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018, hebben wij al aangeduid dat het verwijderen van al het groen op het parkeerterrein aan de Looierij, ter plaatse zal leiden tot meer hittestress. Ook de gekozen situering van de nieuwe bebouwing, de parkeervoorzieningen ten zuiden van de parkeerplaats zonder enig groen zal leiden tot hittestress. De gekozen positie voor het Hof is ook ondoordacht voor verminderen van hitte stress. De noordkant van het gebouw is juist de koele

kant en de behoefte aan groen bestaat juist aan de zuidkant om daar hittestress te voorkomen. Het plan is, gezien vanuit dit oogpunt, volstrekt niet duurzaam en er wordt onvoldoende rekening gehouden met de klimaatverandering.

Hiervoor, waar wij zijn ingegaan op het handelen in strijd met de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018, hebben wij al aangeduid dat het verwijderen van al het groen op het parkeerterrein aan de Looierij, ter plaatse zal leiden tot meer hittestress. Ook de gekozen situering van de nieuwe bebouwing, de parkeervoorzieningen ten zuiden van de parkeerplaats zonder enig groen zal leiden tot hittestress. De gekozen positie voor het Hof is ook ondoordacht voor verminderen van hitte stress. De noordkant van het gebouw is juist de koele kant en de behoefte aan groen bestaat juist aan de zuidkant om daar hittestress te voorkomen. Het plan is, gezien vanuit dit oogpunt, volstrekt niet duurzaam en er wordt onvoldoende rekening gehouden met de klimaatverandering.

Antwoord:

Zie algemene beantwoording zienswijze aspect I (groen en verharding).

Verwezen wordt naar het antwoord op punt 14 van deze zienswijzen waarin geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling leidt tot een afname van circa 850 m² aan verhard oppervlak. Dit is een positieve ontwikkeling voor het waterbergend vermogen en levert ook minder hittestress op.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zullen de op te richten woningen worden getoetst aan het op dat moment geldende Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Daarin staan eisen wat betreft energiezuinigheid. Op dat vindt de beoordeling wat betreft energiezuinigheid plaats.

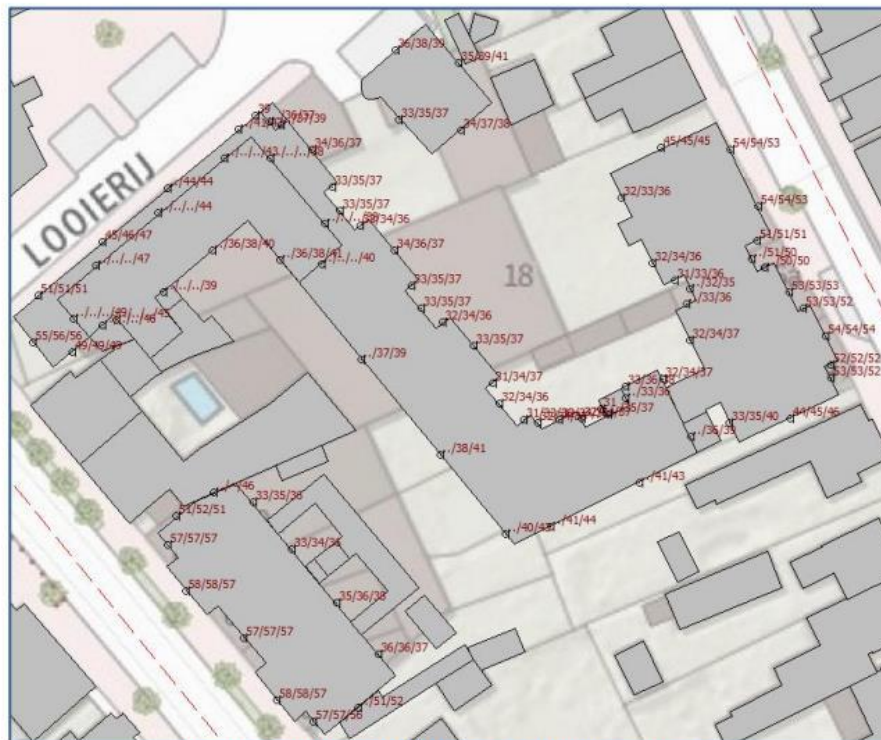
- Y) De grote loods en het buitenterrein, momenteel in gebruik als kringloopwinkel, is oorspronkelijk gebouwd en jarenlang in gebruik geweest als transportbedrijf. Hier werden zware vrachtauto's gestald, onderhouden en gerepareerd. In het (historisch) bodemonderzoek blijkt dit niet (staat niets over vermeld) en dien ten gevolge lijkt hier ook onvoldoende aandacht aan te zijn gegeven in het oriënterend bodemonderzoek. In de onderzoeksrapporten wordt gesteld dat door de aanwezigheid van de opslag van losse goederen op het binnenterrein het niet mogelijk was om oriënterende bodemonsters te nemen. Dit is onjuist. Gezien de historie van het gebruik en de gewoonten in de jaren 1950 tot 1990, met asbest als toen de meest praktische dakbedekking en branddoorslagbescherming, is het haast onvoorstelbaar dat er in de bodem geen resten van asbestplaat aangetroffen zijn. Niet uit te sluiten is, dat er op het perceel putten aanwezig zijn met bouw- en sloopafval waar asbest een wezenlijk onderdeel van kan uitmaken. In deze zin achten wij de uitgevoerde onderzoeken lichtzinnig en niet compleet.

Antwoord:

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen heeft er een nader bodem onderzoek plaatsgevonden met titel "aanvullend en eindsituatie bodemonderzoek Toon Bolsiusstraat 16a eo. te Schijndel" en datum 12 december 2023. Daarin wordt geschreven dat: "In de grond ter plaatse van boring 4001, verricht ter plaatse van de kringloopwinkel, zijn de parameters zink, cadmium, kwik, lood en PAK in een gehalte boven de achtergrondwaarde aangetoond. In het verkennend en nader bodemonderzoek zijn op het overige terrein vergelijkbare parameters in licht verhoogde gehalten gemeten zonder duidelijk aanwijsbare

oorzaak. Bekend is dat in het centrum van Schijndel historisch puin voorkomt in de bodem vanuit bombardementen en vernielingen tijdens de Tweede Wereldoorlog. Mogelijk is er een relatie met de aangetroffen verhoogde gehalten. De licht verhoogde gehalten in de grond vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek". Het onderzoek van 12 december 2023 is toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

- Z) Als gevolg van de voorgenomen sloop van de loods direct achter en grenzend aan het pand en perceel Hoofdstraat 58 en de voorgenomen nieuwbouw en aangrenzende verkeersweg en parkeerplaatsen zal de geluidsbelasting van het wegverkeer op deze door de sloop vrijkomende achtergevel en daarmee ook in de daarachter gelegen slaapkamer, veranderen en dus beoordeeld moeten worden waarbij een toename van de geluidbelasting op de gevel is aan te nemen en er een verslechtering van het binnengeluidsniveau in de woning is aan te nemen. De gecumuleerde geluidsbelastingen op deze (vrijkomende) gevel zijn niet berekend en weergegeven, en niet getoetst of er kan worden voldaan aan de geldende normering. Temeer omdat er hier sprake is van oudere bouwdelen, kan er niet zonder meer vanuit worden uitgegaan dat het binnengeluidsniveau gelijk zal blijven c.q. zal voldoen aan het bouwbesluit. (Voldoet deze muur aan de karakteristieke geluidswering). Hiervoor is specifiek nader onderzoek noodzakelijk. Als bewoners van het pand Hoofdstraat 58, met slaapkamer aan de huidige scheiding- en toekomstige buitenmuur met direct de aangrenzende geplande weg en parkeerplaatsen, vrezen wij dat er geluidsoverlast kan optreden door het wegverkeer en zal er overlast gaan optreden door aan- en afrijdend verkeer in het plangebied van bewoners en/of bezoekers, dichtslaande portieren, starten van auto of scooter, maar ook van spelende kinderen (bal op de muur). Niet is vastgesteld wat de akoestische effecten, door de veranderende bestemmingen en de sloop van gebouwen, op ons pand zullen zijn. Nader onderzoek op de geluidseffecten in onze woning door het plan is noodzakelijk. Op onderstaande afbeelding is de achterwand, wand van onze slaapkamer gemarkeerd.



Afbeelding 6. Geluidbelastingen Lden (excl. aftrek art. 110g Wgh) cumulatief
Berekende geluidbelastingen op een hoogte van 1,5 meter

Antwoord:

Met het plan komt achter de woning aan de Hoofdstraat 58A een parkeerplaats te liggen. Deze parkeerplaats heeft één ingang en heeft geen functie voor doorgaand verkeer. Reclamant geeft aan dat zijn slaapkamer direct grens aan deze parkeerplaats. We betwisten niet dat er geluid zal ontstaan door de parkeerplaats, het is evident dat door het parkeren, gebruiken van portieren en het komen en gaan van bewoners er omgevingsgeluiden waar te nemen zullen zijn. Echter, er is geen aanleiding om aan te nemen dat het gaat om een onevenredige toename of het overschrijden van geluidsnormen. Er staat thans ook nog een blinde muur zonder ramen, dit achten wij genoeg gevelwering om de omgevingsgeluiden die ontstaan te reduceren. Daarnaast wordt de parkeerplaats niet ingericht als speelplaats en is gebruik als zodanig ook niet voor de hand liggend.

Bij het berekenen van geluidsbelasting op het plan van omliggende wegen, is gebleken dat aan de achterzijde van de woning van reclamant het geluid naar alle waarschijnlijkheid de 40 dB niet zal overschrijden en dit is ver beneden de waarden uit de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder

AA) Houtbewerkingswerkplaats: Milieuzonering

Het ontwerpbestemmingsplan conflicteert voor wat betreft de milieuzonering (geur en industrielaawaai) met de feitelijke aanwezigheid van een houtbewerkingswerkplaats in het pand

Hoofdstraat 58-58a. Deze houtbewerkingsinrichting is niet opgenomen in de tabel. En staat daardoor ook niet in het contourenkaartje op blz. 72 waar de juiste rode lijn ontbreekt. Hierdoor is de conclusie dat er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijvigheid voortkomt, welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende plan, niet juist.

Rekening houdend met milieucategorie 1 tot 2 van onze bedrijfsactiviteiten, moet er minimaal rekening worden gehouden met afstanden van 10 tot 30 meter tot onze bedrijfsruimten.

Volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG is deze afstand voor wat betreft geluid zelfs 50 meter.

Het gemeentebestuur heeft onvoldoende onderzoek gedaan of laten doen naar de juistheid van de inhoud van de paragraaf over milieuzonering. Voor de bedrijfsactiviteiten op het adres Hoofdstraat 58-58a is er op 14 februari 2011 een melding Activiteitenbesluit milieubeheer gedaan voor een werkplaats voor onder andere het maken en repareren van houten speelgoed. De instemming van de voormalige gemeente Schijndel heeft rechthebbende ontvangen op 11 maart 2011.

Antwoord:

Volgens het vigerende bestemmingsplan is een werkplaats toegestaan op de begane grond van maximaal 25 m² en een opslag op de verdieping van maximaal 25 m². Heel ruim genomen zijn de richtafstanden maximaal planologisch:

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0	10	30		10	30	2
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C		10	30	2

Het is gemengd gebied, dus de richtafstanden gaan met één afstandsstep terug, waarmee je een richtafstand van 10 meter voor geluid overhoudt.

In casu is het verdedigbaar niet uit te gaan van bovenstaande categorieën, nu de locatie te vergelijken is met een particuliere werkplaats en opslag, waarvoor geen richtafstanden gelden. Bovendien vormt de bestaande woning aan Hoofdstraat 60-60A al een bestaande belemmering voor het maximaal planologische gebruik van de werkplaats en opslag, aangezien deze aanpandig ligt.

In deze zin vormt het plan geen belemmering voor de maximale planologische mogelijkheden van de werkplaats en opslag. Daarnaast zal er ook feitelijk geen hinder zijn. De werkplaats en opslag is niet benaderbaar door voertuigen en hierdoor zal het gebruik daarvan niet afwijken van particulier gebruik. De winkel is overigens gesloten en de werkplaats en opslag vormen ook geen aparte inrichting in termen van de Wet milieubeheer. Er is ook geen milieudossier. Dus ook feitelijk is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en geen belemmering voor het gebruik van de locatie.

- BB) Het bedrijf en de werkplaats bestaan nog steeds, zijn beide operationeel en zijn ook bij de vaststelling van het bestemmingsplan 2013 positief bestemd. In de werkplaats wordt onder meer gewerkt met zaagtafel, afkortzaag, kolomboormachine, schuur- en slijpmachines en

handgereedschappen inclusief timmeren. In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt van onze houtbewerkingswerkplaats geen melding gemaakt, wat dus een gebrek is. Bovendien is ons bedrijf in 2011 en in 2014 aangewezen als inzamelaar van houtafval bestaande uit houten speelgoed. Dit speelgoed wordt door ons verwerkt, opgeknapt en gerepareerd als Tweede Kans Speelgoed. Rekening houdend met milieucategorie 1 tot 2 van onze bedrijfsactiviteiten moet er minimaal rekening worden gehouden met afstanden van 10 tot 30 meter tot onze bedrijfsruimten: reclamant maakt bezwaar dat geen rekening wordt gehouden met de minimale milieuzonering van 10 meter ten opzichte van bedrijfsactiviteiten. Zoals u zelf kunt vaststellen wordt de nieuwe woonbebouwing tegen onze bedrijfsbebouwing voorzien, wat binnen de te realiseren woning zal leiden tot aanzienlijke hinder van de bedrijfsactiviteiten als gevolg van contact- en machinegeluiden. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet derhalve niet aan een goede ruimtelijke ordening, vanwege een onvoldoende scheiding van functies.

Activiteitenbesluit Internet Module (AIM)

GEMEENTE SCHIJNDEL
ONTVANGEN D.D.
14 FEB. 2011
REG.NR.

31-01-2011

Melding Activiteitenbesluit

Hierbij doe ik, **Koenraad Johannes Josephus Maria van Dijk**, melding van de oprichting van de inrichting **Hout-doe**. Het voor de melding gebruikte e-mail adres is **kjvandijk@hotmail.com**.

Activiteiten

De volgende activiteiten worden in de inrichting uitgevoerd:

- Mechanische bewerkingen van hout of kurk dan wel van houten, kurken of houtachtige voorwerpen
- Reinigen, coaten en lijmen van hout of kurk dan wel van houten, kurken of houtachtige voorwerpen
- Activiteiten met luchtmissies algemeen
- Bodembetreffende activiteiten algemeen

Gegevens inrichting

Naam inrichting:	Hout-doe
Adres inrichting:	Hoofdstraat 58 a 5481 AH SCHIJNDEL
Extra adressen:	
Kvk nummer:	
Type bedrijf:	type B
Reden van melding:	oprichting

Gegevens driver inrichting

Naam driver:	Koenraad Johannes Josephus Maria van Dijk
Telefoon:	06-2446621
Fax:	
E-mail:	kjvandijk@hotmail.com

Correspondentieadres melding

Correspondentie sturen naar het adres van de inrichting.

Gegevens oprichting inrichting

Datum oprichting:	1-4-2011
Omschrijving:	Productie, (om)verpakken, opknappen in- en verkoop van houten speelgoed
Bijlage meezenden:	Nee

Extra informatie bij de melding

U heeft geen extra informatie bij de melding gevoegd.

3 bijlagen: -Lidatie kaart
-Melding melding
-Situatiekaart

Correspondentieadresnummer: 00000000

11.004753

Pagina 1 van 2

Antwoord:

Hierbij wordt aangesloten bij de eerdere beantwoording bij punt 32.

- CC) Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Op basis van het 'Endotoxine

toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt binnen de afstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving.

De Gezondheidsraad hanteert in het rapport 'Gezondheidsrisico's rond veehouderijen' (2012) een advieswaarde van 30 EU/m³ voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht. De stallucht uit veehouderijen vormt de belangrijkste emissiebron van endotoxinen. Er kan ook emissie plaatsvinden bij de mest op- en overslag, bij mestbehandeling en bij mestverspreiding op het land. De effecten die veehouderijen op de volksgezondheid kunnen hebben, moeten worden betrokken bij besluiten in het kader van ruimtelijke ordening. Er kan niet zondermeer worden aangenomen dat bij dit plan geen sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico en het is niet duidelijk of dit aspect geen belemmering voor het plan oplevert.

Op een afstand van 1660 meter van het plangebied is aan de Oetelaarsestraat 29, een Geitenhouderij met 480 geiten gevestigd. Indien een geitenhouderij binnen een straal van 2000 meter is gelegen, dient er een endotoxine berekening te worden uitgevoerd ten einde vast te stellen of aan de gestelde norm wordt voldaan. Bij dit ontwerpbestemmingsplan waar sprake is van 69 woningen en ongeveer 140 bewoners is er geen sprake van kleinschaligheid zoals bijvoorbeeld eerder aangenomen bij het plan Hopbelhof aan de Hoofdstraat, (het ging toen over 15 woningen) of het plan 'Het Anker' aan de Vic. van Alphenstraat (12 woningen) en dient er een endotoxine berekening te worden uitgevoerd.

Antwoord:

Op een afstand van ongeveer 1,5 km ligt de geitenhouderij aan Oetelaarsestraat 29. Het bevoegd gezag (de gemeente Meierijstad) maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van het Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad. Het college van B&W van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt niet binnen de afstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Gelet op de ruime afstanden en de schaal van het woningbouwproject welke wordt gerealiseerd binnen een bebouwingsconcentratie is sprake van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico en zijn er wat dit aspect geen belemmering voor het (bestemmings)plan. Hier kan aan worden toegevoegd dat de geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoönose aanwezig is. Tevens heeft afstemming met de ODBN plaatsgevonden.

- DD) Gezien de situering van parkeerplaatsen rondom de nieuw te realiseren woongebouwen en de bereikbaarheid van deze parkeerplaatsen vermoeden wij dat de regionale veiligheidsdienst niet is gehoord over dit voorgenomen bouwplan. Bij een voorgenomen bouwhoogte van 3 en 4 bouwlagen lijkt ook de mogelijkheid tot inzet van ladderwagens en blusvoertuigen rondom het complex noodzakelijk te zijn maar is dit aan meerdere kanten van de diverse gebouwen

niet mogelijk. De enige toegang via een onderdoorgang aan de Looierij naar woningen en schuurtjes zal in ieder geval belemmerend zijn.

In het plan wordt voorzien in parkeren van auto's op een compacte en deels overkapte parkeerplaats waardoor de beslotenheid van de omgeving bij een beginnende accu-brand er een zeer snelle opwarming van de omgeving zal plaatsvinden en brandoverslag versneld zal plaats vinden. Het plan staat vol met on- of moeilijk bereikbare bergingen waar fietsenstalling/berging (inclusief oplaad/aansluitpunten) wordt voorzien. De komende jaren zal het aantal elektrische auto's, brommers en niet te vergeten fietsen aanzienlijk toenemen. Deze elektrische voertuigen zijn ieder individueel voorzien van accu's met een bekende grotere kans op spontane zelf ontbranding tijdens gebruik maar zeker ook gedurende de oplading en aansluiting op het stroomnet. Auto's worden geparkeerd op de parkeerplaatsen, die direct onder en tegen de nieuwe woongebouwen maar ook ons pand Hoofdstraat 58 aanliggen. Elektrische auto's hebben de vervelende eigenschap om soms tot zelfontbranding over te gaan. Staan ze dan op de parkeerplaatsen direct ten zuiden van het nieuwe woongebouw of zelfs onder dat gebouw, dan is de kans zeer groot dat de brand overslaat naar andere voertuigen en de bebouwing.

De planologische verdeling van parkeren, opladen van elektrische voertuigen versus de geplande woongebouwen maar zeker ook de vele bergingen, waarbij alles erg compact op- en aan elkaar staat, baart ons grote zorgen en op dit punt achten wij het plan planologisch niet verantwoord.

Antwoord:

Door de brandweer is advies gegeven over de planontwikkeling. Dit advies is opgenomen bijlage 6.1 bij de toelichting.

EE) Auto parkeren

In hoofdstuk 10 (Mobiliteit en parkeren) van het ontwerpbestemmingsplan staat dat er is gestreefd naar een goede parkeerbalans en dat er voor het plangebied voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

Deze conclusie is pertinent onjuist, en wordt zeker niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en de bijlagen, integendeel.

Voor nieuwe, reguliere woningen mag - buiten de gehanteerde normen uit de Parkeernota - toch wel minimaal worden verlangd dat ten minste per woning één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is. Dat betekent voor 69 woningen minimaal een gelijk aantal parkeerplaatsen. Zelfs die zijn niet aanwezig: volgens de inrichtingsschets bij het bouwplan zijn er dat slechts 47 ! Voor 10 reguliere en 12 zorgwoningen ontbreekt dus parkeergelegenheid op eigen terrein, laat staan voor bezoekers, waaronder dienstverleners in de zorg. Dit gebrek is onderkend getuige het feit om over te gaan tot volledige herinrichting van het bestaande buiten het plangebied gelegen parkeerterrein Looierij en de aanleg van additionele parkeergelegenheid langs de Hoofdstraat en Toon Bolsiusstraat.

Zeer opvallend is het, dat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en ook in het bij het dit plan horende parkeeronderzoek niet op deze herinrichting wordt ingegaan. Er is in het gehele ontwerpbestemmingsplan geen aandacht aan besteed, wat niet juist is. Nog meer opvallend is het te noemen dat deze gehele herinrichting (en verplaatsing van bergingen) op

de informatie bijeenkomsten met bewoners en ook in de gesprekken met ons zijn verzwegen. Alleen uit de bijlagen bij het onderzoek Geluid is dit op te maken.

De herinrichting van het bestaande parkeerterrein Looierij leidt overigens niet eens tot een verhoging van het aantal beschikbare plaatsen. Er worden immers zes bestaande plaatsen opgeofferd om ruimte te maken voor de nieuwbouw van de te slopen bergingen van de woningen Looierij 6 t/m 34. De voor toekomstige bewoners beschikbare parkeergelegenheid binnen en buiten het plangebied wordt verder beperkt door de volgende factoren: a. de parkeerplaatsen op het gebied van de nieuwbouw zijn zgn. semi-openbaar; in de praktijk impliceert dit dat deze uitsluitend beschikbaar zullen staan voor de toekomstige bewoners mede al omdat de bouwtekeningen laten zien dat een hek de toegang afsluit. Op twee plaatsen wordt er in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven: "parkeerplaatsen semi-openbaar en parkeren niet openbaar (structuurontwerp begane grond)" b. de openbare parkeergelegenheden Looierij, Hoofdstraat/Mr. Michielsstraat zijn gelegen in een blauwe zone hetgeen de toegestane parkeerdruk beperkt; c. er zijn aan bewoners, huisartsen, apotheek en andere beroeps uitoefenaren vergunningen verleend om in de blauwe zone wel langdurig te kunnen parkeren. Het gegeven dat men voor bezoekers - en zelfs voor bewoners! - parkeerplaatsen buiten de blauwe zone op afstanden tot 200 meter van de nieuwbouw in de berekeningen betreft, maakt de parkeertoets echt ongeloofwaardig.

