



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan

“Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154”

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

*Het vernieuwen van de Aldi en het realiseren van appartementen
Hoofdstraat 152-154*

***College B&W 5 april 2022
Gemeenteraad 19 mei 2022***

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijze	4
7. Ambtelijke wijzigingen	16
8. Conclusie en advies	16
Bijlage 1	17
Bijlage 2	18
Bijlage 3	19

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het realiseren van een nieuwe, moderne en grotere Aldi winkel waarbij de huidige Aldi aan de Hoofstraat 154 gesloopt wordt. Om de nieuwe winkel te kunnen realiseren worden de woning en de bijbehorende bouwwerken aan de Hoofdstraat 152 alsmede de opstallen aan het Catharinaplein 15 gesloopt en dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. De uitbreiding van de winkel is namelijk in strijd met het bestemmingsplan 'Centrum 2009'.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 25 augustus 2021 gepubliceerd in het gemeenteblad van Meierijstad en de Staatscourant. In de periode van donderdag 26 augustus 2021 tot donderdag 7 oktober 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan “Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154” en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning twee schriftelijke zienswijze ingediend, afkomstig van:

- Reclamant 1
- Reclamant 2

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 zienswijze is binnen deze periode ingekomen en is daarom ontvankelijk.

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

6.1 Reclamant 1

Onderbouwing actuele behoefte

In de toelichting van het bestemmingsplan en het ruimtelijk-economisch onderzoek ontbreekt een goed onderzoek naar de actuele behoefte voor het toevoegen van extra niet supermarkt gerelateerde winkelruimte en voor het type appartement dat wordt gerealiseerd. De toelichting gaat voor 90% in op de uitbreiding van de Aldi en de behoefte van de Aldi. Er wordt niet onderbouwd waarom er een behoefte is aan de extra m2 aan niet supermarkt gerelateerde winkelruimte die aan de voorzijde wordt gerealiseerd.

Ten aanzien van de woningbouw wordt in de toelichting de woonvisie aangehaald. In de toelichting ontbreken belangrijke conclusies die vermeld staan in de woonvisie en ook de argumenten die genoemd worden in de toelichting, waarom de woonvisie achterhaald is zijn niet meegenomen bij de beoordeling van de gevraagde ontwikkeling.

In beide documenten staat dat:

“Voor de woningbouwprogrammering voor de komende 10 jaar wordt de volgende verdeling aangehouden (prijspeil 2018) voor Meierijstad in zijn totaliteit:

- 25% sociale huur*
- 15% huur vanaf € 710,-/maand*
- 10% koop < € 185.000 (goedkoop)*
- 20% koop € 185.000 tot € 275.000 (middelduur)*
- 20% koop > € 275.000 (duur)*
- 10% variabel in te zetten*

In de woonvisie staat ook nog het volgende opgenomen, wat niet in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, maar wel van groot belang is:

Het woonwensenonderzoeken in de voormalige drie gemeenten geven als belangrijkste beeld:

In Schijndel: een tekort aan gestapelde huurwoningen (vooral een vraag vanuit starters) en aan goedkope, kleine huur- en koopwoningen. De komende tijd ontstaat er een theoretisch overschot aan dure koopwoningen afhankelijk van de mate waarin 65-plussers die aangeven te willen verhuizen van hun dure koopwoning naar een huurwoning dit ook gaan doen;

Verder staat ook nog in de toelichting het volgende opgenomen:

De woningbehoeften zijn aan het veranderen; minder vraag naar dure koop en meer naar kleiner en huur. De bestaande woningbouwplannen sloten daar in 2018 nog onvoldoende op aan.

Op basis van bovenstaande aspecten en het beleid kan niet anders dan worden geconcludeerd dat er voor Schijndel in tegenstelling tot de behoefte die geldt voor de gehele gemeente Meierijstad een behoefte is voor sociale huurwoning, huur, en goedkope koopwoning. Op basis van de actuele woningbehoefte is er voornamelijk vraag naar appartementen in het lagere segment. De ontwikkeling van twee appartementen met een gebruiksoppervlakte van 113,8 en 93,3 m2 zijn geen appartementen die behoren tot dit lagere segment en zijn ontwikkelingen die thuishoren in het duurdere segment. De conclusies die genomen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan over de woningbehoefte zijn niet gebaseerd op slechts een beperkt onderdeel van de woonvisie en spreekt ook de eigen onderbouwing tegen, en mede daarom is de argumentatie dat voldaan aan de woningbehoefte gebaseerd op onvolledige en niet correcte uitgangspunten en is deze conclusie onvoldoende onderbouwd. Daarmee wordt niet voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Het feit dat de ontwikkeling is afgestemd en goedgekeurd door de gemeente en vastgelegd in een anterieure overeenkomst is geen ruimtelijk argument en daarbij is een anterieure overeenkomst geen onderdeel van het bestemmingsplan. Dus dit is geen ruimtelijk argument.