Verder:

Op 31 januari 2019 heeft uw raad het Paraplubestemmingsplan Parkeren vastgesteld. Aan dat bestemmingsplan is de door het college vastgestelde Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 gekoppeld. In deze nota is op een aantal plaatsen nadrukkelijk vastgelegd, dat het uitgangspunt is dat de toename van de parkeervraag door nieuwe planontwikkeling op eigen terrein wordt opgelost.

Het is mogelijk af te wijken van de parkeernormen c.q. van het uitgangspunt dat het opvangen van de toenemende parkeerdruk op het eigen terrein moet plaatsvinden, door: - het parkeren op te vangen door benutting van bestaande parkeerruimte; - de aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt dus zo is gebleken voor de laatste optie gekozen, het aanleggen van meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte op het terrein van de Looierij en ook aan de Hoofdstraat en Toon Bolsiusstraat. Maar aan deze optie zijn volgens de Nota Parkeernormen voorwaarden verbonden, te weten: - de door het CROW aan te houden acceptabele loopafstanden; - dat de aanleg van parkeerplaatsen niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van de omgeving – lees ook: groenvoorziening. Wij stellen vast, dat naast het feit dat dit nog steeds onvoldoende parkeerplaatsen oplevert de aanleg van meer parkeerplaatsen aan de Looierij juist ten koste gaat van de kwaliteit van de omgeving. Al het groen, bestaande uit een haag met bomen en klimop begroeiing bij/aan de muur rondom het parkeerterrein, wordt verwijderd en/of zal verdwijnen. Het verdwijnen van deze juist verkoeling gevende elementen zal leiden tot hittestress op warme zonnige dagen. Verder worden bestaande parkeervakken per stuk verkleind en rijstroken versmald en verlegd waardoor de manoeuvreerbaarheid op het parkeerterrein slechter wordt, alsmede het in- en uitstappen voor de vele oudere en mindervalide bezoekers zal erg krap zo niet te krap worden (zowel de huisartsenpraktijk als de apotheek is hier gevestigd, hun bezoekers maken gebruik van dit parkeerterrein). De beschikbare ruimte voor voetgangers en het stallen van fietsen wordt verkleind waarmee de kwaliteit van de omgeving ook afneemt. De parkeerdruk op het parkeerterrein wordt ook hoger en dus verslechterd. Hetzelfde geldt voor de extra aan te

leggen parkeerplaatsen in het openbaar groen aan de Hoofdstraat en het trottoir aan de Toon Bolsiusstraat.

Op pagina 16 van het rapport van Wintraecken Advies, wordt gesteld dat de parkeerbalans in werkelijkheid gunstiger zal zijn dan berekend volgens de Nota Parkeernormen 2018. Dit doordat voor de 1-persoons (zorg)studio's (hier worden naar wij aannemen de 12 kleine zorgwoningen bedoeld voor jongvolwassenen die in het kader van de WMO een zorgbehoefte hebben) de volgens Wintraecken Advies relatief hoge parkeernorm van service/aanleunwoning is toegepast: 1,2 parkeerplaats per woning. $12 \times 1,2$ is 14,4 parkeerplaatsen. Gesteld wordt dat de bijbehorende parkeervraag daardoor 4 tot 8 plaatsen lager is dan waarmee gerekend. Deze visie deugt niet. Er is hier in de eerste plaats sprake van uithuizige zorg wat wil zeggen dat de zorgverleners niet in het pand verblijven maar ambulante zorg komen verlenen, vaak per auto. Daarnaast is er geen sprake van bestuurders-onbekwame hulpbehoevende jongeren en is juist vaak een klein autootje of scootmobiel wenselijk voor hun sociale vrijheid en persoonlijke autonomie. Wij vinden deze stelling dan ook niet correct. Er dient uitgegaan te worden van factor 1,2.

Op pagina 3 van de externe parkeertoets (bijlage 9, Parkeertoets ontwikkeling Hoofdstraat-Toon Bolsiusstraat-Looierij Schijndel uitgevoerd door Exante) treffen we de tabel aan met, voor het gebied op basis van de huidige bebouwing en bestemmingen, aanwezige parkeerplaatsen. Deze parkeertoets en de daarin begrepen salderingsmethodiek is een grote farce. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig zou zijn bij de huidige bebouwing en functies is totaal niet aanwezig. Slechts bij een enkele, bestaande woning is één parkeerplaats op eigen terrein voorhanden. Twee duidelijke voorbeelden hiervan zijn het pand Hoofdstraat 54, de voormalige discotheek met theoretisch 49 parkeerplaatsen, en de 30 parkeerplaatsen voor de detailhandel. Hierbij moet uitgegaan worden van de koopavond, dus tenminste $49 + 30$ is 79 parkeerplaatsen. Ook de woningen Hoofdstraat 56, 58 en 58a missen de theoretisch 6 benodigde parkeerplaatsen. Deze 85 ($79 + 6$) parkeerplaatsen zijn er nu niet en zijn er ook nooit geweest en kunnen daarom niet dienen als vergelijk zoals gedaan in de analyse door bureau Exante.

Bijlage 2: Parkeernormen auto

Wonen

Veghel en Schijndel				
	Centrum / schil	Rest bebouwde kom en Buitengebied	Eenheid per	Aandeel bezoekers
Koop/huur, vrijstaand	2,1	2,4	woning	0,3
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2,0	2,3	woning	
Koop/huur, tussen/hoek	1,9	2,1	woning	
Koop/huur, etage duur	1,9	2,2	woning	
Koop/huur, etage midden	1,8	2,0	woning	
Koop/huur, etage goedkoop	1,6	1,8	woning	
Serviceflat/aanleunwoning	1,2	1,3	woning	0,2
Kamerverhuur, niet zelfstandig	0,4	0,4	kamer	

Voor niet-grondgebonden koop- en huurwoningen hanteert het CROW een indeling in prijsklassen. De typologie die het CROW aanhoudt (duur, midden en goedkoop) is te vaag en is geconcretiseerd.

	Koop (WOZ-waarde)	Huur
Duur	>€ 275.000	>€ 900 per maand
Midden	€ 185.000 - € 275.000	Tussen huurtoeslaggrens en € 900,- per maand
Goedkoop	< € 185.000	Onder huurtoeslaggrens

Bron: Nota Parkeernormen Meierijstad 2018

Volgens de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018, moet er op basis van de geplande woningsoorten worden voorzien in 144 parkeerplaatsen binnen het plangebied (Centrum/Schil):

- 25% = 17 goedkope woningen x 1,6 = 27,2 parkeerplaatsen;
- 25% + 13% = 26 middel-dure woningen x 1,8 = 46,8 parkeerplaatsen;
- 26% + 11% = 26 dure woningen x 1,9 = 49,4 parkeerplaatsen;
- 69 woningen x 0,3 bezoekersaandeel = 20,7 parkeerplaatsen.

Bij een minimale ondergrens van één parkeerplaatsen per woning moet er al uitgegaan worden van tenminste 69 parkeerplaatsen terwijl in het bij het ontwerpplan van bureau Exante uitgegaan wordt van 47 parkeerplaatsen voor 69 woningen, hetgeen dus volstrekt onvoldoende is.

Ook kan de voorgenomen verdichting van het buiten het plangebied gelegen bestaand parkeerterrein aan de Looierij niet voldoen aan de normen voor afmetingen die gesteld zijn aan wegvlakken en parkeervakken. De feitelijke afstand tussen de gevels, dus strak van muur tot muur, bedraagt 30 meter. Uitgaande van een parkeervak van 5 meter lengte (norm CROW) en een wegvlak ertussen van 6 meter, komt dit neer op 32 meter bij 4 rijen parkeervakken (4x5 meter + 2x6 meter). Het plan wat voorzien is, vraagt een ruimte van tenminste 32 meter, terwijl er slechts 30 meter beschikbaar is. Naast dit feit is het ook niet wenselijk om de parkeervakken en bestrating van muur tot muur in te vullen. Naast hittestress zal men dus ook pal onder de ramen, direct tegen de gevel van de praktijkruimten van de huisartsen (gevestigd in het complex 'De Hoed') parkeren hetgeen niet wenselijk is. Het afwijken van de normen door het verkorten of het versmallen van parkeervakken of rijvlakken is, zeker op deze parkeerplaats van de Looierij, gezien de doelgroepen ouderen en beperkten, niet in lijn met de door CROW gestelde normen. Kortom de herinrichting van het parkeerterrein is strijdig met de regelgeving en gaat ten koste van de kwaliteit van de leefomgeving hetgeen strijdigheid met het gemeentelijk beleid oplevert.

NEN-2443

De functionele eisen en prestatie-eisen waaraan parkeerterreinen, parkeergarages en stallingsgarages moeten voldoen, zijn vastgelegd in de Nederlandse norm NEN-2443, Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages. De NEN-2443 maakt onderscheid in publieke (openbare) parkeervoorzieningen voor algemeen – vaak intensief – gebruik en (semi-)private parkeervoorzieningen voor specifieke doelgroepen (bewoners, kantoren, e.d.) met vaak vaste gebruikers.

Maatvoering CROW

De maatvoering van 2,50 x 5,00 m voor parkeerplaatsen is ontleend aan de publicatie ASVV (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van CROW. Deze publicatie bevat aanbevelingen, gericht op de inrichting van de publieke verkeers- en verblijfsgebieden in steden en dorpen. Voor de afmetingen van parkeerplaatsen is aangesloten bij de standaardmaten voor parkeervoorzieningen, zoals opgenomen in NEN2443 van het Nederlands Normalisatie Instituut.

Antwoord:

Zie algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (parkeren).

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is een nieuwe berekening gemaakt op basis van de Parkeernota Meierijstad 2025.

De berekening is ook als zodanig gedaan en ingetekend in het plan- en openbaar gebied . Daarnaast is in de planregels opgenomen dat dient te worden voldaan aan de parkeernota, op het moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Indien en voor zover het parkeren niet zou voldoen op dit moment, hetgeen wordt bestreden, dan wordt dat door de planregel ondervangen.

FF) Fiets-parkeren

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de normen gesteld voor het plaatsen/parkeren/bergen van eigen fietsen per woning/studio.

Uitgaande van 69 appartementen met fietsenberging dienen er in pandig in de bergingen in totaal 138 fietsenstalplekken te zijn. Voor twee fietsen dient er, exclusief bergruimte, 4,1 m² stallingsruimte per berging te zijn. Uit de plantekening en de planbeschrijving is niet op te maken dat daaraan kan worden voldaan. Uit hoofdstuk 10 van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat: "Bewoners hebben in deels hun bergingen ruimte voor de fietsen en dergelijke". Wat betekent deels hier? Dat bewoners hun fietsen ook op straat moeten parkeren?

Doordat het plan ook uitgaat van een verdichting van de parkeerplaats, en ook verkleining van trottoir van de Looierij komt hier ook een aantal fietsparkeerplaatsen te vervallen direct gelegen aan het plangebied.

Ook wordt er niet voldaan aan de norm voor het parkeren van fietsen van bezoekers. In de openbare ruimte moet worden uitgegaan van parkeervoorzieningen voor fietsen voor bezoekers van 0,5 tot 1 per woning. Op een aantal van 69 woningen dienen er dus tenminste 35 tot 69 fietsparkeerplaatsen aanwezig te zijn. Deze zijn niet aanwezig, worden niet beschreven en er zal dus niet aan deze norm worden voldaan hetgeen in strijd is met de parkeernorm.

Woningen					
	Norm 1	Per	Opmerking	Norm 2	Per
Rij- en vrijstaande woning	1	Kamer	Bij voorkeur plus 1	5,5	Woning
Appartement (met fietsenberging)	0,75	Kamer	Minimaal 2 plekken	2,5	Woning
Appartement (zonder fietsenberging)	0,25	Kamer		0,75	Woning
Studentenhuis	1	Kamer			
De tabel betreft alleen de fietsparkeervoorzieningen voor bewoners. In de openbare ruimte moet daarnaast rekening gehouden worden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers (0,5 – 1 per woning)					

Oppervlakte fietsenschuur bij woningen (exl. bergruimte)		
Aantal fietsen	Oppervlakte (m2)	Opmerking
2	4,1	Haaks
3	5,8	Haaks
4	7,3	45°
5	8,4	45°
6	9,5	45°
7	10,6	45°
8	11,8	45°

Bron: Nota Parkeernormen Meierijstad 2018

Antwoord:

Zie algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (parkeren).

In het openbaar gebied zullen fietsenrekken worden geplaatst. Daarnaast zijn er individuele bergingen én een gezamenlijke berging waar ook fietsen voor bezoekers kunnen worden geplaatst. Dit is aangevuld en uitgewerkt in het parkeeronderzoek.

GG) Verkeersafhandeling van en naar plangebied

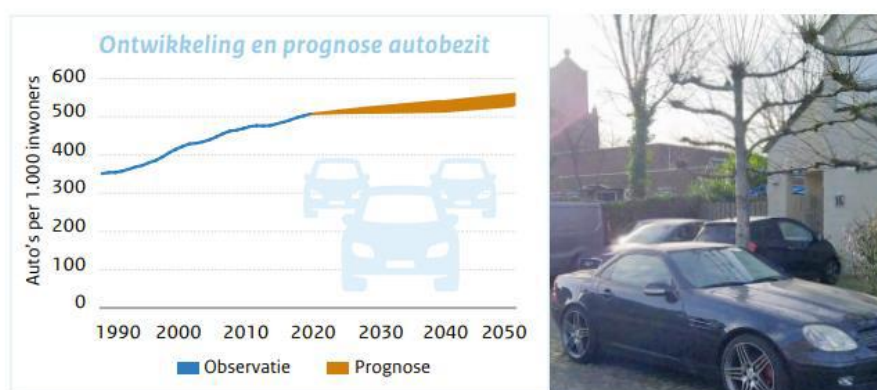
De gemeente Meierijstad streeft met haar mobiliteitsbeleid naar goede verkeersontsluiting. Naar onze mening voldoet het ontwerpbestemmingsplan hier niet aan en is de verkeersontsluiting, auto's, fietsen en voetgangers van het plangebied niet (voldoende) onderzocht en zeker niet goed onderbouwd. In het ontwerpplan is de afwikkeling van auto en fietsverkeer slechts voorzien via één ontsluitingsweg via het bestaande parkeerterrein aan de Looierij naar de Hoofdstraat. Dit gaat voor een grote en onaanvaardbare toename van verkeersdrukten leiden op het kruispunt Hoofdstraat/Looierij. De Hoofdstraat is reeds een drukke weg, zeker tijdens de spitsuren. De kruising Hoofdstraat/Looierij is nu al vaak overbelast en onoverzichtelijk. Wij verzoeken tot nader onderzoek en herziening van het plan wat betreft de verkeersafwikkeling.

Trends en vooruitzichten

Totale vloot groeit, autobezit per huishouden stabiliseert

Sinds 1990 is het autobezit gestegen van 0,8 naar bijna 1,1 auto per huishouden. Verwacht wordt dat deze stijging ten einde komt. Niet zozeer omdat het aantal auto's niet langer toeneemt, maar eerder omdat de huishoudens kleiner worden. Er zijn steeds meer alleenstaanden.

De totale vloot en het aantal auto's per inwoner blijven naar verwachting toenemen, maar minder snel dan in de afgelopen decennia. Tegen 2040 zijn er naar schatting 10 miljoen auto's, ofwel 523 auto's per 1.000 inwoners.



Antwoord:

Zie algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (parkeren) en aspect C1 (Verkeersdrukke).

- HH) In het actieplan Woningbouw "Woningbouwoffensief Meierijstad" van 2021 heeft de gemeente(raad) vastgelegd dat bestemmingsplanwijzigingen met een intake- en een omgevingstafel zullen worden voorbereid. Bij de omgevingstafel worden belanghebbenden uitgenodigd deel te nemen om bij de planontwikkeling inspraak te leveren. In december 2022 zijn wij als direct belanghebbende uitgenodigd voor de omgevingstafel. Daar zouden wij vroegtijdig in het planproces onze visie en wensen kunnen inbrengen. In het voorjaar 2023 is deze uitnodiging herbevestigd.

In juli 2023, vlak voor de zomervakantie periode werd ons medegedeeld dat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten de omgevingstafel niet te houden en het plan van initiatiefnemers als ontwerpbestemmingsplan formeel te publiceren. Hiermee heeft het college niet voldaan aan de vastgelegde procedure en geen kennis genomen van onze visie en mening. Naast dat wij dit gewoon onbehoorlijk vinden zijn wij hierdoor ook in ons belang geschaad. Zie ook (bijlage 9) mail gemeente 1 augustus 2023 16:33 afblazen omgevingstafel.

Antwoord: zie algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (omgevingsdialoog).

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden over de ontwikkeling, er is echter geen juridische verplichting de omgevingstafel te doorlopen. Toen dit initiatief ter bespreking werd voorgelegd was dit een startend proces. Op basis van de Awb heeft men de mogelijkheid een aanvraag in te dienen en daar is uiteindelijk voor gekozen. Reclamant stelt hierdoor in zijn

belangen te zijn geschaad. Nu er in de huidige procedure rechtsmiddelen openstaan die door de reclamant kunnen worden aangewend is daarvan geen sprake.

II) Economische uitvoerbaarheid 1

In deze paragraaf van het ontwerpbestemmingsplan is het volgende vermeld: “De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand.” Dit is onjuist: Gezien de plattegrond op pagina 19 van de plantoelichting en de begrenzing van het plangebied, is deze informatie nadrukkelijk onjuist. Een deel van het plangebied is gelegen op gemeenteground aan de Looierij en het openbare parkeerterrein aan de Looierij wordt compleet gewijzigd om meer parkeerruimte te creëren. De bergingen en afvalberging ten behoeve van appartementencomplex De Hoed worden in het plan geamoveerd en verplaatst naar gemeenteground op het gemeentelijk parkeerterrein. Ondergrondse afvalcontainers ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen worden gesitueerd in het trottoir van het appartementencomplex De hoed en de huisartsenpraktijken en apotheek. In de Toon Bolsiusstraat en aan de Hoofdstraat worden parkeervoorzieningen getroffen op/in het huidige trottoir/inrit en plantsoen. Hiervoor is geen exploitatieovereenkomst gesloten en er is dus niet verzekerd dat de kosten hiervan niet ten laste komen van de gemeente. Een dergelijke overeenkomst had bij terinzagelegging van dit plan aanwezig moeten zijn, derhalve een tekortkoming in het plan.

Antwoord:

Dat er op het moment van ter inzage legging geen anterieure overeenkomst was gesloten maakt niet dat het plan niet kan voldoen aan de kaders van goede ruimtelijke ordening. De gemeente en ontwikkelaar zijn uitvoerig in gesprek over de overeenkomst, die ondertekend moet zijn wanneer het plan aan de raad wordt aangeboden voor vaststelling.

JJ) Economische uitvoerbaarheid 2

In de paragraaf Economische uitvoerbaarheid is vermeld dat er geen financiële gevolgen zijn voor de gemeente. De planschade die optreedt als gevolg van een bestemmingsplanwijziging komt in beginsel ten laste van de gemeente. De gemeente kan deze schadeverplichting overdragen aan de initiatiefnemer. Hiervoor dient een exploitatie- of anterieure overeenkomst te zijn gesloten die dit waarborgt. Deze overeenkomst sluit men in de beginfase van een project dus vóór de vaststelling van een exploitatieplan en vóór het publiceren van een ontwerpbestemmingsplan. Men maakt hierin afspraken over de financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals: groen, waterberging en infrastructuur. In de anterieure overeenkomst wordt de bovenplanse verevening geregeld. Deze overeenkomst zelf is niet openbaar maar wel dient de gemeente een beknopte samenvatting van deze overeenkomst te publiceren en deze moet onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan. Bij navraag bij de gemeente is ons gebleken dat deze overeenkomst ten tijde van het publiceren van het ontwerpbestemmingsplan nog niet was overeengekomen tussen de partijen en dat deze ook nog niet is gepubliceerd en dus ook geen onderdeel uitmaakt van het plan.

Antwoord:

Dat er op het moment van ter inzage legging geen anterieure overeenkomst was gesloten maakt niet dat het plan niet kan voldoen aan de kaders van goede ruimtelijke ordening. De gemeente en ontwikkelaar zijn uitvoerig in gesprek over de overeenkomst, die ondertekent moet zijn wanneer het plan aan de raad wordt aangeboden.

KK) Planschade

Nergens blijkt of is ons gebleken dat er onderzoek is gedaan naar optredende planschade c.q. het beperken of voorkomen daarvan. Initiatiefnemer heeft ons mondeling medegedeeld dat wij geen planschade zullen ondervinden van het voorgenomen plan. Dit wordt door ons bestreden (waardevermindering pand, geluidsoverlast, minder licht, zicht op hoge gebouwen, privacy verstoring, etc.) en is door ons ook in de overleggen met initiatiefnemer aangegeven. Het onderzoek planschade maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan waardoor uw College geen beeld heeft van de te verwachten planschade en uw raad dus ook geen duidelijkheid en zekerheid krijgt over de financiële gevolgen van het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord

Het opstellen van een planschaderisicoanalyse is niet verplicht ter beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, en daarmee ook geen onderdeel ter overweging voor de gemeenteraad. De schadevergoedingsplicht wordt doorgelegd aan de ontwikkelaar, waardoor de gemeente geen financieel risico loopt. Op grond van artikel 6.1 Wro kan reclamant een verzoek tot planschade indienen. Aan dit verzoek is een procedure verbonden die los staat van de bestemmingsplanprocedure voor 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel'.

LL) Tenietdoen detailhandel Hoofdstraat 60 t/m 66

De initiatiefnemer ruilt de bestemming 'detailhandel' (begane grond) van de panden Hoofdstraat 60 t/m 66 in voor de bestemming 'wonen'. Dit gemotiveerd omdat de Centrum visie Schijndel aangeeft dat winkels geconcentreerd moeten worden tussen de '2 supermarkten'. (Lees: tussen de Kluisstraat en de Akkerstraat). Door het wegvallen van de winkelbestemmingen naast ons, verandert het karakter van dit deel van het centrum, van aanloopgebied met meerdere geconcentreerde winkels tot een woonstraat met één solitaire winkel. Deze ontwikkeling is dan wel in lijn met het gemeentelijk beleid maar erg nadelig voor onze gebruiksfunctie detailhandel. Het is voor planvorming geen eis om bestemde detailhandel te niet te doen en wij zouden het behouden van de bestemmingen 'detailhandel' voor de begane grond van de panden 60 t/m 66 daarom graag gehandhaafd zien.

Antwoord:

Zoals ook in de zienswijze aangegeven is het concentreren van winkels in het centrum in lijn met het gemeentelijk beleid en komt dit een aantrekkelijk centrum met winkelvoorzieningen ten goede. Het past daarmee ook om op locaties in het aanloopgebied om te schakelen naar wonen. Het behouden van detailhandel zou haaks staan op het streven om in deze gebieden juist het aanbod af te bouwen. Het omschakelen naar een woonfunctie is beleidsmatig gewenst.

MM) Het doorlopen proces om te komen tot het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de daarvoor vastgestelde gemeentelijke beleidsregels

Reclamant doelt hierbij met name op het tijdstip in het proces en de wijze waarop de omgevingsdialoog is gehouden. De omgevingsdialoog zou volgens de gemeentelijke procedure moeten worden gevoerd, voordat het plan aan de intaketafel wordt voorgelegd. Dat is niet gebeurd en hiermee in strijd met het gemeentelijk beleid. (zie ook de bijlagen 1 tot en met 4 van deze zienswijze).