Bij recente verzoeken houdt de gemeente eraan vast dat bij nieuw ontwikkelingen gekozen moet worden voor ontwikkelingen in het lagere woningsegment. Er wordt niet onderbouwd waarom de gemeente Meierijstad

opeens een ander uitgangspunt hanteert en de gemeente dient zich te houden aan zijn eigen beleid en dient alle plannen op eenzelfde wijze te beoordelen een en ander op basis van artikel 4.84 van de Algemene wet bestuursrecht. Wij verzoeken de gemeente hierna te handelen.

Het ruimtelijk economisch onderzoek is niet meer actueel. In de tussentijd van het uitgevoerde onderzoek zijn actuele ontwikkelingen die van invloed zijn op de goederensector, waaronder de recente toevoeging van een supermarkt in de Hoofdstraat.

Antwoord:

Anders dan reclamant stelt, is de behoefte aan de woningen afdoende toegelicht. Daarbij is in de eerste plaats van belang dat het per saldo om de toevoeging van één woning gaat, aangezien de bestaande woning aan de Hoofdstraat 152 zal worden gesloopt.

In de plantoelichting is de behoefte aan de toevoeging van woningen uiteengezet en is toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot de regionale en gemeentelijke beleidskaders. In het ladderonderzoek (ruimtelijke economisch onderzoek) zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad niet ingegaan op de behoefte aan de 2 woningen. Dat is ook geen verplichting vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking aangezien de toevoeging van 2 woningen op basis van vaste jurisprudentie, geen stedelijke ontwikkeling betreft. Wel moet de realisatie van de woningen passen binnen het gemeentelijk woonbeleid. Zoals reeds is opgemerkt, is dit beschreven in hoofdstuk 10 van de plantoelichting.

Ook de toevoeging van 80 m² wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In dat kader is het dan ook niet noodzakelijk om de behoefte aan deze ruimte aan te tonen.

De ladderonderbouwing dateert van juni 2020 toen het bestemmingsplan in voorbereiding was. Daarmee werd aangetoond dat er op dat moment behoefte was aan de supermarkt. Er hebben zich echter in de tussentijd enkele ontwikkelingen voorgedaan. De ladderonderbouwing is in dat kader nu geactualiseerd en verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. In de geactualiseerde ladderonderbouwing – ondanks dat dit niet noodzakelijk is in het kader van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking – ook een onderbouwing van de behoefte aan extra commerciële ruimte en een onderbouwing van de behoefte aan woningen toegevoegd. Het vigerende beleid is de woonvisie 2018, aangevuld met het addendum woonvisie, actieplan wonen en ontwikkelstrategie per kern (juni 2021). De raadstukken van juni 2021 zijn gebaseerd op de aangepaste behoefte- en omvang van de provincie en de urgentie op de woningmarkt.

Gemeente pakt Schijndel Noord actief op (600-650 woningen). Samen met Schijndel Noord zijn er voldoende woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit en potentie. Kleine plannen, die een ruimtelijk knelpunt oplossen, zijn te overwegen. We zien hier ruimte om nog maximaal 100 woningen toe te voegen.

In de woonvisie en actieplan wonen is opgenomen dat alle 13 kernen van Meierijstad groeien naar kansen en behoeften. De kern Schijndel is de tweede kern in omvang van de gemeente en voor deze kern zetten we in op een toevoeging van 1.500 de komende 15 jaar. We beschikken voor de kern Schijndel over een harde en zachte plancapaciteit van 700 woningen. Dit betreffen inbreidingslocaties en transformaties, onderdeel hiervan is het plan Hoofdstraat 152-154. In Meierijstad en ook in Schijndel streeft de gemeente een toevoeging naar prijssegmenten naar zoals omschreven in de woonvisie en het actieplan wonen.

Voor de kern Schijndel is met de realisatie in de periode 2018-2020 en de plannen in de harde en zachte plancapaciteit deze gewenste procentuele verdeling grotendeels nageleefd. Voor het dure koopsegment komen we inclusief dit plan op 21%.

Categorie	Percentage	Bandbreedte prijsklassen (prijspeil 2021)
sociale huur	25%	€ 442 / € 633 / € 678 / liberalisatiegrens € 752
commerciële huur middelduur	15%	Tussen € 752- en € 975
commerciële huur duur		Vanaf € 975
goedkope koop	10%	Maximaal € 168.000 / € 189.000 / € 204.000 / € 230.000
middeldure koop	20%	Tussen € 230.000 en € 330.000
dure koop	20%	Vanaf € 330.000
variabel in te zetten.	10%	

Akoestisch onderzoek

In het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan is aangegeven dat als stationaire bron alleen een gaskoeler wordt geplaatst (Carrier). Het vermoeden bestaat dat deze bestemd zijn voor de diepvriezen en koelunits die gebruikt worden voor koelen van het voedsel. Uit de BENG-berekeningen blijkt dat naast de koeling ook een warmtepomp wordt toegepast en een compressiekoelmachine. Deze warmtepomp en koelmachine is nergens terug te vinden in het akoestisch onderzoek.