Het eerste gesprek met de stedenbouwkundigen dateert van 6 februari 2022

Intaketafel is begonnen: eerste verslag dateert van 4 augustus 2022

Eerste gesprek voor de omgevingsdialoog vond plaats op 9 november 2022. Verder hebben initiatiefnemers:

- een belangrijke groep van omwonenden uitgesloten van de omgevingsdialoog;
- op geen enkele wijze echt geluisterd naar de omwonenden.

De plannen, zoals die in augustus 2022 zijn voorgelegd aan de gemeente zijn niet of nauwelijks aangepast, terwijl meerdere omwonenden hebben aangegeven bezwaar te hebben tegen de voorgenomen gestapelde hoge bouw van woningen, tegen de massaliteit van de bouw, tegen het aantal woningen en alle daarmee voortkomende overlast en planologische- en kwaliteitsvermindering van de leefomgeving. (Zie ook de bijlagen 5 tot en met 7 van deze zienswijze en de bijlage 11 van de toelichting op het bestemmingsplan).

Antwoord:

Zie algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (omgevingsdialoog).

Het doel van een omgevingsdialoog is niet het bereiken van overeenstemming, maar het verkrijgen van inzicht in het plan, de overwegingen en eventuele opmerkingen, wensen en zorgen te bespreken. De initiatiefnemer moet dan op deze opmerkingen, wensen en zorgen reageren. Een en ander dient in een verslag aan ons te worden voorgelegd en dat is ook gedaan in dit project.

NN) Omgevingsdialoog 1

Reclamant stelt vast dat het bij het plan gevoegde document "omgevingsdialoog" volstrekt onvolledig, eenzijdig en onprofessioneel is:

- o Allereerst is het plan niet door alle partijen ondertekend maar slechts door de familie Jansen (initiatiefnemer van het plan, vertegenwoordigers van de Looierij B.V.).
- o Wegens het missen van de handtekeningen van alle belanghebbenden, zou het ontwerpbestemmingsplan niet ingediend en gepubliceerd kunnen/mogen worden. Dit is toch gebeurd. Dit is een nalatigheid van gemeentezijde.
- o Geen van de overige betrokkenen hebben de gelegenheid gekregen het verslag van de dialoog te ondertekenen. Na het eerste gesprek wat initiatiefnemer met ons voerde hebben wij een conceptverslag ontvangen en voorzien van onze aanvullingen en correcties. Het opgestelde verslag bleek een eenzijdige voorstelling van zaken, onze zorgen en bezwaren kwamen nauwelijks in beeld. In een verslag van een dialoog hoeft men het niet inhoudelijk met elkaar eens te zijn maar is het wel van belang om wederzijdse zienswijzen en gedachten vast te leggen. Wij hebben daarom verzocht het verslag aan te passen zodat we daar gezamenlijk onze handtekening onder

zouden kunnen zetten. Na het derde gesprek liet initiatiefnemer ons weten het verslag niet aan te passen en ook niet aan ons terug te koppelen met als motivatie 'dat wij het toch alleen maar veranderen'. Dit is een monoloog, geen dialoog!

- Wij hebben meermalen in gesprekken met de verantwoordelijke beleidsambtenaar onze onvrede en ongeloof kenbaar gemaakt en meermalen verzocht om hierover een gesprek te kunnen voeren met de verantwoordelijk wethouders. Dit werd afgehouden met de mededeling dat de wethouder "nog niet aan zet" was.
- In de fase van de toegezegde omgevingstafel zouden wij onze inbreng alsnog kunnen geven aan het bestuur zo is ons verzekerd. Voor de omgevingstafel waren wij ook uitgenodigd. Des te onbehoorlijker vinden wij het dat het college van B en W zonder enige motivering en overleg met ons besloot om de omgevingstafel niet door te laten gaan en het plan onbesproken (met de belanghebbenden) ter inzage te leggen. Onbehoorlijk bestuur en niet in lijn met het door de gemeente gepubliceerde beleid waarin ze stelt dat de omgevingstafel reeds van kracht is – gepubliceerd op de website www.meerijstad.nl.
- Wij hebben met twee brieven (19 juni 2023 en 11 september 2023) onze zorgen over het lopende proces gemotiveerd aan u en de gemeenteraad kenbaar gemaakt. Hierop hebben we tot heden noch van uw college noch van de gemeenteraad een reactie ontvangen. Transparantie van bestuur en vertrouwen in een onafhankelijk overheid staan hier voor ons ernstig onder druk.

Antwoord:

Zie algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (omgevingsdialoog).

Het doel van een omgevingsdialoog is niet het bereiken van overeenstemming, maar het verkrijgen van inzicht in het plan, de overwegingen en eventuele opmerkingen, wensen en zorgen te bespreken. De initiatiefnemer kan dan op deze opmerkingen, wensen en zorgen reageren. Een en ander dient in een verslag aan ons te worden voorgelegd en dat is ook gedaan in dit project.

OO) Omgevingsdialoog 2

Reclamant stelt vast, dat bij het voeren van de omgevingsdialoog een groep van omwonenden opzettelijk en volledig buiten spel is gehouden, namelijk de huurders van de woningen aan de Toon Bolsiusstraat en de Looierij alsmede de Apotheek. Het heeft ons verbaasd, dat het college van B en W willens en wetens deze handelwijze van de initiatiefnemers heeft geaccepteerd als een "omgevingsdialoog" en dit heeft vastgesteld en ter inzage heeft gelegd samen met het ontwerpbestemmingsplan. Dit is niet acceptabel.

Antwoord:

Zie algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (omgevingsdialoog).

Het doel van een omgevingsdialoog is niet het bereiken van overeenstemming, maar het verkrijgen van inzicht in het plan, de overwegingen en eventuele opmerkingen, wensen en zorgen te bespreken. De initiatiefnemer kan dan op deze opmerkingen, wensen en zorgen reageren. Een en ander dient in een verslag aan ons te worden voorgelegd en dat is ook gedaan in dit project.

PP) Omgevingsdialoog 3

Het doel van een omgevingsdialoog is om als bestuur vroegtijdig een beeld te krijgen van wat er in de omgeving speelt betreffende een te ontwikkelen plan. Door bovenstaand beschreven wijze van gevoerde omgevingsdialoog te accepteren, negeert het bestuur burgerparticipatie en laat het college weten geen rekening te houden met belangen, ideeën en wensen van omwonenden.

Ook is hierdoor geen mogelijkheid voor het college om de visie en mening van de omgeving überhaupt te wegen. Als de gemeenteraad op basis van deze wetenschap overgaat tot vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan dan accepteert men niet alleen deze onbehoorlijke handelwijze van initiatiefnemers, maar verschaft u, op de drempel van de overgang van de Wet Ruimtelijke Ordening naar de Omgevingswet, aan alle volgende initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijbrief om groepen van omwonenden niet te betrekken bij de vereiste omgevingsdialoog. Dit precedent mag u niet scheppen!

Antwoord:

Zie algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (Omgevingsdialoog).

Het doel van een omgevingsdialoog is niet het bereiken van overeenstemming, maar het verkrijgen van inzicht in het plan, de overwegingen en eventuele opmerkingen, wensen en zorgen te bespreken. De initiatiefnemer kan dan op deze opmerkingen, wensen en zorgen reageren. Een en ander dient in een verslag aan ons te worden voorgelegd en dat is ook gedaan in dit project.

QQ) Omgevingsdialoog 4

Op 9 november 2022 heeft het 1e initiële overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer en de architect. Op 9 januari 2023 heeft het 2e overleg (omgevingsdialoog) met initiatiefnemer en de architect plaats gevonden. Tijdens het overleg hebben wij als reactie op het aan ons voorgelegde plan het volgende ingebracht:

- Laagbouw, geen dakterrassen, balkons en balustrades op het gehele binnenveld en geen balustrades/balkons/galerijen in ons uitzicht;
- Huidige bestemde goot- en bouwhoogten Hoofdstraat handhaven;
- Geen gestapelde appartementen maar grondgebonden kleinere eengezinswoningen overeenkomstig bijlage 1 van de Woonvisie;
- Maximaal 15 à 20 adressen;
- Geen publieke voorzieningen als parkeren en rijbaan direct aansluitend achter ons perceel;
- Meer verkeersontsluitingspunten dan alleen via de Looierij;
- Geen ramen, deuren, balkons, galerijen, openingen met zicht op onze tuin/dakterras/woonvertrekken;
- In 2013 verworven winkelbestemmingen begane grond van de panden Hoofdstraat 60, 62, 64 en 66 behouden;
- Bij sloop van pand nr. 60 de driehoek grond overdragen t.b.v. parkeervoorzieningen voor ons, Hoofdstraat 58. Verzocht 1 haakse lijn van de Hoofdstraat naar de achtergrens;

- In dat geval, bouwen tegen de nieuwe erfsgrens is 'ok' maar de eerste 5 à 10 meter volgens de bestaande goot- en bouwhoogten. Daarna hoger is dan geen belemmering;
- Planschade-afhandeling: Het uit te voeren project brengt aanzienlijke planschade voor ons mee. Hoe dit te regelen?;
- Bestaande erf-scheidende muren volledig handhaven inclusief buitenmuur voorzijde nr. 60 tot aan straat (i.v.m. mandelige muren, bij afbraak zou deel van ons pand instorten);
- Fundering onderzoek om zekerheid te krijgen voor het behoud van de muren voorafgaand aan de aanvang van sloop- en bouwwerkzaamheden.

Zie ook het verslag van het 1e gesprek met initiatiefnemer en architect op 9 november 2022 (bijlage 6 van deze zienswijze) en de notitie Gesprekspunten reactie en visie 2e gesprek met initiatiefnemer en architect. (bijlage 7 van deze zienswijze)

Op 13 februari 2023 heeft een 3e en tevens het laatste gesprek (omgevingsdialoog) plaats gehad met initiatiefnemer en architect. Initiatief nemer heeft ons daarna telefonisch laten weten dat ze ons het verslag voor de omgevingsdialoog wat ze ging opmaken voor de gemeente niet vooraf aan ons zou toesturen.

Bij aanvang van dit overleg hebben wij nadrukkelijk gemeld de impact erg groot te vinden en erg ongelukkig te zijn met het voorgenomen plan en op te zien tegen het hele proces. Wij hebben daarop aan de initiatiefnemer aangeboden om onze woning-bedrijfspan en perceel Hoofdstraat 58 -58A van ons aan te kopen teneinde het in het plan te kunnen betrekken. Initiatiefnemer heeft het aanbod in overweging genomen en ons later laten weten hier niet op in te gaan.

Als reactie op de door ons ingebrachte punten werd door initiatiefnemer vastgesteld dat ingaan op onze wensen zou betekenen dat het plan opnieuw zou moeten worden gemaakt. Dit was in hun ogen niet haalbaar. Wel was initiatiefnemer bereid om aan de achterzijde de muur op te hogen en daarachter-boven een staalconstructie met gaas te plaatsen, om deze te laten begroeien met klimop zodat de inkijk vanaf de galerij en appartementen achter ons perceel op ons perceel en in de woonkamer zou afnemen. Aan de balkons bij de appartementen aan de Hoofdstraat en aan de linkerzijde tegen de inkijk werd niets gedaan omdat dit aan de straatkant niet verboden zou zijn, wat wij betwisten i.v.m. privacy schending. Verlaagde bouw- en goothoogte werd eveneens afgewezen omdat dit ten koste zou gaan van het aantal te realiseren appartementen en het plan zou dan voor initiatiefnemer niet meer rendabel zijn, hetzelfde geldt voor het rechte trekken van de erfsgrenzen.

We hebben afsluitend wederzijds vastgesteld dat we niet op een lijn zouden komen. De omgevingsdialoog is door de initiatiefnemer als bijlage 11 bij het ontwerpbestemmingsplan bijgevoegd.

Overige verslagen hebben wij niet mogen ontvangen omdat initiatiefnemer heeft besloten geen verslagen meer op te maken. Zie ook bijgevoegde mailwisseling hierover (bijlage 6) Mailwisseling Looijerij Vastgoed 16 december 2022. Wij willen U er op wijzen dat:

- Het verslag, bijlage 11 van de toelichting van het plan, geen dialoog maar een monoloog betreft. Hetgeen beschreven staat in het verslag, is grotendeels positief voor eigen partij – Looijerij B.V. en onze input is niet opgenomen.
- Van de 3 gespreksrondes die wij met Looijerij B.V. hebben gehad, is er in de ingediende omgevingsdialoog slechts één opmerking te vinden: "Bij sommige is geconstateerd dat we samen niet tot overeenstemming kunnen komen, dat is jammer." einde citaat. Niets van onze bezwaren, zorgen, en visies die wij geuit en besproken hebben, zijn in het verslag verwoord. Hierboven hebben wij de door ons ingebrachte en besproken punten weergegeven. Deze zouden niet onbesproken mogen blijven in een verslag van een omgevingsdialoogdialoog.

- Voor het indienen van het ontwerpbestemmingsplan dient een door alle partijen getekende omgevingsdialoog ingediend te worden. Dit is niet gebeurd, het verslag is door geen een belanghebbende getekend, slechts door de vertegenwoordiger(s) van Looijerij B.V. zelf. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan niet gepubliceerd had mogen worden en wij stellen ons dan ook op het standpunt dat er sprake is van een niet ontvankelijke aanvraag.

Antwoord:

Zie algemene beantwoording zienswijze aspect D1 Omgevingsdialoog).

Het doel van een omgevingsdialoog is niet het bereiken van overeenstemming, maar het verkrijgen van inzicht in het plan, de overwegingen en eventuele opmerkingen, wensen en zorgen te bespreken. De initiatiefnemer kan dan op deze opmerkingen, wensen en zorgen reageren. Een en ander dient in een verslag aan ons te worden voorgelegd en dat is ook gedaan in dit project.

RR) De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwing levert een onaanvaardbare en onrechtmatige schending van onze privacy op. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een zodanige bouwhoogte van meerdere woningen, galerijen, balkons en gezamenlijke verkeersruimten dat vrije inkijk op ons perceel, op ons dakterras, in onze tuin maar zeker ook in onze woonkamer, keuken en slaapkamers optreedt. Deze inkijk treedt zowel links, rechts en achter ons perceel over de volledige lengte en breedte op. Links (op onderstaande tekening) op een afstand vanaf ca. 2 - 4 meter, rechts op een afstand van ca. 3 meter en aan de achterzijde op een afstand van 4 meter. (Gemeten vanaf de galerijen/balkons tot onze perceelgrens). Dit is voor ons onaanvaardbaar.

Inbreuk op de privacy is een schending van het Nederlands Grondrecht – artikel 10 - en daarmee is de voorgesteld bouw en bouwhoogtes in het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in strijd met de grondwet.

Overzichtstekening:

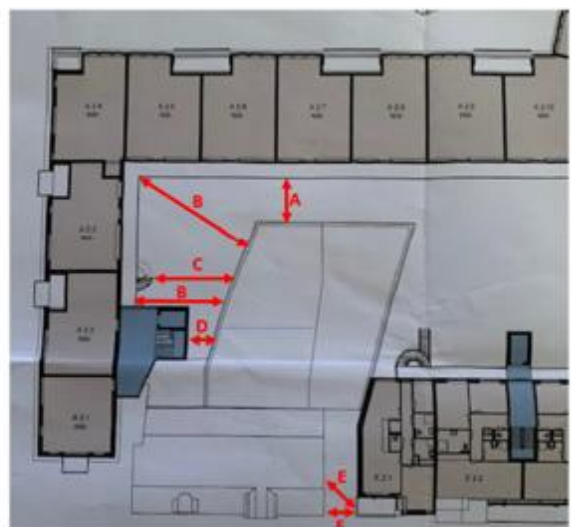
Afstanden nieuwbouw 3e en 4e woonlaag tot
bestaande bouw Hoofdstraat 58 tuin en dakterras

- A achterzijde, galerij – dakterras : **4,2 m**
- B linkerzijde, galerij – dakterras : **9 – 12,5 m**
- C linkerzijde, brandtrap – dakterras : **7,6 m**
- D linkerzijde, trappenhuis – tuin/dakterras : **2 m**
- E rechterzijde, balkon – slaapkamer : **3 en 4 m**
- F rechterzijde, balkon – eetkamer : **3 m**

Tekeningen aangeleverd
door LA Architecten

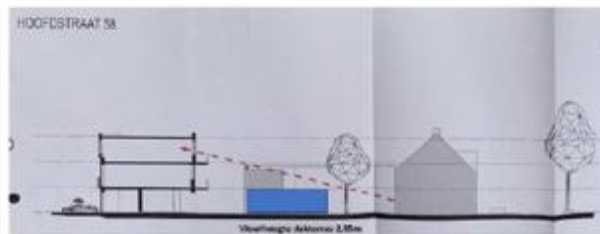


4e woonlaag



3e woonlaag

Schending privacy achterzijde:



Aangepaste tekening met daarin het dakterras in blauw aangegeven

Schending privacy achterzijde

Op een afstand van :

- dakterras < 10 m
- achtergevel < 15-20 m

kijkt men vanaf de voorziene galerijen en ramen aan de achterkant van de appartementen rechtstreeks op ons perceel (lees dakterras, slaapkamers boven van aanbouw, tuin en woonkamer/keuken).

Tekeningen aangeleverd door LA Architecten, tekening rechts is aangevuld met het dakterras, dat ca. 3m hoger ligt dan het zicht vanuit de achtergevel op galerij

Schending privacy rechterzijde:



Schending privacy rechterzijde – betreft voorziene nieuwbouw aan de Hoofdstraat

2x linker afbeeldingen nieuwe bouwplan met balkons uitkijkend naar de zijkant op de 1e en 2e verdieping.

2x rechter afbeeldingen, huidige situatie, zijraam eetkamer op de begane grond en 2 slaapkamerramen op de 1e verdieping

Het balkon op de 1e verdieping kijkt recht onze eetkamer binnen, afstand is < 3 meter.

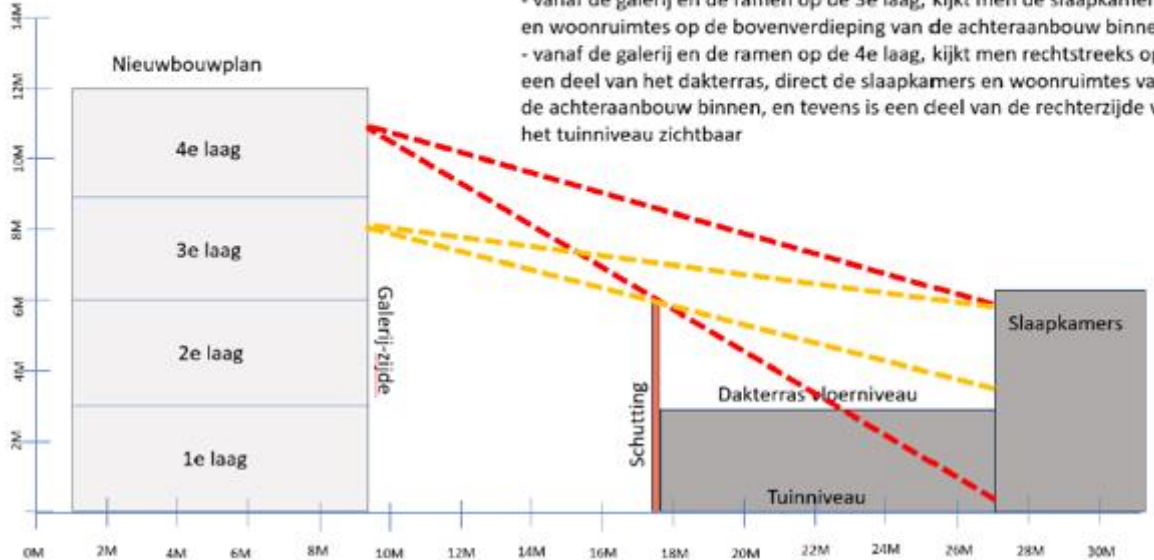
Het balkon op de 2e verdieping kijkt ook de eetkamer binnen, schuin naar beneden, afstand ca. 5 a 6 meter, maar kijkt ook direct beide slaapkamerramen binnen, afstand ca. 3 en 4 meter.

Animaties nieuwbouw aangeleverd door LA Architecten

Schending privacy linkerkzijde:

Overzicht 1:

Dwarsdoorsnede, zonder liftschacht/trappenhuis

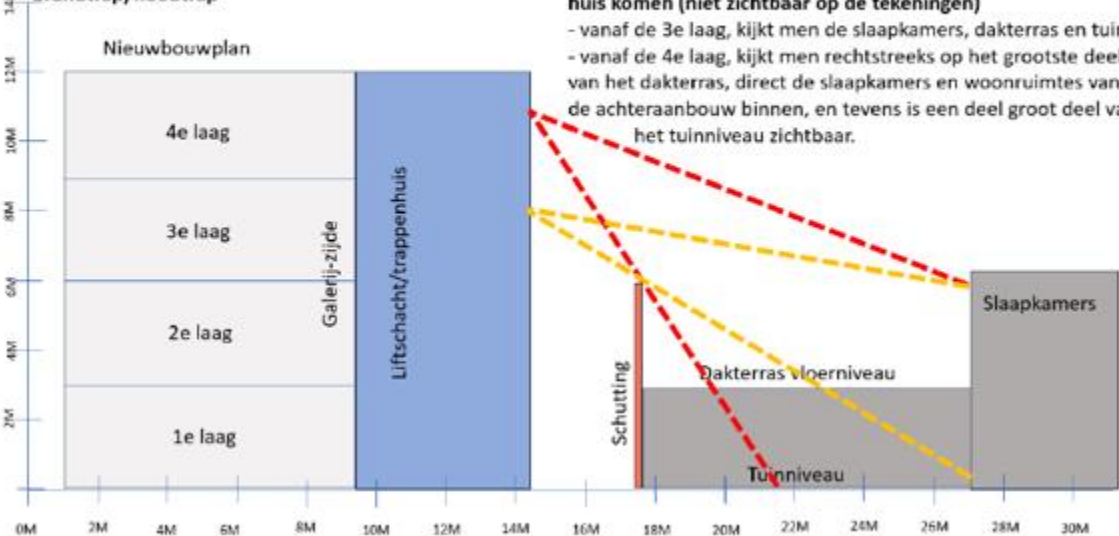


Schending Privacy linkerkzijde bij tuin/dakterras/slaapkamers

- vanaf de galerij en de ramen op de 3e laag, kijkt men de slaapkamers en woonruimtes op de bovenverdieping van de achteraanbouw binnen
- vanaf de galerij en de ramen op de 4e laag, kijkt men rechtstreeks op een deel van het dakterras, direct de slaapkamers en woonruimtes van de achteraanbouw binnen, en tevens is een deel van de rechterzijde van het tuinniveau zichtbaar

Overzicht 2:

Dwarsdoorsnede, met liftschacht/trappenhuis + brandtrap/noodtrap



Schending Privacy linkerkzijde bij tuin/dakterras/slaapkamers Indien er ramen/openingen op de kop van de liftschacht/trappenhuis komen (niet zichtbaar op de tekeningen)

- vanaf de 3e laag, kijkt men de slaapkamers, dakterras en tuin in.
- vanaf de 4e laag, kijkt men rechtstreeks op het grootste deel van het dakterras, direct de slaapkamers en woonruimtes van de achteraanbouw binnen, en tevens is een deel groot deel van het tuinniveau zichtbaar.

Animaties huidige en toekomstige situatie (niet op exacte schaal):

Huidige situatie zicht linkerzijde vanaf dakterras



Animatie toekomstig uitzicht vanaf dakterras bij een gebouw van 12 m hoog direct naast ons perceel



Afbeelding ter illustratie, daadwerkelijke uitvoering van nieuwbouw zal anders zijn.

Huidige situatie zicht achterzijde vanaf dakterras



Animatie toekomstig uitzicht vanaf dakterras bij een gebouw van 9 m en 12,1m hoog (3 en 4 bouwlagen) direct achter ons perceel



Afbeelding ter illustratie, daadwerkelijke uitvoering van nieuwbouw zal anders zijn.

Huidige situatie zicht rechterzijde vanaf dakterras



Afbeelding ter illustratie.

Animatie toekomstig uitzicht vanaf dakterras bij een gebouw van 12,6 m hoog direct naast (rechts) ons perceel (rechts, aan de Hoofdstraat)



Antwoord:

Er zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd in het bouwplan, de getoonde afbeeldingen geven (mede daardoor) geen juiste weergave van de toekomstige situatie. Zo is er een trap in het dak gemaakt ter hoogte van de bebouwing rechts van de woning van reclamant en is de lift in het pand gebracht en het trappenhuis verder naar achteren geplaatst, Zie algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (privacy) en A1 Bouwvolume.

De initiatiefnemer van het plan heeft aangegeven graag met u in gesprek te gaan, om te bezien of er nadere aanpassingen/maatregelen mogelijk zijn die tegemoetkomen aan een mindere mate van inkijk bij de verdere uitwerking van de bouwplannen in het kader van de omgevingsvergunning.

SS) Verlies woongenot/woonplezier:

Op de afbeeldingen, animaties en tekeningen hiervoor over privacy schending zijn ook de verhoudingen goed te zien. Naast onze schutting (van bijna 6 meter hoog), wordt aan de linkerkant en een gedeelte van de achterkant een gebouw voorzien van 12,1m hoog (4 bouwlagen incl. penthouses) en 9m hoog (3 bouwlagen), dat is meer dan een dubbele hoogte van de achterzijde van ons perceel. En dit op een afstand van 2-3 meter wat betreft de liftschacht/trappenhuis! Dat betekent dat zodra wij in de tuin zijn of op het dakterras, maar ook de uitkijk vanuit onze slaapkamers, woonkamer en keuken, wij in de toekomst tegen een 12 meter hoog bouwwerk aan moeten kijken vanuit de tuin of zo'n 7-8 meter omhoog vanaf het dakterras. Dit mag hopelijk niet waar zijn. Op dit moment hebben wij zicht op de Catharina-molen vanaf de rechtervleugel van ons pand en vanaf ons dakterras, straks resteert zicht op

steen en beton. En resteert ons de toekomstige bewoners die vanuit hun ramen of op de galerijen rechtstreeks bij ons binnenkijken. Het hele woonplezier dat we hier hebben zal bij een hoogbouw van 3 en 4 woonlagen ontnomen worden. En verder zal de lichtinval danig beperkt gaan worden door deze hoge massaliteit. Dit is onacceptabel voor ons en er kan en mag niet toegestaan worden dat er zo hoog gebouwd gaat worden. Slechts 2 bouwlagen zou hier acceptabel zijn.

Reclamant bestrijdt het standpunt van initiatiefnemer dat er voor hen door en na realisatie van het voorgenomen plan, geen zgn. planschade zal ontstaan. (Waardevermindering pand, geluidsoverlast, minder licht, zicht op hoge gebouwen, privacy verstoring, etc.). Dit is ons desgevraagd mondeling medegedeeld maar werd niet verder onderbouwd. Wel werd gesteld dat het plan voor ons alleen maar voordelen zou opleveren.

Antwoord:

Op grond van artikel 6.1 Wro kan reclamant een verzoek tot planschade indienen. Aan dit verzoek is een procedure verbonden die los staat van de bestemmingsplanprocedure voor 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel'.

TT) Gemiste kans

Mede in het licht van de komende Omgevingswet op basis waarvan voor een omgevingsplan de verplichting geldt voor een evenwichtige toedeling van functies, was het veel beter geweest om ook de percelen Hoofdstraat 56, 58/58a in het ontwerpbestemmingsplan/plangebied op te nemen. Nu dat niet is gebeurd, voldoet het vast te stellen plan niet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor de percelen Hoofdstraat 56 en 58 gaf dit kansen voor verbeteren van parkeren op eigen grond, het rechte trekken van historisch scheef ontstane - nu onlogische scheve – perceelgrenzen, amoveren toegestane bedrijfsmatige bestemmingen die conflicteren met de in het plan gewenste bestemming 'wonen'.

Reclamant sluit, gelet de resultaten van ons onderzoek, niet uit dat ook nog andere tekortkomingen aan het proces tot, en het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk, kunnen worden onderbouwd maar zijn ervan overtuigd dat onze bovenstaande zienswijze al meer dan voldoende zorg hiertoe geeft. Wij vinden het te bizar voor woorden dat we als burger een dergelijk slecht ontwerpbestemmingsplan formeel door uw bestuur voorgelegd krijgen.

Reclamant kan na bestudering van het ontwerp bestemmingsplan niet anders dan de conclusie trekken dat dit plan is opgesteld onder te grote tijdsdruk waardoor de belangen van de leefbaarheid, de leefomgeving en de kwaliteit van de ruimtelijke ordening ondergeschikt zijn geraakt aan de wens om snel zoveel mogelijk woningen toe te voegen.

Antwoord:

Het bestemmingsplan en het onderliggende bouwplan moet feitelijk uitvoerbaar zijn. Wanneer gronden niet in eigendom zijn kunnen ze niet mee worden genomen in de planontwikkeling. In het bestemmingsplan is gemotiveerd dat de nieuwe functie en de bestaande functies elkaar niet in de weg staan en het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

UU) Eindoordeel en conclusie:

Gelet op bovenstaande zienswijze kan reclamant niet anders als dan vaststellen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dat het niet ongewijzigd aan de gemeenteraad mag worden voorgelegd ter vaststelling. Het plan is onaanvaardbaar. Reclamant kam niet anders dan het college oproepen om het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan in zijn geheel terug te nemen, er mee terug te gaan naar de tekentafel, daar de vele gebreken, incompetenties en onjuistheden te filteren, een nieuw passend plan met inspraak van omgeving en belanghebbenden te ontwikkelen dat voldoet aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en dit opnieuw ter vaststelling voor leggen aan de gemeenteraad van Meierijstad.

6.11 Zienswijze reclamant 11

- 1) Reclamant heeft zorgen en onrechtgevoelens komen voort uit het probleem dat de initiatiefnemer waarschijnlijk het 'gespreksverslag omgevingsdialoog d.d..23-11-2022' van de informatie avond heeft ingeleverd als officieel document "verslag van een omgevingsdialoog". Dit is volstrekt geen verslag van een omgevingsdialoog. Volgens de procedure dienen de bezwaren, kanttekeningen, opmerkingen, als reactie terug te lezen zijn in de dialoog. Dit is echter niet het geval.

Uiteraard hebben wij gesprekken gevoerd op persoonlijk basis en in verenigde vorm van bewoners en belanghebbende van "Rondom de Molen". Hier zijn gespreksnotities van gemaakt door verschillende partijen er is echter geen overeenstemming bereikt.

Door de initiatiefnemers is geen compleet, ondertekend omgevingsdialoogverslag gemaakt Het informatieavondverslag (23-11-2022) is eenzijdig en gekleurd. De bezwaren van omwonenden, belanghebbenden etc. zijn hierin niet opgenomen en ook niet ondertekend door bewoners en belanghebbenden e.a. en kan derhalve niet gebruikt worden als verslag omgevingsdialoog. Een verslag omgevingsdialoog waarin overeenstemming is bereikt met omwonenden en belanghebbenden e.a. bestaat niet en kan dus niet bij u zijn ingediend.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (Omgevingsdialoog).

- 1) Wordt de procedure zoals ons verteld is gevolgd? Waar zijn we in de procedure? Wanneer is de omgevingstafel? (Er is namelijk geen uitnodiging geweest voor de omgevingstafel dit was wel door de gemeente toegezegd.)

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (Omgevingsdialoog).

- 2) Reclamant is bijzonder geschrokken en onaangenaam verrast door de extreme grootschaligheid van dit voorgenomen project alsmede de hoogte van de flatgebouwen. Een dergelijk groot project past niet in een dorp als Schijndel en zeker niet in het oude gedeelte waartoe de Hoofdstraat en Toon Bolsiusstraat behoren. Reclamant had een kleinschaliger en lager plan verwacht dat passend is bij de huidige bebouwing.

Met dit voorgenomen plan wordt geen enkele rekening gehouden met de woon-/leef en werkomstandigheden van de omwonenden, belanghebbenden e.a.. Dit plan lijkt gedreven uit

winstbejag van de initiatiefnemer maar ook de gemeente is een grote begunstigde hierin. Het financiële gewin voor de partijen: initiatiefnemer Looierij Vastgoed BV en de gemeente Meierijstad, bestaat onder meer uit meer inkomsten per vierkante meter. De grote verliezers zijn de volgende schade lijdende partijen: de direct omwonenden, belanghebbenden, flora en fauna, beroepsmatig belanghebbenden en anderszins.

Antwoord:

Vooropgesteld heeft de gemeente geen financieel belang bij een ruimtelijke ontwikkeling. Wij hebben in deze een faciliterende rol, waarbij enkel kostenverhaal plaatsvindt. De hoeveelheid van de woningen voorziet gedeeltelijk in de grote woningbehoefte die er op dit moment is in Schijndel en stedenbouwkundig is beoordeeld dat het aantal woningen in te passen is op deze locatie.

- 3) Het voorgestelde bouwproject is extreem grootschalig en veel te hoog. Als uitgangspunt van dit plan lijkt de hoogte van het allerhoogste gebouw in de omgeving genomen te zijn. Echter nu zijn er 1-laags-panden in Hoofdstraat 54-56 en Toon Bolsiusstraat 14-16 met kap met maximale hoogte van ca. 5 meter, daarvoor in de plaats komen 3 tot zelfs 4 laags woningen met kap op de zelfde plek van max. 10 meter hoog. Dit staat niet in verhouding met de historische waarde en huidige bebouwing van dit deel van Schijndel. Zelfs enkele historische straatbeeld bepalende panden aan de Toon Bolsiusstraat nr 14 en 16 uit 1889 zullen gesloopt worden voor dit grote plan. Er wordt geen rekening gehouden met de trapsgewijze huidige bebouwing in de Toon Bolsiusstraat en Hoofdstraat. Het project komt te dicht bij het perceel van reclamant.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwvolume). Daarnaast is het plan dicht gelegen tegen het perceel van de reclamant, maar er wordt voldaan aan de wet- en regelgeving.

- 4) Reclamant heeft de meest ernstige problemen en bezwaren tegen gebouwen A en E en de garageboxen. Een groot deel van de tuin Toon Bolsiusstraat (TB) nr. L2 kadaster 2329 wordt gebruikt en opgeofferd voor dit plan voor parkeerplaatsen. In het achterste stuk van deze tuin (TB nr L2) zijn straks geluiden van parkerende auto's e.a. vervoersmiddelen en andere mobiliteitsgeluiden vlak tegen de erfafscheiding en praktijk aan. Dit geluid hebben we nu niet omdat dit nu een tuin is. Het woongenot dat reclamant nu ervaart zal straks volledig verdwenen zijn door het gebrek aan privacy. Dit is door een externe deskundige onderzocht en bewezen. Op dit moment heeft reclamant 3 burens straks ca. 100 extra burens. De tuin is nu omgeven door 3 tuinen straks door 2 tuinen en een parkeerplaats, dus de inbraakgevoeligheid neemt 100% toe. De aanwezige privacy ondervindt hele ernstige schade nu hebben wij 100% privacy straks 0% privacy. Het project komt te dicht bij ons perceel. De waarde en verkoopbaarheid van onze woning met vrijstaande praktijk zal zeer ernstig dalen. De privacy ondervindt hele ernstige schade: nu heeft reclamant 100% privacy straks 0% privacy. Met dit plan is onze privacy volledig verdwenen; in het voorgestelde plan is Bebouwing te zien van 9 tot 10 meter en hoger, de inkijk op ons perceel wordt hierdoor

dramatisch. Dit is door een externe deskundige onderzocht en bevestigd en bewijsvoering kan geleverd worden. Er komt een sterke toename van mobiliteit en omgevingsgeluiden door o.a. het grote aantal parkeerplaatsen en galerijen die op zeer korte afstand of/ en die direct tegen onze muur en aansluitend op de praktijk liggen. Onrust in de praktijk door mobiliteit en omgevingsgeluiden; in deze praktijk worden veel patiënten behandeld met stress gerelateerde klachten. Zo worden er o.a. ontspanningstherapieën gegeven waar volstrekte rust voor nodig is. Die rust is nu gewaarborgd doordat straatgeluiden op een afstand van ca. 25 meter van de praktijk verwijderd zijn en de praktijk achter het huis gelegen is.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy).

In de Wet Ruimtelijke ordening staat voor het aspect (omgevings-) geluid geen specifieke verplichting tot onderzoek of nadere voorwaarden opgenomen. In het kader van deze ontwikkeling is wel de Wet geluidhinder van toepassing, waarbij gekeken dient te worden of het woon- en leefklimaat van de te bouwen woningen wordt gewaarborgd in relatie tot wegverkeerslawaaï. Daar is in dit plan aan voldaan middels het onderzoek dat u aantreft in bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Een onderzoek naar omgevingsgeluid is geen vereiste en nu het gaat om een inbreidingslocatie, waarbij bedrijvigheid wordt vervangen door wonen, wordt ook geen onevenredige geluidsbelasting verwacht. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader toegelicht in paragraaf 9.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Door de initiatiefnemer is aangegeven dat er animaties aan reclamant zijn getoond waaruit blijkt dat het zicht op het perceel van reclamant zeer beperkt is, mede vanwege de aanwezigheid van uw praktijk welke het meeste zicht beperkt. De afstanden tussen de nieuwe gebouwen en het perceel van reclamant zijn voldoende om het zicht op het perceel van reclamant te beperken. Opties zijn voorgelegd om beplanting in de vorm van leilindes te plaatsen waardoor de privacy verder geborgd wordt.

- 5) Er ontstaat een extra parkeerprobleem in de directe omgeving en er zal een sterke toename van de parkeerdruk ontstaan. Deze parkeerdruk is nu al erg hoog in de Toon Bolsiusstraat maar ook op de Looierij, waar de apotheek en meerdere huisartsenpraktijken zijn gevestigd. Er is niet voor niets een blauwe zone door de gemeente Meierijstad in dit gebied ingesteld. De verkeersbewegingen die de extra auto's veroorzaken is in de autoluwe Toon Bolsiusstraat niet te verwerken. Deze straat is juist (her)ingericht om verkeer tegen te gaan. Doordat er deels op straat geparkeerd wordt, zijn er weinig plekken waar auto's elkaar kunnen passeren. Zes extra openbare parkeerplekken in de blauwe zone plaatsen aan de Toon Bolsiusstraat lost de extra parkeerwaag niet op en maakt passeren voor auto's en hulpdiensten nog moeilijker.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- 6) Door het plaatsen van een poort onder de 2 gebouwen aan de Toon Bolsiusstraat ontslaat de mogelijkheid voor de bewoners van complex A D en C om ook aan de Toon Bolsiusstraat binnen 100 meter te parkeren, waardoor de parkeerdruk in deze straat nog hoger oploopt. Het lijkt erop dat de parkeernorm (Crow 317) met dit plan op eigen grond niet gehaald wordt gezien de hoge parkeerdruk in de omgeving waaronder het blauwe zone gebied.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- 7) De luchtkwaliteit zal ook ernstig achteruit gaan: stikstof, CO₂ en fijnstof uitstoot zal ca 100x zo groot worden dan op dit moment het geval is tijdens de bouw maar vooral met alle mogelijke nieuwe bewoners. Ons zicht op de, inmiddels draaiende, Catharina molen, waar wij zo van genieten sinds 1996 zal volledig verdwenen zijn. De Molenbiotoop zal ernstig geschaad worden door dit plan. De provincie heeft een ontheffing afgegeven voor de wet natuur en ontheffing van de Wet natuurbescherming voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, dit als gevolg van de sloop van huidige bebouwing en realisatie van nieuwbouwappartementen aan de Hoofdstraat Looierij en Toon Bolsiusstraat, postcodegebied 5481/5482 te Schijndel, gemeente Meierijstad. In de quick scan is de aanwezigheid van vleermuizen geconstateerd, er zijn vleermuizenkasten opgehangen. Er wordt geen enkele rekening gehouden met het jachtgebied van de vleermuizen achter de garage waar o.a. gebouw A gepland staat. Er heeft blijkbaar alleen een Quick scan plaats gevonden waarin vele soorten niet zijn meegenomen. Dit blijkt uit het feit dat er ook een biotoop/ territorium van de beschermde steenuil te in dit gebied is. Dit Steenuil territorium/ vrije broedlocatie staat geregistreerd bij het Brabants Landschap Het leefgebied van de steenuil strekt zich uit van de Voortstraat, Hoofdstraat 76/ Toon Bolsiusstraat 6. Er zijn ook geluidsopnamen van de steenuil uit dit territorium en deze zijn op te vragen bij de uilenwerkgroep Schijndel Noord van Het Brabants Landschap.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop) en Algemene beantwoording zienswijze aspect H1 (Flora en Fauna). In het kader van de Quicksan Natuurbescherming is hier nader op ingegaan. In de Quicksan Milieuaspecten is het aspect luchtkwaliteit verder uitgewerkt. In de Quicksan Natuurbescherming is nader ingegaan op de eventuele aanwezigheid van vleermuizen.

- 8) Zoals de nieuwbouw in de Hopbelhof is vorm gegeven wordt door veel omwonenden, belanghebbenden e.a. omarmd. Kleinschalige laagbouwwoningen met parkeergelegenheid en groenzones zijn zeer welkom. Met kleinschalige laagbouw zal onze privacy beter gewaarborgd worden. Met nieuwe groenzones zal de flora en fauna zich verder kunnen ontwikkelen, duurzaam en klimaatbestendig zijn. De verschillende biotopen kunnen zo behouden en verbeterd worden. Het parkeerprobleem en de verkeersbewegingen worden met dit alternatief beperkt tot aanvaardbare vormen. De luchtkwaliteit zal minder achteruit gaan: de stikstof, CO₂ en fijnstof uitstoot zal op een aanvaardbaar niveau kunnen blijven als er een kleiner aantal bewoners wonen.

Antwoord:

Dit punt betreft een samenvatting van hetgeen onder de zienswijze naar voren is gebracht en behoeft derhalve geen inhoudelijke beantwoording.

6.12 Zienswijze reclamant 12

- 1) Er is weinig met de omgeving gesproken. De intekentafel is overgeslagen, ook al was het wel toegezegd aan de buurtvereniging Rondom de Molen. We krijgen als buurt een slecht en continu wisselend beeld van het plan, waardoor reageren lastig is. Ook in de huidige aanvraag staan verschillende tekeningen, waardoor een duidelijk beeld van het aangevraagde plan niet mogelijk is. (toelichting hieronder) De totale communicatie met Looierij bv. verloopt moeizaam. Zo is het verslag van de omgevingsdialoog (bijlage 11) ons inzien subjectief, onvolledig en onevenredig positief. Er worden positieve reacties van familieleden van de aanvrager genoemd, wat neigt naar nepotisme. Reactie hierop wordt niet meegenomen.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (Omgevingsdialoog).

- 2) De plantoelichting is onduidelijk; tekeningen die bijgevoegd zijn, zijn verschillend:
 - De 'directeurswoning' op blz. 6 en Blz. 19 (het losse gebouw achter #22 Toon Bolsiusstraat) zijn verschillend;
 - In bijlage 9 (parkeertoets) wordt er gerekend met 12 zorgwoningen, in bijlage 8 (akoestisch onderzoek verkeerslawaaï) zijn er 13 woningen ingetekend
 - In de tekening op blz. 2 van de parkeertoets (bijlage 9) zien we parkeerplek 46 en 47 niet, die geteld worden voor aantallen aan de huidige Looierij.

Onduidelijkheden van 3D impressies in paragraaf 3.3:

- Blz. 20: 3D impressie doet voorkomen alsof in de Toon Bolsiusstraat aan de overkant 4 woningen staan die hoger dan het gepresenteerde plan zijn, dit is niet het geval.
- Woning #68 aan de Hoofdstraat is 1 laag met een schuine kap en geen vierkant van 2 verdiepingen, zoals het nu is ingetekend. Hierdoor lijkt de nieuwbouw op alle tekeningen niet hoger, terwijl dit wel het voornemen is.

Ook lijkt het door deze tekeningen beter in de omgeving te passen:

- Blz. 22: 3D impressie van de Toon Bolsiusstraat doet voorkomen alsof #20 en 22 hoger zijn, dan in de werkelijkheid. Het verschil in hoogte tussen deze tweekapper uit 1948 en het nieuw te plaatsen complex, komt zo niet goed over.
- Blz. 24: 3D zichtlijn is op de eerste tekening zo gemaakt dat het schuurtje van #20 twee verdiepingen hoog lijkt.
- Blz. 24: De 'Hoed' aan de Hoofdstraat lijkt op de eerste tekening even hoog als het beoogde pand in het plan.

Terwijl het beoogde complex een verdieping hoger zal worden.

Antwoord:

- In het ontwerp bestemmingsplan zijn per abuis niet de meest recente tekeningen opgenomen. Het plan is hierop aangepast, waarbij de juiste tekeningen zijn opgenomen.
- De parkeernota is aangepast en hierin is ook aangegeven wat er op eigen terrein en in de openbare ruimte gerealiseerd wordt aan parkeerplaatsen. Dit is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd, de meest recente tekeningen zijn opgenomen in het de nieuwe parkeernota op basis van de Nota Parkeernormen Meierijstad 2025.
- De tekening van de omliggende bebouwing kan soms wat vertekenen omdat dit een impressie is en niet alle omliggende bebouwing daar in detail in is uitgewerkt. De impressies zijn aangepast omdat het bouwplan ook aangepast is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
- Door de initiatiefnemer is aangegeven dat wanneer dit van toepassing of gewenst is voor ieder de persoonlijke situatie samen met de architect in beeld is gebracht en besproken. Dus voor deze omwonenden is een realistisch beeld gegeven van de persoonlijke situatie

- 3) Het plan is in zijn geheel te groot voor de locatie en omliggende bebouwing. In de Toon Bolsiusstraat staan gemiddeld meer woningen van 1 woonlaag met een schuine kap. Het voorgestelde plan bevat 3 lagen, waarvan de derde laag 'wonen in de kap' aandoet als een volwaardige verdieping, door onder andere de te dominante dakkapellen.
- Ook aan de Hoofdstraat komen de 3e en 4 lagen dominant over en omsluit en overheerst het prachtige monumentale pand #56 en #58. Ook de andere monumentale panden aan de overkant en 3 deuren verder vallen niet meer op door dit appartementencomplex.
- Ook de extra woning op het Hof doet krap aan, staat te dicht op de bestaande bouw aan de Toon Bolsiusstraat en doet afbreuk aan het groene Hof dat gecreëerd wordt. Het neemt daarnaast ook zicht weg op de Catharina Molen.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume) en Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop).

- 4) Is er gedacht aan een uitgebreidere 'zelfbewoningsplicht'. Zodat na 3 jr. geen appartementen opgekocht en verhuurd worden? De zorgwoningen worden waarschijnlijk door een kleinschalig bedrijf beheerd. Hoe lang loopt dit contract met dit bedrijf? Wat gebeurt er met deze woningen wanneer de eigenaar van dit bedrijf stopt? Worden dit dan vrije (huur) woningen, waar wel hogere parkeernormen, verkeerseisen en dergelijke voor gelden?

Antwoord:

De zelfbewoningsplicht zoals opgenomen in gemeentelijk beleid wordt hier toegepast. Er wordt in dit plan geen uitgebreidere zelfbewoningsplicht opgelegd. In de planregels ontbreekt thans de koppeling aan de Doelgroepenverordening. Naar aanleiding van deze zienswijze is het plan gewijzigd en is in de planregels een koppeling met de Doelgroepenverordening opgenomen. In de anterieure overeenkomst is een zelfbewoningsplicht contractueel

vastgelegd. Zie tevens de nieuwe parkeernormen bij het algemene antwoord Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- 5) Er wordt aangegeven in paragraaf 3.2 (blz. 17) dat de locatie een stedelijk karakter heeft, maar er staan juist veel oude, lage en monumentale panden in dit hele gebied. De huidige oude panden die moeten wijken zijn, op 1 pand na, allemaal 1 laag met schuine kap erop. Alleen Hoofdstraat #54 ligt verder terug van de straat en heeft 2 lagen, met een plat dak. Daarnaast bevat de locatie 2 woningen aan de Toon Bolsiusstraat uit 1887. Het nieuwe plan omsluit een monumentaal pand aan de Hoofdstraat #56 en 58. Hoofdstraat #68 de buurman van het plan is uit 1953. Een vrijstaande woning met 1 woonlaag met kap. Er tegenover staat een monumentaal pand op #49 en 2 panden verder op #80 is ook een monumentaal pand. Ook verderop in de Hoofdstraat, ter hoogte van de molen staan nog 2 monumentale panden (#15 en 29A). Aan de Toon Bolsiusstraat #20-22 staat een pand van 75 jaar oud, uit 1948. De andere buurman #12 is uit +/- 1930. De panden die voor het plan moeten wijken zijn de twee oudste panden van de Toon Bolsiusstraat, arbeiderswoningen. Deze hebben echt een verband met de historie van de omgeving. Het plan dat nu gepresenteerd wordt is zelf sterk stedelijk en dus niet passend binnen de kern van Schijndel.

Antwoord:

Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect J (Gemeentelijk Monument 56/58) en Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume) en Algemene beantwoording zienswijze aspect K (Toon Bolsiusstraat 14 en 16).

- 6) Een van onze belangrijkste zorgen betreft het parkeerprobleem dat dit project met zich meebrengt:
- In het parkeeronderzoek is naar voren gekomen dat er halverwege de Toon Bolsiusstraat al een parkeerprobleem is. Dit gaf initiatiefnemer ook aan.
 - Er wordt een beperkt aantal parkeerplekken op eigen grond gerealiseerd, er zijn een aantal extra parkeerplekken in de blauwe zone (op gemeenteground) ingetekend, en meegeteld.
 - Er wordt (blz.1) aangegeven 51 tot 59 extra parkeerplaatsen te realiseren, door het verdwijnen van de huidige panden. De gehele parkeerplaats van de huidige Looierij van 45 plaatsen wordt hierbij meegerekend. Onder andere bewoners van de Hoed aan de huidige Looierij parkeren al op dit terrein. Zij hebben al in 2017 aangegeven last te hebben van een parkeerprobleem. (online artikel van Brabants Dagblad) 10 Van deze 45 plaatsen zijn ook al vergeven aan vergunninghouders. Het volledig meetellen van dit terrein voor het creëren van parkeerplaatsen is dus niet mogelijk.
 - Er wordt gesproken over 105 parkeerplaatsen gebruiken/realiseren in het hele plangebied, waarvan er maar 48 op eigen grond ingetekend zijn. De nodige parkeerplaatsen in openbaar blauw zone gebied zijn er dus meer dan de helft en niet 'maar een aantal'.

- e. Bij het realiseren van de extra parkeerplaatsen op de gemeentelijke grond aan de huidige Looierij wordt de groenvoorziening daar verwijderd, inclusief 5 bomen (afbeelding blz.2). Dit wordt visueel een erg kaal parkeerterrein en met (toekomstige) hittestress niet ideaal.
- f. Op de plek waar nu de fietsenstallingen zijn voor onder andere de huisartsenpraktijken is groen ingetekend. Waar gaan deze heen?
- g. Parkeerplaats 54, op de tekening rechtsonder aan de Hoofdstraat is deels over de oprit van de buurman getekend.
- h. Omdat er te weinig parkeerplaatsen op eigen grond gerealiseerd worden, moet er gebruik worden gemaakt van gemeentegrond binnen de blauwe zone. Alle 69 woningen kunnen hierdoor aanspraak maken op een parkeerontheffing. Dit kan neerkomen op 138 vergunningen. De kans dat zij daardoor de blauwe zone aanzienlijk belasten, het gebied wat zij eerder tegenkomen dan de 47 plekken op eigen grond is aannemelijk.
- i. Aan de Toon Bolsiusstraat zijn 6 extra parkeerplaatsen ingetekend, in de blauwe zone. Hiertussen is er geen inrit overgebleven voor fietsen oid. om onder het poortje naar de bergingen of het Hof te gaan.
- j. De Toon Bolsiusstraat is smal. Is het überhaupt mogelijk om er extra parkeerplaatsen op die plaats bij te maken?
- k. De bewoners van de 13 appartementen die gaan wonen aan de Toon Bolsiusstraat zullen een parkeerontheffing aan moeten vragen, aangezien dit binnen de blauwe zone valt.
- l. Er wordt gesproken dat de parkeerbalans 'waarschijnlijk' gunstiger zal zijn (blz1). Een onzeker woord, wat onduidelijkheid opwekt en ten gunste van de aanvrager gebruikt wordt.
- m. De norm voor zorgwoningen ligt op 1.2. Deze wettelijke norm telt bij 13 woningen 15,6 parkeerplaatsen. Er wordt nu gerekend met de norm van 0.55 voor Tiny Houses, wat op 6,6 parkeerplaatsen neerkomt. Dit is een verschil van 9 parkeerplaatsen en nog steeds te weinig, aangezien er maar 5 extra ingetekend zijn.
- n. Er zijn aan de Toon Bolsiusstraat functioneel 3/4 extra plaatsen ingetekend. Op het moment wordt er namelijk daar ook al op de stoep geparkeerd.
- o. Om in de Toon Bolsiusstraat in te halen zijn regelmatig 'lege stukken' weg om even stil te staan nodig. Om deze te vullen met parkeerplaatsen brengt de verkeersveiligheid en doorstroom in gevaar.
- p. Wat betekent semi-openbare parkeerplekken, die ingetekend zijn achter het complex? Mogen bezoekers van bijvoorbeeld de huisartsenpraktijk daar ook parkeren, wanneer het openbare parkeerterrein vol staat met vergunninghouders?
- q. Er wordt gesaldeerd met parkeerplekken van een discotheek die al jaren dicht is en een garage die ook meer dicht dan open is. Hierdoor is het worst case scenario dat wordt berekend, nu gewoon al realiteit.
- r. Er wordt aangegeven dat ze verwachten veel oudere bewoners te krijgen. Deze mensen kunnen niet tot 100 meter lopen en hebben wellicht zelfs een invalideplaats nodig. Ook zijn veel huidige bewoners van Toon Bolsiusstraat ouder. Wordt hier rekening mee gehouden?
- s. Er wordt in tabel 8 (blz. 6) ook tot 200 meter geteld voor parkeerplaatsen, dit werkt verwarrend en suggestief.
- t. Er wordt in tabel 8 (blz.6) gerekend met een gemiddelde bezetting van 2 telmomenten, is dit voldoende en welke momenten waren dit?

- u. De parkeerplaatsen aan de Hopbelhof #18 (blz. 7) zijn door een slagboom niet toegankelijk voor openbaar parkeren.
- v. De tekening op blz. 7 telt ook parkeerplaatsen verder dan 100 meter.

Antwoord:

Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren). Er is een nieuwe parkeernota gemaakt op basis van de Nota Parkeernormen 2025. Hieruit volgt een parkeerberekening voor de ontwikkeling en wordt aangegeven hoe dit, zoveel mogelijk op eigen terrein, wordt opgevangen. Daarnaast worden door de ontwikkelaar parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn allemaal conform de geldende normen. De gemaakte opmerkingen zijn, waar nodig, zoveel mogelijk verwerkt in de nieuw opgestelde parkeernota.

- 7) Er wordt in het plan tot het maximum van 7.7 gerekend. Hierdoor is er geen ruimte voor mogelijke veranderingen in de toekomst. Ook is er geen rekening gehouden met de alsmaar intensievere bezorgdiensten of veel belangrijker: de huisartsen en de ambulance die snel van en naar de huisartsenposten, met samen 8 huisartsen, moeten kunnen gaan. Ook de Toon Bolsiusstraat is juist zo ingericht om verkeer tegen te gaan. Met 13 woningen, komt hier veel verkeer bij. Naast mogelijke andere bewoners van het complex aan het Hof, die gebruik maken van het poortje onder de woningen door en hun auto in de Toon Bolsiusstraat zetten.

Antwoord:

De ontwikkeling brengt een afname van verkeer met zich mee ten opzichte van de bestaande situatie. Zie hiervoor de Algemene beantwoording zienswijze aspect C1 (Verkeersdrukke) en Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren) . De weg heeft nog voldoende capaciteit voor een eventuele toename in de toekomst. Hierdoor ligt het niet in lijn der verwachting dat er problemen ontstaan. Mogelijke veranderingen in de toekomst zullen dan beoordeeld moeten worden aan de dan geldende parkeer- en mobiliteitseisen. De bewoners van het complex aan het Hof zullen zo veel mogelijk op eigen terrein parkeren dichtbij de eigen woning, waardoor het onwaarschijnlijk is dat ze de auto in de Toon Bolsiusstraat zullen parkeren.

- 8) Een ander punt van zorg is het effect van de voorgestelde hoogbouw op de Molen. Er is geen rekening gehouden met de molenbiotop en dus de Molen zelf. De aanwezige Catharina molen is een historisch en cultureel waardevol monument dat niet alleen ons dorpsgezicht verrijkt, maar tevens een levende herinnering is aan ons verleden. Een visie die Meierijstad uitdraagt. De voorgestelde hoogbouw past niet binnen de molenbiotop, waardoor de Catharina molen mogelijk niet meer voldoende vrij kan draaien en uiteindelijk uit het dorpsgezicht kan verdwijnen. Dit zou een onherstelbaar verlies betekenen voor ons cultureel erfgoed en de identiteit van het dorp Schijndel.
In het voorstel wordt verwezen naar andere hoogbouw in de buurt van de molen. Dit geeft nieuwe projecten geen recht om ook en in dit geval hoger te bouwen, maar een plicht om extra rekening te houden met de toch al kwetsbare positie van de Catharina molen. Dit

nieuwe plan staat in een andere windrichting en blokkeert hierdoor nog meer wind voor de Catharina molen.

De zichtlijn op de Molen is door dit plan álleen nog maar vanuit het appartementencomplex mogelijk en niet meer voor de huidige omwonende of passanten aan de Hoofdstraat of Toon Bolsiusstraat. Dus de Molen zal zeker niet 'beter tot zijn recht komen.'

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop).

- 9) Niet alleen de Catharina Molen is monumentaal, maar ook aan de Hoofdstraat wordt een prachtig pand 56 en 58 omsloten door 2 veel hogere gebouwen. In het plan wordt verwezen naar het slechte onderhoud van de 2 woningen uit 1878 aan nr. 14 en 16 aan de Toon Bolsiusstraat. Dat lijkt me geen reden om ze te slopen, temeer omdat het onderhoud in hun eigen beheer is. Daarnaast is 1 woning nog bewoond door de moeder van de aanvrager, dus komt de vraag op hoe slecht het onderhoud is dat het gesloopt moet worden. Vanuit erfgoed oogpunt erg zonde om deze überhaupt te slopen. De prachtige jaren '30 woning aan Toon Bolsiusstraat nr. 12 (eigendom van aanvrager) blijft gelukkig staan. Maar ook deze woning verdient een gematigde buurman.



Toon Bolsiusstraat, met op de achtergrond de molen.

Antwoord:

Zie algemene beantwoording zienswijze aspect J (Gemeentelijk monument 56/58

Zie algemene beantwoording zienswijze aspect zienswijze aspect K Toon Bolsiusstraat 14 en 16.

- 10) Aan de andere kant van de Molen ligt een groter terrein met oude opslagloodsen, waar ook over een nieuwe bestemming wordt gesproken. Mocht het voorgestelde plan doorgaan zoals aangevraagd, zijn er grote zorgen over de nieuwe ontwikkeling van dit andere grotere terrein. Naast de leefbaarheid voor de omgeving en parkeer- en verkeersproblemen die het met zich meebrengt is de Molen dan volledig ingebouwd.

Antwoord:

Het ontwerpplan zoals dit thans ter inzage heeft gelegen heeft in haar onderzoeken of onderbouwing geen rekening te houden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de omgeving. Ten aanzien van de invloed van deze ontwikkeling op de molenbiotoop is geoordeeld dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

- 11) In 2022 is het Hopbelhof, schuin tegenover dit voorgestelde project aan de Hoofdstraat, opgeleverd. Dit bestaat uit een kleinschalig appartementencomplex aan de Hoofdstraat en erachter 11 woningen van 1 woonlaag. Dit is met zorg voor de omgeving geplaatst en dit ziet reclamant als voorbeeld.



Hobbelhof met achter de bungalowwoningen

Antwoord:

Per ontwikkelingslocatie wordt op basis van de specifieke locatie, huidige functies, stedenbouwkundige uitwerking, gewenste woningbouwprogramma, groen etc. een afweging gemaakt wat daar passend is. Dat op de ene locatie een planontwikkeling is gerealiseerd wil niet zeggen dat dit op een andere locatie ook passend of gewenst is. Zoals eerder gemotiveerd is het voorliggende bestemmingsplan stedenbouwkundig akkoord bevonden.

- 12) De naam Jansen Hof verwijst niet naar historie maar verheerlijkt de projectontwikkelaar. De familie Jansen die dit project aanvraagt, heeft geen connectie met de Koninklijke Textielfabriek Jansen-de Wit die wel cultuurhistorisch is verbonden met Schijndel. De familie Jansen – De Wit heeft op deze planlocatie geen historie. Er wordt in sommige plannen verwezen naar een directeurswoning aan het begin van het Hof. De originele directeurswoning van de melkfabriek is er nog, gelegen aan de Toon Bolsiusstraat 33. Een tweede, op een verkeerde plek is niet nodig.

Antwoord:

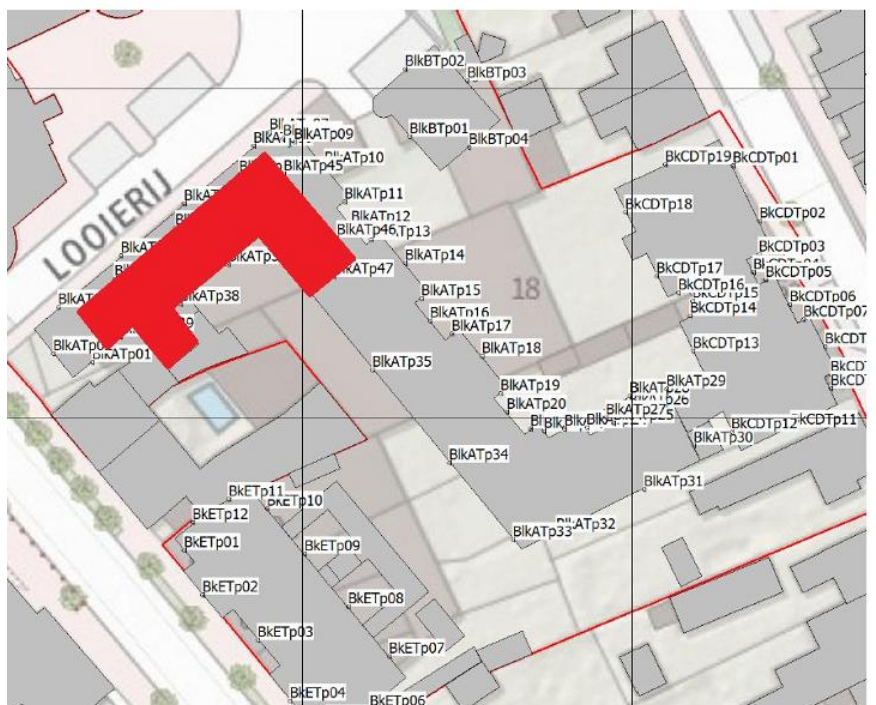
De naam van het project is geen planologisch aspect en derhalve heeft de gemeente geen invloed op de tenaamstelling of eventuele wijziging. Het is tevens geen toetsingskader bij het in behandeling nemen van een bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft echter naar aanleiding van de zienswijzen over de naam besloten deze te wijzigen in Jans Hof.

- 13) De mogelijk geluidsoverlast van koel-/warmtepompen wekt met krap 70 woningen zorgen op. Komen deze pompen aan de gevel? Dit is zowel visueel als auditief erg storend. Of worden ze bovenop het gebouw geplaatst, waardoor er nog meer wind voor de Molen verstoord wordt, naast dat dit visueel ook storend is.
- Doordat er veel nieuwe bewoners bij komen, zal er meer geluid ontstaan. De voordeuren zitten aan onze kant van het pand, waardoor de bewoners en bezoekers over de galerij langs onze tuin lopen. Deze galerij ligt op het zuiden, dus de verwachting dat bewoners mogelijk daar gaan zitten om van de zon te genieten is aanwezig.
- Bij het akoestische onderzoek wordt gerekend met maximaal 3 woonlagen, terwijl er een vierde laag ingetekend is. Wat houdt deze extra laag in voor geluidsoverlast?
- In het akoestische onderzoek komt naar voren dat de appartementen tot het niveau 'matig' gaan, maar dat dit aangepast kan worden, omdat er geluidsluwe gevels gebruikt zullen worden. Waarom is hier niet direct mee gerekend en is er een duidelijk beeld van de te verwachten geluidsoverlast?
- Er wordt aangegeven dat het bevoegd gezag zal beslissen of er verder onderzoek nodig is. Wie is het bevoegd gezag en is verder onderzoek nodig?

Antwoord:

Het plaatsen en/of gebruik van installaties is een aspect dat wordt beoordeeld bij de omgevingsvergunning voor bouwen. Dat vloeit namelijk voort uit de wet (Besluit bouwwerken leefomgeving) en is geen separaat toetsingskader van het bestemmingsplan, dit ook omdat de exacte locatie en installaties op dit moment nog niet bekend zijn. Bij de verdere uitwerking van het plan zal hier mee rekening gehouden moeten gaan worden en ten alle tijden zal voldaan moet worden aan de geluideisen van installaties die zijn opgenomen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Door het bureau dat het akoestisch onderzoek heeft uitgevoerd is aangegeven dat een vierde woonlaag is meegenomen in het onderzoek voor een gedeelte van het gebouw waar de penthouses zijn gepland. Zie hiervoor de onderstaande afbeelding (rood aangegeven):



- 14) Met de komst van bijna 70 woningen en het afval dat de bewoners produceren zal er een afvalcontainer in de grond moeten komen. Deze is nu ingetekend op dezelfde plek als een groenzone. Het is het ene of het andere, maar beide kan niet. Blokkeert de vuilniswagen de weg naar de Huisartenposten, apotheek en openbare parkeerplaatsen daarachter? Een aantal keren per week een vrachtwagen die de straat naar meerdere huisartenspraktijken, de auto's van de artsen die met spoed weg moeten kunnen en de ambulanceplaats blokkeert creëert een onveilige situatie.

Waar laten de bewoners hun papier, groen en plastic aan de straat ophalen? Wat wederom een vrachtwagen vraagt, die de doorgang blokkeert. Naast dat deze ergens zal moeten draaien en dus meer ruimte dan een gewone auto nodig heeft.

Laten de mensen aan de Toon Bolsiusstraat hun afval ook in de ondergrondse container? Of komen er 13 containers op de smalle stoep, achter de geparkeerde auto's?

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect F1 (Locatie afvalcontainers).

- 15) Er wordt gesuggereerd dat het woon- en leefklimaat wordt verbeterd door het verdwijnen van winkels, discotheek en auto-garage. De discotheek is al jaren gesloten en de autogarage is nagenoeg niet meer in gebruik. Zij geven dus in hun huidige hoedanigheid weinig tot geen overlast. De eerdere winkeliers zijn al naar het centrum verhuisd en de huidige winkels hebben een tijdelijk karakter en zijn zelfs niet allemaal open voor publiek, daar het bv

werkruimte voor een webwinkel bevat. Een snelle ontwikkeling van dit gebied is dus niet direct nodig, om overlast te verminderen.

Antwoord:

Op basis van het nu geldende Omgevingsplan is het mogelijk dat op deze locaties bedrijvigheid worden gevestigd. De horeca was ten tijde van het verkeersonderzoek geopend. Het woon- en leefklimaat wordt verbeterd door het wegnemen van de mogelijkheid dat bedrijvigheid zich zou kunnen vestigen op deze locaties door onder het toevoegen van woningen. Conform het vigerende bestemmingsplan kunnen op de bestaande locaties winkels/horeca bij recht worden gevestigd en zou dus mogelijk geluidsbelasting kunnen geven.

- 16) Reclamant verliest privacy in de tuin en zicht op de Molen. Als zij de molen niet meer zien en wel het complex, zien de bewoners in het complex ons. De voordeuren zitten aan onze kant, waardoor er hier veel beweging verwacht wordt. Ook ligt de galerij op het zuiden, een heerlijke plek in de zon en vanuit de galerij zicht op tuin en huis.



Zichtlijn op molen vanuit achtertuin Toon Bolsiusstraat 8

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy)

Daarnaast wordt opgemerkt dat er is gekeken wat de impact is voor de direct omwonenden, waarbij is beoordeeld dat de toename van zicht slechts beperkt is en de afname van zonuren/licht beperkt blijft. Dit is nader onderzocht in het bezonningsonderzoek. Het bezonningsonderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

- 17) Reclamant dringt er bij de gemeente op aan om deze bezwaren serieus te nemen en alternatieve oplossingen te overwegen die zowel de ontwikkeling als het behoud van ons historisch erfgoed respecteren. Wij geloven dat een zorgvuldige afweging van belangen mogelijk is en dat er een evenwicht kan worden gevonden tussen de noden van de moderne samenleving en het behoud van onze unieke, dorpse identiteit.

Antwoord:

De gemeente neemt de bezwaren van de omgeving uiterst serieus en wil middels deze nota van zienswijzen een uitleg geven over de overwegingen die zijn gemaakt. Daarnaast zal het plan worden aangepast op aspecten waarvan dat nodig geacht wordt.

6.13 Zienswijze reclamant 13

- 1) Het totale plan is te groot voor de locatie. De 5 complexen zijn 3 en zelfs 4 lagen hoog en worden hierdoor de hoogste in de omgeving. Dit zien wij niet als passend bij de bestaande bouw. De gebouwen zijn hierdoor te dominant.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume).

- 2) De 2 complexen aan de Toon Bolsiusstraat worden verbonden en lijken hierdoor 1 gebouw. Ze zijn erg fors voor de omgeving en sluiten qua hoogte niet aan op de aangrenzende bouw en omgeving.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume).

- 3) Er wordt geen rekening gehouden met de molenbiotoop, voor behoud van de Catharina Molen als cultureel erfgoed.

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop).

- 4) Door het slopen van huizen Toon Bolsiusstraat 14 en 16 uit 1889 verliezen we een stuk historie van onze straat en dorp.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect K (Toon Bolsiusstraat 14 en 16).

- 5) De komst van +/- 70 woningen en hierbij horende auto's legt een te grote extra druk op parkeren binnen 100 meter van de bouwlocatie. De Toon Bolsiusstraat heeft al een officieel erkend parkeerprobleem. Verdere toename van parkeren op openbare weg en blauwe zone is niet wenselijk.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- 6) Door het plaatsen van een poort onder de 2 gebouwen aan de Toon Bolsiusstraat ontstaat de mogelijkheid voor de bewoners van complex 1,2 en 3 om ook aan de Toon Bolsiusstraat binnen 100 meter te parkeren, waardoor de parkeerdruk in deze straat nog hoger oploopt.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- 7) De verkeersbewegingen die de extra auto's veroorzaken is in de autoluwe Toon Bolsiusstraat niet te verwerken. Deze straat is juist (her)ingericht om verkeer tegen te gaan. Doordat er deels op straat geparkeerd wordt, zijn er weinig plekken waar auto's elkaar kunnen passeren.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect C1 (Verkeersdrukke).

- 8) Zes extra openbare parkeerplekken in de blauwe zone plaatsen aan de Toon Bolsiusstraat lost de extra parkeervraag niet op en maakt passeren voor auto's en hulpdiensten nog moeilijker.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording opgenomen onder C (verkeer) en E(mobiliteit).

- 9) Met de komst van deze complexen is de weg naar even grote complexen aan de andere kant van de Catharina Molen vrijgegeven. Dit doet de leefbaarheid en karakter van onze historische wijk enorme afbreuk.

Antwoord:

Elk ruimtelijk initiatief dat planologisch afwijkt van de bestaande situatie zal onderbouwd moeten worden. In het bestemmingsplan is dat voor deze ontwikkeling gedaan.

- 10) De naam Jansenhof doet denken aan de Koninklijke Textielfabriek J. de Wit. Deze is cultuurhistorisch verbonden met Schijndel. De familie Jansen die dit project ontwikkelt is daar geen familie van. Een andere naam is daarom wenselijk.

Antwoord:

De naam van het project is geen planologisch aspect en derhalve heeft de gemeente geen invloed op de tenaamstelling of eventuele wijziging. Het is tevens geen toetsingskader bij het in behandeling nemen van een bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de zienswijzen over de tenaamstelling van het plan, besloten deze te wijzigen.

- 11) Er wordt in sommige plannen verwezen naar een 'directeurswoning' aan het begin van het Hof. De originele directeurswoning van de melkfabriek is gelegen aan de Toon Bolsiusstraat 33. Een tweede woning op een andere plek is verwarrend.

Antwoord:

De benaming of verwijzing naar woningen in het plan is geen ruimtelijk aspect dat de gemeenteraad beoordeeld.

6.14 Zienswijze reclamant 14

- 1) Reclamant snapt de primaire doelstelling van de gemeente Meierijstad t.a.v. bouwen. Reclamant is 100% voor herontwikkeling van dit gebied als inbreiding voor woningen. Reclamant juicht het toe dat de bestaande situatie met garage, opslag, bedrijfsgebouwen zonder ruimtelijke kwaliteit wordt getransformeerd naar de functie wonen. Reclamant vindt het jammer dat het gebied al vele jaren niet voor wonen gebruikt wordt. Reclamant is voor het bouwen van prettige woonplekken voor onze dorpsbewoners. Reclamant is voor het inpassen van meer groene inrichting in de omgeving en verbetering van het algehele leefklimaat in de dorpskern.

Antwoord:

Deze zienswijze betreft slechts een stelling en geen inhoudelijke opmerking/bezwaar of verwijzing naar het onderhavige plan en wordt derhalve voor kennisname aangenomen.

- 2) De in april 2023 door de contactpersoon van de Gemeente Meierijstad beloofde gesprekken met belanghebbende partijen aan de Omgevingstafel, zijn helaas achterwege gelaten. Er is zonder overleg met de omwonenden afgeweken van de vooraf afgesproken procedure. Dit is een onacceptabele verandering van het afgesproken proces en ervaar ik als een onprettige ontwikkeling.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (Omgevingsdialoog).

- 3) Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl is de bouwbestemming van Toon Bolsiusstraat 12 niet meer opgenomen. Wat is hiervan de overweging? Deze woning valt binnen de planlocatie en er is geen sloop voorgenomen voor dit pand in het ontwerpplan. Deze woning moet dus opgenomen blijven in het ruimtelijke plan!

Antwoord:

Voor de woningen Hoofdstraat 56 en Toon Bolsiusstraat 12 is inderdaad geen bouwvlak opgenomen, ook vallen ze buiten de maatvoering "maximum aantal wooneenheden: 34". Dit is hersteld in het vast te stellen bestemmingsplan.

- 4) De omgevingsdialoog is geacht gestart op 23-11-2022 tijdens de eerste presentatie van de bouwplannen met als doel om af te tasten wat er in de omgeving leeft voor wat het plan betreft. Niet alle belanghebbenden huurders en eigenaren zijn door de initiatiefnemer gelijktijdig benaderd in dit proces. Zo zijn enkele eigenaren van de woningen van Woonmeij in de Toon Bolsiusstraat als in het complex A'Hoed niet benaderd. De omgevingsdialoog als gevoerd met de initiatiefnemer is immer in een sfeer verlopen alsof het plan niet meer gewijzigd kon worden en door de gemeente geaccepteerd was. Minimale aanpassingen zijn gedaan, terwijl de dialoog bedoeld is om de standpunten te verzamelen. Het verslag daarvan is onzes inziens absoluut niet volledig. Veel van de door ons aangedragen argumenten en inzichten zijn niet of onvolledig verwoord in dat verslag. We hebben daarvan melding gemaakt, maar hebben nooit een definitief verslag ontvangen en dus ook niet door mij en andere bewoners ondertekend voor akkoord. In tegenstelling daarop is het verslag van de omgevingsdialoog ondertekend door de initiatiefnemer zelf, Familie Jansen - Looijerij Vastgoed B.V. Dit verslag is nu als bijlage 11 aan het ingediende plantoelichting wijziging bestemmingsplan ingediend.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect D1 (Omgevingsdialoog).

- 5) Het nieuwe en hoge bebouwing is in mijn ogen niet in harmonie met de bestaande lage bebouwing, en voldoet niet aan de "Welstandcriteria" en "Criteria voor de historische waarden" van de Gemeente Meierijstad als benoemd op gemeentelijke website:

https://www.meerijstad.nl/Alle_onderwerpen/Wonen_en_bouwen/Vergunningen/Omgevingsvergunning/Zie_ook/Welstand/Welstandscriteria/Criteria_historische_waarden

Het kolossale bouwblok in 3 lagen aan de Toon Bolsiusstraat met een bijna verticale dakvlak (schijncap) van bijna 11 meter hoogte op geringe afstand van mijn woning is veel te fors. Opmerking daarbij; door het aflopende maaiveld van Hoofdstraat naar Toon Bolsiusstraat wordt bij gekozen vaste peil van de begane grond (zie ingediende Structuurontwerp dd 2022-07-28 bladnummer S01), de bouwhoogte aan de Toon Bolsiusstraat ca 30 cm hoger als voorzien. (zie figuur 6 uit watertoets Milon Bijlage 5). Twee karakteristieke huizen met grote beeldkwaliteit, Toon Bolsiusstraat 14 en 16, daterend uit 1878 met een nokhoogte van ca. 7 meter, moeten daarvoor wijken. Er wordt daardoor afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de oude bebouwing in de straat en dorpskern. De nieuwe bebouwing moet zich nog maar bewijzen. Dat aantoonbare kwaliteit hier wordt ingewisseld tegen onzekere kwaliteit is treurig. Helaas is het onderhoud aan deze woningen door de jaren te kort geschoten wat ook veroorzaakt is door leegstand, echter dat behoeft niet de reden voor sloop te zijn, herstel

is een beste optie. Een van de nieuw geplande gebouwen krijgt een mansardekap en verwijst naar de aanwezige bebouwing in de straat met mansardekappen. Deze bestaande bebouwing is slechts 1 laag hoog met een kap en de diepte is ongeveer 7 meter. De voorgestelde bebouwing met twee lagen plus schijncap met een diepte van 13/14 meter betekent een verdubbeling van deze maten (en daarmee een verviervoudiging van het oppervlak van de zijgevel) en wordt daarmee een karikatuur van het origineel.

De bestaande bebouwing van de Toon Bolsiusstraat verspringt ook in hoogte, maar is nooit meer dan 1 verdieping met het belendende pand. Dit is des te belangrijker omdat de bestaande bebouwing aan de Toon Bolsiusstraat dicht op elkaar staat. Met de voorgenomen drie woonlagen worden te grote verschillen geïntroduceerd.

Het totale straatbeeld van een rustige smalle woonstraat wordt door de hoge bebouwing tussen lagere woningen volledig verstoord. De lagere woning aan de Toon Bolsiusstraat nr. 20 en 22 en in iets mindere mate nr. 24, vallen geheel in het niet met het genoemde massieve bouwblok met hoge en brede “franse kap”.

De nieuwe bebouwing heeft een grote schaal die zich moeizaam voegt in de fijnkorrelige bebouwingsstructuur van de Toon Bolsiusstraat en de Hoofdstraat ter plekke, maar de inpassing in de gevelwanden van de Toon Bolsiusstraat en Hoofdstraat verdient meer fijnzinnigheid. Tevens is de situering, de schaal en de opbouw van de massa niet in relatie tot de schaal van het historische straatbeeld wat voornamelijk uit laagbouw bestaat met 1 bouwlaag met schuine kap.

Bebouwing in 3 lagen wrekt zich vooral naast het pand Hoofdstraat 56 en 58. Deze panden worden door de hoogte van de nieuwe bebouwing geheel overklast en delven het onderspit. En zeker door de 4e laag. De ontsluitingshal van deze 4 lagen ligt precies achter het pand Hoofdstraat 56 en torent boven dit pand uit.

Het recente oordeel van de gecombineerde kamer van Monumenten en Welstand van de Gemeente Meierijstad van afgelopen 13-juli-2023 onderschrijft deze opvatting m.b.t. de bouwomvang.

Aan de “stedenbouwkundige duurzaamheid” en de benoemde “ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing” als benoemd in sectie 3.5 (blz.27) van de plantoelichting wordt door de compacte bouwwijze geen uiting gegeven en wordt daaraan in mijn ogen niet aan voldaan.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume) het plan heeft op 26 juni 2025 na wijzigingen een positief advies van de Welstands- en Monumentencommissie gekregen.

- 6) De privacy wordt op diverse plekken door de hoge bouw en woonlagen op geringe afstand aangetast. Door de hoge bebouwing nabij de bestaande woningen aan de Toon Bolsiusstraat wordt het smalle en benauwde straatbeeld versterkt en zal de lichtinval in verschillende huizen sterk worden verminderd. Ook het vrije gezichtsveld over de woningen naar de “hemel” wordt sterk aangetast, het wordt donker ter plekke.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording opgenomen onder A (bouwmassa) en Algemene beantwoording zienswijze aspect C1 (Verkeersdrukke).

Daarnaast wordt opgemerkt dat op verzoek de drie balkons aan de zichtzijde van de woning van reclamant zijn verplaatst ter nadere borging van de privacy van reclamant.

- 7) Aan de entree van de huidige Looierij wordt de nieuwe gevel gelegd zonder voortuin. Dit profiel is daarmee hard en niet prettig (en met het hoogteverschil nog steeds rommelig. Dit profiel verdient meer aandacht om tot ruimtelijke kwaliteit te komen. De ontsluiting van de woningen gaat middels door galerijen aan de achterzijde. Deze galerijen kijken uit over het lelijke achter gebied vol verharding, blik van auto's en bergingen.

Antwoord:

Bij de entree van de Looierij wordt het gebouw iets teruggelegd en is groen aan de voorzijde voorzien. Op de achterzijde van het terrein, waar de galerijen gelegen zijn, worden ook maatregelen getroffen voor een prettige uitstraling. Zo zijn bijvoorbeeld de bergingen voorzien van groene daken in het ontwerp.

- 8) Deze tweekapper ligt benepen: aan de voorzijde scheidt een miniem strookje groen deze woning van de grote parkeerplaats aan de Looierij en de groene gemetselde scheidingmuur aan de oostzijde. De achterzijde ligt aan het hof en roept daarmee vraagtekens op. De verwachting van een statig woonhuis komt zo niet tot zijn recht.

Antwoord:

Er wordt verwezen naar de beheerderswoning, waarin appartementen worden gerealiseerd. Ten opzichte van het ontwerp plan zijn hier wijzigingen in aangebracht waardoor het gebouw verder van de naastgelegen percelen is gelegen. Tevens zijn de bergingen verplaatst rondom deze woningen om meer vrije ruimte te houden tussen het gebouw en de naastgelegen percelen. De bergingen worden van beplanting voorzien waardoor deze een groene uitstraling krijgen.

- 9) Het benoemen van de verbinding met de Melkfabriek/Boterfabriek en het industriële verleden van Schijndel naar de Kousenfabriek Jansen-de Wit acht ik onterecht en de "knipoog" is niet van toepassing.

Beide verbindingen zijn op een geheel andere dan deze "planlocatie" in het dorp. Bovendien bestaat de Directeurswoning van de Melk- en Boter-fabriek nog steeds aan de Toon Bolsiusstraat nr. 33. Tevens is de originele architectuur van de Melk- en Boter-fabriek geheel anders van stijl die in geen enkel opzicht lijkt op de beoogde bouwvorm van het plan.

Antwoord:

De architect heeft een groot deel van de nieuwbouw in industriële stijl gemaakt, dat is de link met de melk- en boterfabriek uit het verleden. De naam van het project is geen planologisch aspect en derhalve heeft de gemeente geen invloed op de tenaamstelling of eventuele wijziging. Het is tevens geen toetsingskader bij het in behandeling nemen van een bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft besloten om, naar aanleiding van de zienswijzen over de tenaamstelling van het plan, deze te wijzigen.

- 10) Het voorliggende plan is absoluut benepen qua inpassing van parkeerplaatsen. De parkeertoets is uitgevoerd voor de bouwplannen en getoetst aan de nota parkeernormen Meierijstad 2018 voor Centrum Schijndel. Er kan niet aan de parkeernorm op eigen terrein van de planlocatie worden voldaan en er is geen afdoende redenen zijn genoemd om van de nota af wijken.

De genoemde woningverdeling van de 69 appartementen (25 % sociaal, 25% middelduur, 11 % dure koop, 13% middenhuur en 26% dure huur) in het voorgestelde plan en opgenomen in de parkeertoets als bijlage 8 blad 2/6, geeft conform de geldende Nota een aantal van totaal 119 parkeerplaatsen voor de appartementen en verhoogt met de genoemde "Directeurswoning" gelijk aan een vrijstaand huis of kantoor zonder balie functie van 2,1. Dus in totaal 121 parkeerplaatsen.

Dit is het dubbele aantal parkeerplaatsen als in het planontwerp op eigen terrein worden vermeld. Bovendien worden er 11 extra parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd. Is deze aanleg door de Gemeente goedgekeurd?

De parkeerdruk voor het huidige parkeerterrein aan de Looierij is juist afgestemd aan de geldende normen in de parkeernota; 13 luxe appartementen (norm 1,9), voor apotheek (norm 2,9) en voor huisarts (norm 2,6 per behandelkamer (6 st)) geeft 44 parkeerplaatsen. Er zijn er 45 gerealiseerd. Hiervan zijn 6 st. gereserveerde plekken voor de huisartsen zelf en 2st. voor invalide parkeerplaats met een grotere breedte. In het voorliggende plan wordt aan de Looierij wordt het bestaande parkeren zodanig geïntensiveerd dat bijna al het groen verdwijnt. Er worden hier zoveel mogelijk auto's ingepropt wat een

onaangename en zeer harde situatie en veel hittestress oplevert. De bestaande bergingen voor de appartementen aan de Looierij wordt verplaatst naar een zeer onprettige locatie op het achterste en moeilijk bereikbare en onveilige gedeelte van de parkeerplaats. Dit lijkt me erg onprettig voor de bewoners. Met iets andere bewoordingen zou je dit als onfatsoenlijke openbare ruimte kunnen beschouwen.

De gehele parkeerplaats aan de Looierij behoort nu tot de blauwe zone en dus zonder vergunning beperkt beschikbaar. Deze parkeerplaatsen kunnen niet worden meegenomen in de aanvullende benodigde parkeerplaatsen voor nieuwe plan. Dit is echter wel meegenomen in de parkeertoets (als bijlage 9 van de herziening bestemmingsplan).

De breedte van de parkeervakken aan de Looierij voldoen aan de minimale eisen volgens de NEN2443 (240 cm) echter voor de invalideplaatsen is daar nu een breedte van 280 cm gekozen.

Deze afmetingen zijn belangrijk voor toegang voor de bezoekers van de huisartsen en moeten behouden blijven. Invulling van deze afmetingen moet in ogenschouw genomen worden op de geplande aanpassing van de parkeerplaats.

Omdat de invulling van de 12 stuks zorgwoningen door de aanbieder als bijvoorbeeld "Trajectvol Wonen" nu nog niet en in de toekomst niet gegarandeerd kan worden, is de lage norm (0,55) niet acceptabel. Een hoger norm factor (1,2) zal op zijn plaats zijn.

Een lagere parkeernorm dan de nota voorschrijft zou best nog denkbaar zijn, maar in dat geval is het een goed gebruik om reserveringen te treffen mocht het aantal parkeerplaatsen in de toekomst toch onvoldoende blijken te zijn. In het geschetste plan is daar evenwel geen enkele ruimte voor. Ook de toepassing van "Blauwe Zone" als nu in de Toon Bolsiusstraat zal gehanteerd moeten worden, dus een beschikbare parkeerplaats gedurende de dag is niet toepasbaar.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- 11) Het aantal woningen dat afvalwater in het riool moet lozen in de Hoofdstraat en de Toon Bolsiusstraat neem erg toe door het geplande aantal (69) appartementen. Is er een toets gedaan naar de beschikbare capaciteit van de beide enkele rioolstelsels voor vuilwater in beide straten? In de voorgelegde herziening van het bestemmingsplan wordt hierover geen melding gedaan! Is er een exploitatie plan overeen gekomen tussen gemeente en initiatiefnemer voor de eventuele aanpassing van het rioolstelsel in de straten? Er wordt in het plan (blz. 58) gesproken dat additionele infiltratie en bergingsvoorzieningen voor hemelwater niet nodig geacht zijn. Is er hiervan een akkoordverklaring van het Waterschap Aa&Maas beschikbaar? Echter in het betreffende rapport Watertoets (bijlage 5 hoofdstuk 7 blad 22) *“Door in de toekomstige situatie de infiltratiecapaciteit binnen het plangebied te vergroten wordt voldaan aan de eisen van het waterschap en is er sprake van hydrologisch neutrale ontwikkeling.”*

Dus in tegenspraak van bovengenoemde zinsnede in het betreffende ontwerp bestemmingsplan en is er een vergroting van de infiltratiecapaciteit noodzakelijk. Op welke wijze wordt de infiltratie van hemelwater in het plan gewaarborgd? Immers het bestaande rioolstelsel in zowel de Hoofdstraat als Toon Bolsiusstraat is niet uitgevoerd met een gescheiden riool voor schoon hemelwater.

Het rapport Watertoets (bijlage 5) dd. 14-04-2022 doet geen uitspraak over de bodemkwaliteit (blz. 18), omdat er op dat moment geen bodem onderzoek was uitgevoerd. Echter op korte tijd later is er door het gelijke bureau MILON op 27-07-2022 wel een “verkennend en nader bodemonderzoek” uitgevoerd.

Het is wenselijk dat de watertoets en bodemonderzoek aan elkaar gekoppeld worden en de beschrijving en advies wordt aangepast. Voorwaarde tot infiltratie in alleen mogelijk als er geen vervuiling van de grond achterblijft.

Het toepassen van een overstortvoorziening op de infiltratie en bergingsvoorziening (bijlage 5 blz. 20) bij wateroverlast is niet meer van deze tijd en moet tot een minimum worden beperkt. Dit is een extra reden voor aanbrengen van voldoende bergings- en infiltratiecapaciteit.

Naar mening van reclamant is de genoemde conclusie op dit punt (blz. 59) onjuist en niet voldoende onderbouwd.

Antwoord:

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is een aangepaste Watertoets uitgevoerd.

Hierin is opgenomen dat hemelwater zo veel mogelijk wordt opgevangen op het eigen terrein en dus niet wordt geloosd op de riolering. Hemelwater infiltreert op het eigen terrein middels nog aan te leggen wadi(s) en infiltratiekratten.

Voor de woningen wordt een rioolaansluiting gerealiseerd. Hier is capaciteit voor beschikbaar in het omliggende rioleringsstelsel. Deze riolering wordt gescheiden aangelegd. De bergingsvoorzieningen worden voorzien van overstortvoorzieningen op het gemend riool om te voorkomen dat wanneer deze vol zijn er wateroverlast ontstaat.

- 12) In de huidige tijd van energietransitie moet nieuwbouw aardgasvrij gebouwd worden en meer energie uit het elektriciteitsnet betrokken worden. In het plan wordt hierover m.b.t. infrastructuur niets genoemd.

De aansluitwaarde van de appartementen zal boven de huidige standaard uitgevoerd moeten worden en de infrastructuur van het elektriciteitsnet aangepast. Een vermelding van een extra onderzoek t.a.v. dit aspect is niet genoemd.

Ook zijn geen voorzieningen in de planlocatie zichtbaar voor de verhoogde aansluitwaarde, denk aan een transformator tussenstation.

Antwoord:

De energieaansluiting is een belangrijk aspect voor de ontwikkeling en zonder energieaansluiting zal het gebruik van de woningen niet mogelijk zijn. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om er voor te zorgen dat de netaansluitingen op tijd bij de netbeheerder wordt aangevraagd. Het is echter geen aspect van het bestemmingsplan en is derhalve niet als zodanig opgenomen en uitgewerkt.

- 13) In een tijd van gasvrije woningen zal er aanspraak gedaan moeten worden op alternatieve warmtebronnen. Daarvoor zijn warmtepompen een mogelijkheid. Als energiebron zijn zonnepanelen een optie. In het plan wordt niets gemeld over de energietransitie en de daarbij komende installaties voor de warmtepompen en de geluidseffecten daarvan. Denk aan continue zoemend geluid van de installaties. Als locatie voor al deze apparatuur zal het dakvlak worden gekozen, wat betekend dat de totale hoogte van de bouwblokken nog met ruim 1 meter hoger zal worden en het geluid van de genoemde installatie ver zal dragen. In het beoogde plan is geen onderzoek gedaan naar de akoestiek en de geluidsbelasting van al deze apparaten tezamen op de bestaande woningen in de nabije omgeving en op de nieuwe woningen in het plan zelf. In de "Quickscan Milieuaspecten van De Roever", als bijlage 6 van de plantoelichting opgenomen, wordt alleen gekeken naar de geluidsbelasting van bijvoorbeeld industrielawaai en verkeerslawaai en de mogelijke gevolgen van de omgeving op de nieuw geplande woningen en niet naar de invloeden op de bestaande woningen in de directe omgeving en de nieuwe appartementen in het plan zelf. Een aanvulling op dit gebied van de verwachting van geproduceerd lawaai lijkt met noodzakelijk voor een juiste beoordeling van het plan.

Antwoord:

De benodigde installaties en de plaatsing daarvan worden bekeken en getoetst bij de omgevingsvergunning voor bouwen. In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn de eisen opgenomen voor de hoeveelheid geluid een installatie mag maken, die ook in deze ontwikkeling niet overschreden mag worden.

- 14) In het beschreven onderzoek is er geen milieu onderzoek uitgevoerd op het pand Toon Bolsiusstraat 18. In de overweging is er van uit gegaan dat de vorige gebruiker van dit pand een drankenhandel Swinkels was. Echter in de jaren daarvoor was het pand in gebruik van een zwaar/groot transportbedrijf (firma Gevers), een aanvullend bodemonderzoek moet worden overwogen. Ook de invloed op het bestaande nabijgelegen hemelwater-infiltratiegebied aan de Looierij moet worden onderzocht, alsmede het infiltratiegebied in de

planlocatie. Het “Verkennd en nader bodemonderzoek van Milon” bijlage 7 blz.6, vermeld geen uitspraak over de mogelijke aanwezigheid van verdachte explosieven uit de tweede Wereldoorlog op de genoemde planlocatie. In mijn ogen moet dit in het kader van het oorlogsverleden van de planlocatie worden onderzocht in het vooronderzoek.

- **Sectie 2.3**
Zintuiglijke waarnemingen van onderzoek Milon spreekt over vertroebelingen van het grondwater, wat is de grondwaterstromingsrichting? Staan de peilbuizen stroomafwaarts van de mogelijke verontreiniging(sbron)?
- **Sectie 2.7**
De conclusie voor deellocaties 3&4 is onjuist:
Deze locaties blijven verdacht, maar er is geen verontreiniging aangetroffen in de monsters en moeten dus als dusdanig beschouwd worden.
- **Sectie 3.4 en 4**
Het rapport schrijft : “Verwacht wordt dat de verontreinigingen ontstaan zijn voor 1987” Dit bestrijdt reclamant, zijn de verontreinigingen aantoonbaar als historische? verontreiniging? Dit is alleen een aanname, de activiteiten van de garage zijn ook na 1987 nog volop in bedrijf geweest. Als er een recente verontreiniging is (na 1987) dan is er een 100% saneringsverplichting (zorgplicht). Dus dit moet nader worden onderzocht en bevestigd.
En aansluitende vraag zijn alle historische verontreinigingen in beeld en onderzocht, met name in de gebouwen nr 16A en 18 en onder de vloeren?
Op de planlocatie achter de panden Toon Bolsiusstraat 14-16-16A is het bodem onderzoek niet volledig uitgevoerd doordat verschillende delen onbereikbaar waren door opslag van spullen. Zie “Milieuhygiënisch vooronderzoek” van Milon als bijlage 7 sectie 2.2 (blz. 5/9): “Ten behoeve van de wasplaats is geen bezinkput of olie-waterafscheider geconstateerd. Mogelijk is deze wel aanwezig,
maar door opslag van goederen was een volledige terreininspectie niet mogelijk“. Dit acht reclamant een onacceptabele wijze van handeling van een gedegen bodemonderzoek op verdachte grond door een expertise bedrijf. Nadat deze spullen zijn opgeruimd kan het bodemonderzoek alsnog gecompleteerd worden.
- **Sectie 2.3**
(blz. 6/9) “Gebruik en potentiële bronnen” geeft een twijfelachtige tegenstrijdige conclusie t.o.v. sectie 2.2 (blz. 5/9). Zijn er certificaten van de verwijdering van de ondergrondse benzine opslag tanks beschikbaar?
- **Sectie 2.5**
(blz. 8/9) “Bodemopbouw, geohydrologie en bodemkwaliteitskaart” spreekt over kaarten van “DINOloket” en “topotijdreis”, deze ontbreken in het rapport.

Antwoord:

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen heeft er een nader bodem onderzoek plaatsgevonden met titel “Aanvullend en eindsituatie bodemonderzoek Toon Bolsiusstraat 16a eo. te Schijndel” en datum 12 december 2023. Daarin wordt geschreven dat: “In de grond ter plaatse van boring 4001, verricht ter plaatse van de kringloopwinkel, zijn de parameters zink, cadmium, kwik, lood en PAK in een gehalte boven de achtergrondwaarde aangetoond. In het verkennend en nader bodemonderzoek zijn op het

overige terrein vergelijkbare parameters in licht verhoogde gehalten gemeten zonder duidelijk aanwijsbare oorzaak. Bekend is dat in het centrum van Schijndel historisch puin voorkomt in de bodem vanuit bombardementen en vernielingen tijdens de Tweede Wereldoorlog. Mogelijk is er een relatie met de aangetroffen verhoogde gehalten. De licht verhoogde gehalten in de grond vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek". De eindsituatie is met de uitgevoerde bodemonderzoeken voldoende vastgesteld. Daarnaast is tevens opgenomen dat ter plaatse van boring 4002 sprake is van sterk verhoogde gehalten koper en zink. Een nader bodemonderzoek is nodig om de mate en omvang van de grondverontreiniging met zware metalen te bepalen. Een eventuele grondverontreiniging dient te worden gesaneerd om de bodem geschikt te maken voor het toekomstige gebruik van de locatie. Daarnaast is nog een bodemonderzoek noodzakelijk na sloop van de panden omdat hier niet voldoende inzicht is gekregen in de bodemkwaliteit. Het onderzoek van 12 december 2023 is toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

- 15) Met de inrichting van een nieuw bouwplan wordt geen substantiële verbetering van de groenvoorziening voor een prettig leefklimaat bereikt. In vergelijking met de bestaande verharde situatie is alles een verbetering, echter de bestaande groenvoorziening/plantsoen op de parkeerplaats aan de Looierij wordt verwijderd voor herinrichting en verkrijgen van extra parkeervakken. Deze vermindering wordt niet meegenomen in de berekening voor de verhoging van het groen op de planlocatie. De binnentuin wordt benoemd als een nieuwe Hof in Schijndel. Deze opvatting klopt niet, het is de eigen tuin van de bewoners van de planlocatie en niet voor openbaar toegankelijk.

Antwoord:

Met het afnemen van de verharding ten opzichte van de bestaande situatie, en het toevoegen van extra groen in het plangebied, wordt bijgedragen aan een goed woon- en leefklimaat.

- 16) De ondergrondse afvalcontainers voor de nieuwe woningen in de planlocatie worden niet binnen de eigen planlocatie aangebracht, maar in het huidige plantsoen aan de Looierij gepositioneerd. Er wordt daardoor zelfs openbaar Groen opgeofferd en blijft er dus weinig groen over op die bestaande parkeerlocatie. Wat is hiervan het standpunt van de Gemeente?

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect F1 (Locatie afvalcontainers): De locatie van de afvalcontainer is verplaatst ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, deze container komt in het openbaar gebied maar gaat niet ten koste van openbaar groen.

- 17) Het veldonderzoek naar de aanwezigheid van Vleermuizen is uitgevoerd door 1 enkele ecooloog, terwijl de grootte van het plangebied dusdanig omvangrijk is dat meerdere ecologen gelijktijdig het onderzoek moeten uitvoeren, men kan niet de juiste observatie uitoefenen met maar 1 persoon. In de aanvraag voor de sloopvergunning als ontheffing Wet Natuurbescherming door de ODBN wordt dit op 9 juni 2023 ook duidelijk beschreven en als

overweging tot weigering van de aanvraag benoemd. Onderzoek is daardoor twijfelachtig uitgevoerd.

Tevens is ten onrechte de bouwwijze van de garage op adres Toon Bolsiusstraat 16a gelijk gesteld aan de panden huisnummers 14 en 16. Het bouwwerk garage is immers wel met een spouw uitgevoerd en biedt mogelijk schuilplaats voor vleermuizen. Dit is niet opgenomen in onderzoek en verdient nieuwe aandacht.

In het uitgevoerde onderzoek ecologie van de wet natuurbescherming wordt terecht gesproken over de beschermende status en de aanwezigheid van huismussen. Echter er is op de te slopen panden Toon Bolsiusstraat 14 en 16, geen onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nesten onder de oud- Hollandse pannen, dit alleen op voorspraak van initiatiefnemer op aanwezigheid van "vogelschroot". De gebruikte pannen kieren echter behoorlijk en geven locatie voor de nesten. De winkel panden aan de Hoofdstraat 60 t/m 66 die ook gesloopt worden zijn niet opgenomen in dit onderzoek. Op deze panden is geen nieuw pannendak geplaatst en moet dus worden onderzocht op aanwezigheid van huismussen. M.a.w. dit onderzoek als genoemd in bijlage 3 van de plantoelichting is niet volledig!

De vermelding van de nachtelijke aanwezigheid van de loslopende waakhond op een gedeelte van het terrein en de verbinding met de afwezigheid van andere beschermde diersoorten op de gehele planlocatie, is een onaannemelijke aanname tot het vervallen van het onderzoek van het expertise bureau.

Reclamant heeft eveneens bezwaar ingediend bij de ODBN m.b.t. de verleende ontheffing op de Wet Natuurbescherming voor de sloop van de bestaande gebouwen. Dit bezwaar loopt op dit moment nog in behandeling bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect H1 (Flora en Fauna).

Er is door de ODBN een nieuw besluit genomen. Hierbij is de ontheffing verleend en de bezwaren zijn behandeld en ongegrond verklaard. Verdere uitwerking ten aanzien van het bestemmingsplan is derhalve niet meer nodig.

- 18) Het toevoegen van een groen hof (wat tijd nodig heeft om tot wasdom te komen) ontslaat de initiatiefnemer niet van de plicht de rest van het plan goed in te passen met aandacht voor groen. De weinige bomen die nu in dit gebied aanwezig zijn worden grotendeels gekapt of komen onder zware druk te staan. Naast verlies aan ruimtelijke kwaliteit levert dit hittestress op. Aan de Hoofdstraat wordt de nieuwe bebouwing 3 lagen hoog, maar staat op de huidige rooilijn. De bestaande bomen komen hier onder zware druk te staan.

Antwoord:

Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect I (groen en verharding).

- 19) Aan de Toon Bolsiusstraat wordt een boom ingeleverd tegen een parkeerplaats. Door het plaatsen van de 4 bomen die na wasdom een reële boomkroon van ca 10 meter krijgen, wordt de ruimte van "de hof" veel kleiner dan gesuggereerd.

Antwoord:

Het toevoegen van de bomen wordt van meerwaarde geacht in het ontwerp. Wij beschouwen het dan ook als positief dat de bomen van deze omvang hier geplaatst worden. Met het afnemen van de verharding ten opzichte van de bestaande situatie, en het nieuwe groen dat wordt gerealiseerd, zorgt voor meer waterbergend vermogen en minder hittestress.

- 20) De benaming “Jansenhof” of “Jansenplantsoen” roept associaties op met de Kousen en Sokkenfabriek van Jansen / de Wit en is op generlei wijze verbonden met het Automobielfabriek Pierre Jansen aan de Toon Bolsiusstraat van de geheel andere familie Jansen. “Huize Borne” of wel de villa Jansen stond ook aan de andere zijde van de Hoofdstraat 29 en helaas gesloopt. Deze naamgeving getuigt van weinig historisch besef in de gemeente Schijndel.

Ook heeft de Gemeente Schijndel reeds een “Jansenpark” aan de Hoofdstraat welk ook degelijk verbonden aan de historie van de kousenfabriek. Een andere naamstelling moet worden overwogen.

Antwoord:

De naam van het project is geen planologisch aspect en derhalve heeft de gemeente geen invloed op de tenaamstelling of eventuele wijziging. Het is tevens geen toetsingskader bij het in behandeling nemen van een bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van uw zienswijze heeft de initiatiefnemer er voor gekozen de naam te wijzigen.

- 21) De molenbiotoop wordt aangetast door de oprichting van de hoge appartementen 3 en 4 hoog aan de Looierij. De “vrije wind” wordt weggenomen voor de molen. Hierdoor zal de molen minder kunnen draaien en uiteindelijk verloren gaan als historisch monument.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop).

- 22) Voor het behoud van de molenbiotoop mogen de hoofdgebouwen niet hoger worden dan de bestaande hoogte. De geplande bouwhoogte is hiermee niet in overeenstemming. Aanpassing van de bouwhoogte is noodzakelijk voor het behoud van de molen Catharina. Zie hiervoor ook het krantenartikel in Brabants Dagblad van 19-sept-2023 van de voorzitter Jetty Eugster van de Molenstichting Noord-Brabant. Het ontstaan van een mooie zichtlijn naar de bestaande molen, waardoor die beter tot zijn recht komt (blz. 18), is ongepast, immers dit uitzicht vervalt door de massale bouw voor vele bestaande woningen en is voor de nieuwe woningen maar in erg beperkte mate aanwezig, de meeste woningen hebben immers geen uitzicht op de molen.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop).

- 23) Het advies van de welstand en Monumenten commissie is in een te vroeg stadium in het proces aangevraagd. Het verkregen advies 23-02-'23 en 13-07-'23 is niet meegenomen in de ontwikkeling van het plan. Het advies onderschrijft mijn benoemde bezwaren van de massale en te fors bouwvolume en doet de gemeentelijke monumentale bouw aan de Hoofdstraat 56,

58 en 58a veel geweld aan. De aangeleverde “Omgevingsdialoog” (dd. 7-april 2023 bijlage 11-item 17) geeft in tegenstelling hierop aan dat de adviezen van de Welstand- en Monumententafel voor zover als mogelijk verwerkt en het plan naar verwachting zal worden goedgekeurd. Deze notities kloppen dus niet met elkaar! .

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume). De massa en het volume zijn door de initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente gewijzigd en aangepast en als zodanig verwerkt in de planregels en het beeldkwaliteitsplan. Op 26-6-2025 heeft de welstands-en monumenten commissie naar aanleiding van de gedane aanpassingen van het plan, het plan een positief advies gegeven.

- 24) Door de beperkte toegankelijkheid van het binnenterrein met niet openbare parkeervakken via een enkele onderdoorgang van 3 meter hoogte, en de smalle doorgang in de binnentuin, zullen vooral bij grotere calamiteiten de hulpdiensten de betreffende wooneenheden moeilijk of helemaal niet kunnen bereiken en wordt de vluchtroute beperkt. Het binnenterrein heeft maar één enkele uitgang. Wat is het standpunt van de hulpdiensten als brandweer en ambulance hierin?

Antwoord:

Aan de brandweer is advies opgevraagd. Bij de verdere uitwerking van het plan dient te worden voldaan aan de eisen die het Besluit Bouwwerken stelt aan de vluchtroutes en bereikbaarheid van de panden.

- 25) In de ontwikkeling van een nieuw plan voor wonen kan een verbetering van de groene leefomgeving gecreëerd worden, iets wat in deze tijd belangrijk is en ook door verschillende politieke partijen in de Gemeenteraad wordt uitgesproken. De grootte van de planlocatie zou daar een prima bijdrage aan kunnen verzorgen. Echter door de gekozen compacte en massale bouwvorm met veel nieuwe bewoners kan hieraan helaas niet voldaan worden.

Antwoord:

Algemene beantwoording zienswijze aspect I (groen en verharding). Er wordt hier een verbetering van de groene leefomgeving gecreëerd. Binnen de ontwikkeling treedt een afname op van verharding. De ontwikkeling leidt tot een afname van circa 850 m² aan verhard oppervlak. Dit is een positieve ontwikkeling voor het waterbergend vermogen en levert ook minder hittestress op. Daarbij is hier bewust gekozen voor een groen hof. Een hof zorgt er voor dat de bewoners elkaar op een natuurlijke manier kunnen ontmoeten. Daarnaast is de doelgroep divers (jong en oud) daarmee hoopt de initiatiefnemer er mede aan te kunnen bijdragen dat eenzaamheid tegen gegaan kan worden. De stedenbouwkundige opzet van voornamelijk drie lagen is passend bij de omgeving.

- 26) Het voorliggende ontwerpplan benoemt het behoud van de leefbaarheid in de kernen. (zie blz.32) Dit wordt in mijn ogen niet gewaarborgd door het ontwikkelen van 69 woningen met vele bewoners (schatting 150 personen) in een redelijk kleine ruimte 4628 m² woonoppervlak inclusief parkeerplaats en groen. Dit geldt eveneens voor het achterterrein. Dit is weliswaar

niet openbaar toegankelijk, maar wel bedoeld voor vele bewoners. Er wordt hier onder het gebouw geparkeerd en de rest van het terrein bestaat uit verharding, blik (auto's) en een ongebreideld bergingenlandschap. Dit is een "unheimische" plek met veel hittestress die vraagt om vergroening. Ook de kwaliteit van de leefomgeving van de bestaande bewoners aan de rand van het bouwplan neemt af door de grote aantal nieuwe bewoners. Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid als beoogd in de beschreven "Woonvisie Meierijstad 2018 (zie punt 4. blz. 41 van plantoelichting) wordt in mijn ogen met voeten getreden. Door de massale, hoge bouw op korte afstand van de bestaande bebouwing ontstaat er weinig vrije ruimte en worden bestaande bewoners "ingebouwd" en de eigenheid van de wijk verstoord.

Antwoord:

Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwvolume). Daarnaast worden er maatregelen genomen om het binnenterrein te vergroenen en bij de bergingen bijvoorbeeld groene daken te realiseren.

- 27) Doordat alle verkeersbewegingen van de planlocatie via de kruising van Hoofdstraat-Looierij moet plaatsvinden, wordt dit een nog drukker en gevaarlijker situatie. Door de aanwezige locatie van de 6 huisartspraktijken, 1 apotheek en de huidige 13 appartementen van de "A-Hoed" wordt dit een onevenredig druk en gevaarlijk punt.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect C1 (Verkeersdruk).

- 28) Het aanbrengen van een tweede extra uitrit aan de Hoofdstraat nabij nr 68 zou een verbetering zijn. Het plan voorziet om goede redenen geen ontsluiting van gemotoriseerd verkeer (auto's) via de smalle Toon Bolsiusstraat.(plantoelichting blz. 82). Dit is een goed streven wat behouden moet blijven.

Antwoord:

Een tweede uitrit zal niet worden gerealiseerd nu er verkeerskundig geen aanleiding toe is.

- 29) Het voorgestelde plan beschrijft op blz. 80 dat er binnen 2 km van de planlocatie 2 geitenhouderijen liggen (1x op 1,5km en 1x op 1,7km). Het voorgestelde plan beschrijft dat de gemeente Meierijstad een afweging moet maken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder benoemt de plantoelichting en omgevingsadvies van "de Roever" (bijlage 6 van de plantoelichting) dat er gelet op de ruime afstanden en de schaal van betreffend woningbouwproject binnen een bebouwingsconcentratie een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico is en geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Welke afweging maakt de gemeente Meierijstad in haar rol als bevoegd gezag ten aanzien van het aanvaardbaar woon en leefklimaat in dezen? Wat is het oordeel van de GGD? In plantoelichting (blz. 80) wordt bij Stap 5 benoemd dat er gebruik kan worden gemaakt van hetDe zinsnede is niet volledig, woorden zijn vergeten. Bedoeld wordt hier "...Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad.

Antwoord:

De zin is aangepast in het bestemmingsplan. Op een afstand van ongeveer 1,5 km ligt de geitenhouderij aan Oetelaarsestraat 29 en op een afstand van ongeveer 1,7 km lag de geitenhouderij aan Buxtelseweg 10. Voor de Buxtelseweg is inmiddels een bestemmingsplanprocedure doorlopen waarbij de geitenhouderij is komen te vervallen. Het bevoegd gezag (de gemeente Meierijstad) maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van het Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad. Het college van B&W van Meierijstad heeft op 13 maart 2018 een afwegingskader vastgesteld met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt niet binnen de afstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Gelet op de ruime afstanden en de schaal van het woningbouwproject welke wordt gerealiseerd binnen een bebouwingsconcentratie is sprake van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico en zijn er wat dit aspect geen belemmering voor het (bestemmings)plan. Het betreffende plan gaat om een inbreiding waarbij er reeds vele gevoelige/woonfuncties dichterbij de geitenhouderij liggen.

Hier kan aan worden toegevoegd dat de geurbelasting en fijn stof concentraties voldoen aan de geldende normen. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoönose aanwezig is.

- 30) Juist vóór de vakantie periode is het "ontwerp van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013, herziening van bestemmingsplan aangeboden . De omvangrijkheid van alle onderzoeken en documenten is erg groot en ziet er gedegen uit. De beschikbare tijd 6 (weken) is echter kort om een goede zienswijze te onderbouwen zeker gedurende de vakantie periode. Reclamant is blij met de verstrekte uitstel termijn tot 26 oktober 2023.

Antwoord:

Mede daarom is de termijn voor het indienen van de zienswijze verlengd.

- 31) De genoemde woningverdeling van de 69 appartementen is in de plantoelichting en de bijbehorende bijlagen niet consequent en eenduidig beschreven. Zo geeft de Plantoelichting op blz. 42 een verkoop van alleen de 2 penthouses en blz. 43 een verdeling 25 % sociaal, 25% middeldure koopwoningen, 11 % dure koopwoningen, 13% middenhuur en 26% dure huurwoningen). Wat is de juiste verdeling van de woningen wat ook belangrijk is voor de beoordeling van de parkeer toets? Bovendien moet in deze beschouwing de onzekere ontwikkeling van de 12 kleine (zorg)woningen aan de Toon Bolsiusstraat worden meegenomen. Indien deze vervalt zullen deze woningen als kleine woningen moeten worden meegenomen, wat direct gevolgen heeft voor de parkeerdruk.

Antwoord:

In de planregels is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de doelgroepenverordening toegevoegd en is toegevoegd welke woningen er in welke categorieën worden gerealiseerd.

Tevens is een nieuwe parkeernota opgesteld op basis van de Nota Parkeernormen Meierijstad 2025.

- 32) De afstand van het nieuwe bouwblok op “Toon Bolsiusstraat 14” staat op een zeer geringe afstand van de bestaande en behouden woning op Toon Bolsiusstraat 12. De doorgang en afstand tot deze woning met raamopeningen is maar 2 meter(zie Structuurontwerp dd 2022-07-28 Blad S01 schaal 1:200? Deze afstand is m.b.t. privacy veel te gering. De breedte van het nieuwe bouwblok moet worden versmald en de breedte van de gang verbreedt.

Antwoord:

De eigenaren van de betreffende woning hebben toestemming gegeven voor de uitwerking van het pand en pad zoals in onderhavig plan is opgenomen. De bouwvlakken zijn wel verkleind op dit gedeelte in het vast te stellen bestemmingsplan.

- 33) Reclamant is het niet eens met de conclusie als samengevat in hoofdstuk 13 van de plantoelichting van dit bestemmingsplan. De verschillende onderzoeken verdienen van u als gemeenteraad extra kritische beoordeling op de volledigheid en toepasselijkheid met name milieu, watertoets, parkeertoets en de fauna en flora beoordeling.

Eind-concluderend kan gezegd worden dat de initiatiefnemer hier teveel woningen op een te kleine plek wil realiseren op een te geringe afstand van bestaande woningen in met name de smalle Toon Bolsiusstraat.

Van stedenbouwkundige duurzaamheid met ruimtelijke opzet en inpassing in de bebouwing, is geen enkele sprake. Het bestaande groen delft het onderspit en nieuw te ontwikkelen groen is beperkt.

De vierde laag lijkt te hoog en de nieuwe bebouwing verhoudt zich niet tot de bestaande gevels aan de Toon Bolsiusstraat en Hoofdstraat.

De getoonde oplossingen voor bergingen in het nieuwe plan zijn ondermaats. Het parkeren is eveneens ondermaats ingepast wat slechte private en slechte openbare ruimtes oplevert. En het parkeerverhaal lijkt ook nog eens onvoldoende.

Minder hoge bouw, minder aantal woningen met een grotere afstand tot bestaande bebouwing en dientengevolge minder parkeerplaatsen, zou broodnodige lucht in het programma en plan kunnen opleveren om een ruimtelijk goede inpassing mogelijk te maken. Ook de molenbiotoop wordt dan niet aangetast.

Vele genoemde bezwaren worden op deze wijze verminderd of zelfs opgelost, waardoor het plan wel acceptabel zal worden. Het advies is ook om de omgeving, waaronder de molen en de nieuwe en bestaande bomen, in de juiste omvang op de tekeningen te zetten, om zo een goed beeld te krijgen van de impact van het beoogde plan.

Antwoord:

Deze zienswijze betreft een samenvatting van punten die eerder naar voren zijn gebracht en zullen wij dan ook niet nogmaals beantwoorden. Wij verwijzen u naar de inhoud van onderhavige beantwoording.

6.15 Zienswijze reclamant 15

- 1) Het totale plan is te groot voor de locatie. De 5 complexen zijn 3 en zelfs 4 lagen hoog en worden hierdoor de hoogste in de omgeving. Dit zien wij niet als passend bij de bestaande bouw. De gebouwen zijn hierdoor te dominant.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume).

- 2) Het aantal te realiseren appartementen is te groot. De toename van het mogelijke aantal bewoners staat niet in verhouding tot de ruimte en de bijbehorende voorzieningen.

Antwoord:

Binnen het plan en binnen deze nota beantwoording van de zienswijze is beargumenteerd op welke wijze het woon- en leefklimaat wordt geborgd.

- 3) Door het grote aantal geplande appartementen zullen ook de nodige technische installaties moeten worden aangebracht. Verwachting is dat dergelijke installaties voor geluids- en andersoortige hinder zullen gaan zorgen.

Antwoord:

De benodigde installaties en de plaatsing daarvan worden bekeken en getoetst bij de omgevingsvergunning voor bouwen, aangezien de grondslag daarvoor is opgenomen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Het is derhalve geen onderdeel van het bestemmingsplan. Er zijn eisen in het BBL voor de hoeveelheid geluid een installatie mag maken, die ook in deze ontwikkeling niet overschreden mag worden. Op dit moment is de exacte installaties en de locaties nog niet bekend, dit zal worden beoordeeld bij de omgevingsvergunning voor bouwen.

- 4) De Toon Bolsiusstraat (TBS) is ter hoogte van de geplande bebouwing smal, er zijn op dit stuk geen voortuinen. De geplande bebouwing komt op een korte afstand van ons huis te staan (ongeveer 10 meter). De inkijk vanuit een 3-laags appartementencomplex op zo'n afstand is aanzienlijk en anders dan vanuit een woonhuis (omdat daar de verdiepinglagen vaak niet als huiskamers worden gebruikt) en doet een inbreuk op onze privacy.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume).

- 5) De 2 complexen aan de Toon Bolsiusstraat worden verbonden en lijken hierdoor 1 gebouw. Ze zijn erg fors voor de omgeving en sluiten qua hoogte niet aan op de aangrenzende bouw en omgeving.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume).

Daarnaast wordt opgemerkt dat de twee gebouwen verbonden worden door een ondergeschikt deel. De bouwstijlen zijn verschillend om onderscheid te maken tussen de twee gebouwen.

- 6) Door de hoogte en de omvang van de 2 complexen aan de Toon Bolsiusstraat zal het daglicht voor de tegenoverliggende woningen beduidend minder zijn.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwwolume). In bijgaande bezonningsstudie is zichtbaar hoe de lichtinval na het realiseren van deze ontwikkeling zal zijn. Er kan geconcludeerd worden voor alle woningen ruim voldaan wordt aan de lichte TNO-richtlijn en zorgt de nieuwbouw niet voor een zodanige beperking in het aantal bezonningsuren dat er ter plaatse van de omliggende panden geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening en daarom wordt op dit aspect ook nog steeds voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

- 7) De geplande balkons zullen een ongewenst grote impact hebben op de privacy en het woongenot van de woning tegenover de 2 complexen op de Toon Bolsiusstraat.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect B1 (Privacy). Daarnaast wordt opgemerkt dat er op verzoek van reclamant aanpassingen gedaan zijn in de ligging van de balkons, waardoor de privacy van reclamant verder wordt gewaarborgd. Met deze aanpassingen is het oordeel dat er geen onevenredige inbreuk plaatsvindt.

- 8) De komst van +/- 70 woningen en hierbij horende auto's legt een te grote extra druk op parkeren binnen 100 meter van de bouwlocatie. De Toon Bolsiusstraat heeft al een officieel erkend parkeerprobleem. Verdere toename van parkeren op openbare weg en blauwe zone is niet wenselijk.

Het aantal geplande parkeerplekken is veel te weinig voor de hoeveelheid bewoners in het geplande complex. De toepassing van de parkeernorm is niet correct uitgevoerd.

Door het plaatsen van een poort onder de 2 gebouwen aan de Toon Bolsiusstraat ontstaat de mogelijkheid voor de bewoners van complex 1,2 en 3 om ook aan de Toon Bolsiusstraat binnen 100 meter te parkeren, waardoor de parkeerdruk in deze straat nog hoger oploopt.

Zes extra openbare parkeerplekken in de blauwe zone plaatsen aan de Toon Bolsiusstraat lost de extra parkeervraag niet op en maakt passeren voor auto's en hulpdiensten nog moeilijker.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- 9) De verkeersbewegingen die de extra auto's veroorzaken is in de autoluwe Toon Bolsiusstraat niet te verwerken. Deze straat is juist (her)ingericht om verkeer tegen te gaan. Doordat er deels op straat geparkeerd wordt, zijn er weinig plekken waar auto's elkaar kunnen passeren.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren) en Algemene beantwoording zienswijze aspect C1 (Verkeersdrukte).

- 10) Er wordt in het plan geen rekening gehouden met de aanwezige molenbiotoop.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop).

- 11) Door het slopen van huizen #14 en #16 uit 1889 aan de Toon Bolsiusstraat verliezen we een stuk historie van onze straat en dorp.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect K (Toon Bolsiusstraat 14 en 16).

6.16 Zienswijze reclamant 16

- 1) Reclamant zou graag meer duidelijkheid willen of er inderdaad rekening is gehouden met de molenbiotoop zoals omschreven in het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" in 2013. Volgens reclamant is daar namelijk helemaal geen rekening mee gehouden.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop).

- 2) Zoals reclamant in het archeologische rapport leest maakt dat ook niet meer uit omdat ie toch al is ingebouwd. Maar naar aanleiding van de bebouwing die er nu staat (apotheek en dergelijke) is dat bestemmingsplan in 2013 opgesteld omdat er toen ook al geen rekening is gehouden met de molenbiotoop.

Antwoord:

Zie Algemene beantwoording zienswijze aspect G1 (Molenbiotoop). Hierboven zijn we al in gegaan op de afweging die de gemeente heeft gemaakt bij de beoordeling van dit bestemmingsplan, hetgeen in lijn is met wat we in de afgelopen jaren hebben beoordeeld bij andere plannen die liggen binnen de vrijwaringszone.

6.17 Zienswijze reclamant 17

Waar mijn zorg naar uitgaat is de parkeergelegenheid voor mijn kwetsbare patiënten die gezondheidspraktijken bezoeken. Als daar 60 woningen komen en er komt bezoek zullen zij ook hun auto daar neer zetten. Wat gaat dit betekenen voor de patiënten van diverse gezondheidspraktijken?

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

Daarnaast wordt opgemerkt dat bij de berekeningen van de parkeerbehoefte rekening is gehouden met het parkeren van de bezoekers van de woningen. De parkeerplaatsen aan de straat gelegen zijn openbare parkeerplaatsen, daar kan iedereen gebruik van maken en daar verandert niets aan.

6.18 Zienswijze reclamant 18

- 1) Reclamant vraagt om dit bestemmingsplan te heroverwegen omdat de schaal van het plan niet past op de gereserveerde plek. Door een toename van 69 wooneenheden wordt er een grote druk gelegd op de sociale leef omgeving. Neemt het aantal verkeersbewegingen sterk toe, wordt de parkeerdruk op de Toon Bolsiusstraat verhoogd en door de voorgenomen vorm van de bebouwing te verwachten weerkaatsing van geluid. De grootte van het plan en de hoogte van bepaalde gebouwen nemen het gevoel van privacy en rust weg.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect A1 (bouwvolume) en Algemene beantwoording zienswijze aspect C1 (Verkeersdruk) en Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- 2) Een alternatief zou kunnen zijn om minder massaal te bouwen, inclusief vermijden van hoge gebouwen (maximaal 2 bouwlagen). Met deze ontwerp keuze lukt het om extra wooneenheden te realiseren en door op kleinere schaal te bouwen, meer kans op behoud van privacy en rust voor de omwonenden.

Antwoord:

Dit betreft geen inhoudelijke zienswijze, maar een wens tot aanpassing.

- 3) Op basis van de bovenstaande argumenten heeft reclamant bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan. Daarom verzoekt reclamant met inachtneming van de ingediende zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door de grootte, het aantal wooneenheden met 1/3 terug te brengen en de hoogte van de nieuw te realiseren bouw te limiteren tot 2 bouwlagen.

Antwoord:

De stedenbouwkundige opzet van het plan zal op hoofdlijnen worden gehandhaafd bij het aanbieden van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad. Er zijn aanpassingen gedaan in het ontwerp om beter aan te passen op de omgeving.

6.19 Zienswijze reclamant 19

- 1) Reclamant begrijpt dat dit gebied ontwikkeld wordt en extra woningen in Schijndel welkom zijn. Echter gezien de enorme grootschaligheid van het voorgenomen plan voorzie ik grote problemen en grote schade aan mijn Praktijkvoering.

Antwoord:

Op de onderstaande punten is inhoudelijk gereageerd.

- 2) Sterke toename van mobiliteit en omgevingsgeluiden door o.a. het grote aantal parkeerplaatsen op het hele terrein en de galerijen. De parkeerplaatsen en garageboxen die op de tekeningen gesitueerd zijn in de huidige tuin van perceel Toon Bolsiusstraat 12 kadaster nr 2329 en die op zeer korte afstand en/of direct tegen het perceel kadasternummer 1094 en aansluitend op de praktijk liggen waardoor veel mobiliteits- en omgevingsgeluiden veroorzaakt gaat worden.

Antwoord:

In de Wet Ruimtelijke ordening staat voor het aspect (omgevings-) geluid geen specifieke verplichting tot onderzoek of nadere voorwaarden opgenomen. In het kader van deze ontwikkeling is wel de Wet geluidhinder van toepassing, waarbij gekeken dient te worden of het woon- en leefklimaat van de te bouwen woningen wordt gewaarborgd in relatie tot wegverkeerslawaai. Daar is in dit plan aan voldaan middels het onderzoek dat u aantreft in bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Een onderzoek naar omgevingsgeluid is geen vereiste en nu het gaat om een inbreidingslocatie, waarbij bedrijvigheid wordt vervangen door wonen, wordt ook geen onevenredige geluidsbelasting verwacht.

- 3) Er ontstaat een extra groot parkeerprobleem in de directe omgeving van mijn praktijk en er zal een sterke toename van de parkeerdruk ontstaan. De parkeerdruk is nu al erg hoog in de Toon Bolsiusstraat maar ook op de Looijerij, waar d apotheek en meerdere huisartsenpraktijken zijn gevestigd. De Toon Bolsiusstraat en Looijerij heeft al een officieel erkend parkeerprobleem. Verdere toename van parkeren op openbare weg en blauwe zone is niet wenselijk. Er is niet voor niets een blauwe zone ingesteld en zelfs uitgebreid door de gemeente Meierijstad. Reclamant heeft grote bezorgdheid over de toekomstige bereikbaarheid van de praktijk. Het lijkt erop dat de parkeernorm (Crow 317) met dit plan, op eigen grond, niet gehaald wordt gezien de hoge parkeerdruk in de omgeving, waaronder het blauwe zone gebied.

Antwoord:

Voor beantwoording zie Algemene beantwoording zienswijze aspect E1 (Parkeren).

- 4) Ernstige zorgen zijn er over onrust in de praktijk door mobiliteit en omgevingsgeluiden in deze praktijk worden veel patiënten behandeld met stress gerelateerde klachten, hypergevoelige

mensen voor geluid en licht prikkels, Voor het behandelen van dit type patiënten is een prikkelarme omgeving vereist. Zo worden er o.a. ontspanningstherapieën, Mindfulness, meditatie en ademhalingstechnieken gegeven waar volstrekte rust voor nodig is. Die rust is nu gewaarborgd doordat straatgeluiden op een afstand van ca 25 meter van de praktijk verwijderd zijn en de praktijk achter het woonhuis gelegen is.

Antwoord:

In de Wet Ruimtelijke ordening staat voor het aspect (omgevings-) geluid geen specifieke verplichting tot onderzoek of nadere voorwaarden opgenomen. In het kader van deze ontwikkeling is wel de Wet geluidhinder van toepassing, waarbij gekeken dient te worden of het woon- en leefklimaat van de te bouwen woningen wordt gewaarborgd in relatie tot wegverkeerslawaai. Daar is in dit plan aan voldaan middels het onderzoek dat u aantreft in bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Een onderzoek naar omgevingsgeluid is geen vereiste en nu het gaat om een inbreidingslocatie, waarbij bedrijvigheid wordt vervangen door wonen, wordt ook geen onevenredige geluidsbelasting verwacht.

- 5) De luchtkwaliteit zal ook ernstig achteruit gaan: stikstof, CO2 en fijnstof uitstoot zal ca 100x zo groot worden dan op dit moment het geval is tijdens de bouw maar vooral met alle mogelijke nieuwe bewoners. Dit is uiteraard niet wenselijk voor de patiënten met longaandoeningen zoals: astma patiënten, long Covid patiënten, Hyperventilatie en COPD patiënten.

Antwoord:

Verwezen wordt naar bijlage 6 van de toelichting, de "Quickscan milieuaspecten" waaruit blijkt dat in de Wet Milieubeheer, de luchtkwaliteit onder artikel 5.16 uitgewerkt is. In onderhavig plan is onderzocht of de ontwikkeling valt onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Hieruit is gebleken dat het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO12 valt. Het plan voldoet derhalve aan de gestelde normen en vormt geen belemmering.

7) Ambtelijke wijzigingen

De volgende ambtelijke wijzigingen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel' op de volgende onderdelen:

Verbeelding:

- De bergingen bij het appartementengebouw (directeurswoning) in het Hof zijn verplaatst, hiervoor is de woonbestemming en het plangebied vergroot (richting het plein Looierij).
- Het gebouw met bergingen op het plein Looierij is vergroot omdat hier een papiercontainer in is voorzien. Dit is aangepast op de verbeelding.

Regels:

- 1.29 in het begrip gebruiksoppervlakte is verwezen naar opvolgende regelgeving van het bouwbesluit.
- Artikel 1.48 is aangepast
- 2.6 bij de goothoogte van bouwwerken is opgenomen dat ondergeschikte bouwdelen hierop uitgezonderd zijn.
- 3.5 is de wijzigingsbevoegdheid naar Tuin verwijderd, wijzigen naar wonen blijft gehandhaafd.
- 4.2.2 Erfbebouwing – onder b is de regeling iets geformuleerd. Onder d is een bepaling opgenomen over de bestaande hoogte en is ter verduidelijking aangegeven dat dit ook gaat om bergingen.
- 4.5.4 a Voorwaardelijke verplichting, hier is toegevoegd dat ook opvolgende regelgeving van het Bouwbesluit 2012 van toepassing is.
- 7.2 Ondergeschikte bouwdelen, hier zijn ook technische installaties aan toegevoegd.

Toelichting:

- Op p.62 is de behandeling vanuit welstand en de conclusie daarvan opgenomen. Tevens is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de ontwikkeling.
- Op p.64 is een verwijzing opgenomen naar het selectieadvies voor archeologie.
- 9.3 Bodem is aangevuld, hierin is opgenomen dat het onderzoek 'aanvullend en eindsituatie bodemonderzoek' is toegevoegd.
- 9.7 Externe veiligheid, in de paragraaf wordt verwezen naar het advies van de Veiligheidsregio, deze is toegevoegd als bijlage 6.1 bij de toelichting.

Bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 1.1 Selectieadvies archeologie is toegevoegd
- Bijlage 7.1 Aanvullend en eindsituatie bodemonderzoek is toegevoegd
- Bijlage 12 Nota van Zienswijze en Ambtelijke Wijzigingen is toegevoegd
- Bijlage 15. Advies gecombineerde kamer van monumenten en welstand, gemeente Meierijstad is toegevoegd
- Bijlage 16 Beoordelingsbesluit mer-aanmeldnotitie is toegevoegd

8) Conclusie en advies

De zienswijzen geven, naast de hiervoor genoemde ambtelijke wijzigingen, aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel' op de volgende onderdelen:

Verbeelding:

- De bestaande woningen Toon Bolsiusstraat 12 en Hoofdstraat 56 hadden geen bouwvlak in het ontwerpplan en geen specifieke aanduidingen. Dit is toegevoegd.
- Het ontwerp van de directeurswoning is aangepast, er is meer ruimte gecreëerd tussen de woning en het naastgelegen perceel.
- Het gebouw met 3 appartementen aan het Hof (directeurswoning) is aangepast, ten opzichte van de percelen aan de Toon Bolsiusstraat is de afstand vergroot en het bouwvlak verkleind.
- De bouwvlakken aan de zijde van de Toon Bolsiusstraat en de Hoofdstraat zijn verkleind op plekken waar deze ruimer waren ingetekend ten opzichte van het bouwplan.

Regels:

- 4.1 onder g. Hier is de instandhouding en versterking van cultuurhistorische waarden opgenomen bij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'.
- 4.2.1 onder c, hier zijn de aanduidingen 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' toegevoegd.
- 4.3 Toegevoegd waarin een hogere afscheiding mogelijk wordt gemaakt wanneer dit passend is binnen de beeldkwaliteit.
- 4.5.5 Doelgroepenverordening is toegevoegd.
- 8.4 Doelgroepenverordening, dit artikel is toegevoegd.

Toelichting:

- De uitsnede van het plangebied met bestaande bestemmingen is aangepast.
- Het planontwerp is aangepast, dit is aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan en op de tekeningen.
- Op p.18 is de naam aangepast van het plan in Jans Hof.
- In hoofdstuk 3.1 is opgenomen dat de bestaande commerciële/bedrijfsmatige functies in de aanloopstraten worden omgezet naar wonen.
- In hoofdstuk 3.1 is de verdeling van de woningbouwtypen opgenomen. En is de toelichting met betrekking tot parkeren aangepast.
- In paragraaf 9.8 is een zin aangepast, daar was het 'Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad' weggefallen.
- 3.3 Het planvoornemen is op enkele onderdelen gewijzigd. Het ontwerp is hierop aangepast in paragraaf 3.3. De wijzigingen zijn onder andere:
- De trap en lift bij het gebouw aan de Hoofdstraat zijn aangepast. De lift is in het gebouw opgenomen

en de trap ligt verder naar achteren. Het gebouw is hierdoor kleiner geworden en de afstand tot de burens groter. Het uiterlijk van het trappenhuis is ook aangepast.

- De penthouses zijn verder teruggelegd ten opzichte van de Hoofdstraat.
- De galerij is aangepast, een deur is verder verplaatst waardoor de galerij kleiner wordt wat de privacy van de omwonenden ten goede komt. De muren van de penthouses hebben een optische onderbreking gekregen.
- De penthouses zijn voorzien van andere materialen.
- De directeurswoning is aangepast, hier zijn elementen zoals een schoorsteen veranderd en is een grotere afstand gecreëerd tot de perceelsgrens. Ook de veranda en buitenruimtes van de woning zijn aangepast.
- Er zijn op verschillende andere punten nog aanpassingen gedaan zoals extra regenpijpen, deuren aangepast, dakaanpassingen, balkons gewijzigd en andere ontwerpwijzigingen gedaan.
- Ook in het kader van de terreininrichting zijn naar aanleiding van de zienswijzen een aantal aanpassingen gedaan zoals het verplaatsen van de afvalcontainer, een boom in de Toon Bolsiusstraat wordt niet verplaatst en de ambulanceplek wordt op de huidige locatie gehandhaafd.
- Hoofdstuk 4.4 is aangepast, hier is Woonzorgvisie 2024, Programma Water en Riolerings 2022-2026, Verordening Fysieke Leefomgeving, de Nota Parkeernormen Meierijstad 2025, Erfgoedvisie Meierijstad, Ruimtelijke Bouwsteen Schijndel, Duurzaamheidsvisie Meierijstad 2018, Centrumvisie Schijndel, Structuurvisie Ruimte Schijndel (2012), Detailhandelsvisie en het -beleid gemeente Meierijstad toegevoegd.
- Opgemerkt op p.42 met betrekking tot de zorgwoning is dat deze niet worden beperkt tot zorgwoningen maar worden meegenomen als sociale huurwoningen.
- Op p.72 is het aspect waterberging en infiltratie nader uitgewerkt.
- In hoofdstuk 6 Flora en fauna is toegevoegd dat in het kader van Wet natuurbescherming een ontheffing is verleend.
- De Watertoets is aangepast, dit is verwerkt in hoofdstuk 7 water.
- Onderdeel 9.2 M.e.r. is aangevuld.
- Onderdeel 9.5 milieuzonering is aangepast. Hierin is onder andere een motivering opgenomen ten aanzien van de gemengde bestemming bij Hoofdstraat 58 en de invloed van het parkeerterrein in het plangebied op de omliggende bebouwing.
- Hoofdstuk 10 Mobiliteit en parkeren is aangepast en bevat een nadere onderbouwing wat betreft parkeren op basis van de Nota Parkeernormen 2025.

Bijlagen bij toelichting:

- Bijlage 5 Weging van het waterbelang is aangepast
- Bijlage 6 Quicksan milieuaspecten is aangepast.
- Bijlage 6.1 Advies Brandweer is toegevoegd.
- Bijlage 9.1 Parkeeronderzoek is toegevoegd/nieuwe versie van het parkeeronderzoek is opgenomen
- Bijlage 10 Vormvrije m.e.r. aanmeldnotitie is gewijzigd
- Bijlage 13 Bezonningsonderzoek is toegevoegd
- Bijlage 14 Indicatief onderzoek molenbiotoop is toegevoegd