Daarmee is het akoestisch onderzoek niet volledig en is niet voldoende aangetoond dat geen geluidshinder naar de omgeving zal optreden. Daarbij dient mede in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook rekening te worden gehouden met het geluidsniveau dat wordt geproduceerd door de warmtepompen.

Per 01 april 2021 geeft het Bouwbesluit aan dat “een installatie voor warmte- of koude-opwekking, mag een geluidsniveau produceren van ten hoogste 40 dB ter plaatse van een andere woonfunctie.” Uit de toelichting van het Bouwbesluit blijkt dat deze regeling is opgenomen in het kader van het waarborgen van een goede woon- en leefklimaat. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor 01 april 2021 en dus is deze eis van het Bouwbesluit niet van toepassing. Echter omdat we te maken hebben met een herziening van het bestemmingsplan, dient wel beoordeeld te worden of voldaan wordt aan een goede woon- en leefklimaat en daarom dient aansluiting te worden gezorgd, bij de geldende eisen van het Bouwbesluit. Zeker omdat er veel geluidsproblemen optreden ten gevolge van het geluid van warmtepompen.

Antwoord:

Het klopt dat in het akoestisch onderzoek geen rekening is gehouden met de geluidsproductie van een warmtepomp. In de BENG-berekening staat vermeld dat er gebruik wordt gemaakt van een warmtepomp. De Aldi maakt echter gebruik van een andere installatie die vergelijkbaar is met een warmtepomp. In de BENG berekening kunnen deze installaties echter niet worden ingevoerd, waardoor een warmtepomp is aangegeven. De vergelijkbare installatie zal in pandig worden gerealiseerd en zodoende geen geluidsbelasting opleveren ter plaatse van omliggende woningen. Er zal dus geen warmtepomp worden toegepast en het akoestisch onderzoek behoeft geen aanpassing. Indien er wel een warmtepomp (of een vergelijkbare installatie) wordt toegepast, zal deze in pandig worden gerealiseerd.

Landschappelijke inpassing

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er afspraken zijn gemaakt met de gemeente over de inrichting van het plangebied en het aangrenzende terrein en dat die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De landschappelijke inpassing is ook van belang voor de omgeving en de landschappelijke inpassing maakt behalve in de toelichting, geen onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan. De toelichting van een bestemmingsplan heeft bij het verlenen van een omgevingsvergunning geen rechtskracht. Alleen de regels hebben een rechtskracht en een plan dient beoordeeld te worden aan de regels van het geldende bestemmingsplan. Een duidelijke tekeningen van de landschappelijke inpassing ontbreekt in het ontwerp bestemmingsplan.

In de concept omgevingsvergunning staat dat de Welstandscommissie Omgevingsdienst op 26 november 2020 heeft aangegeven dat de onderhavige aanvraag voldoet. De commissie gaat ervan uit dat een haag en leilindes worden geplant conform het plan en in overleg met de omgeving.

In de omgevingsdialoog staat dat er afspraken zijn gemaakt over de aankleding van de omgeving. Omdat de omgeving geen inspraak heeft op een anterieure overeenkomst en omdat in de concept omgevingsvergunning wel wordt verwezen naar de landschappelijke inpassing dient de landschappelijke inpassing onderdeel uit te maken van de regels van het definitieve bestemmingsplan. Wij willen u verzoeken dit te herstellen en in het definitieve bestemmingsplan, de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels van het geldende bestemmingsplan en de situatietekening F100 van 15 januari 2021, bijlage 24 van de concept omgevingsvergunning, onderdeel uit te laten maken van het bestemmingsplan.

Antwoord:

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld ABRvS 7 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2423) is een voorwaardelijke verplichting nodig, indien de raad realisering van de voorziening noodzakelijk acht in het kader van een goede ruimtelijke ordening en het gemeentebestuur het niet zelf in zijn macht heeft de noodzakelijke maatregelen te treffen. Gelet op voornoemde jurisprudentie zien wij aanleiding het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen. Hoewel de landschappelijke inpassing ook door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst is vastgelegd, hebben wij besloten om de landschappelijke inpassing door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan vast te leggen.

Draaicirkels

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 12 het aspect verkeer behandeld. Er wordt gesteld dat "de nieuwe winkel zal worden bevoorradat bij het laad- en losdock aan de achterzijde van de winkel. Bij de herinrichting van het parkeerterrein is er rekening mee gehouden dat bevoorradend vrachtverkeer de benodigde manoeuvre op een veilige manier uit kan voeren". Niet onderbouwd is dat de bevoorrading op een veilige manier kan plaats vinden. Dit vanwege de grote draaicirkel van de vrachtwagens waarmee de winkels worden bevoorradat en dat de manoeuvreerruimte beperkt is, zeker als er wat groter personenauto's (busjes, jeep of pick-up) zijn gebaseerd. Wij verzoeken u nogmaals goed naar dit punt te kijken en te analyseren.

Antwoord:

In voorbereiding op het bestemmingsplan zijn de draaicirkels uitvoerig onderzocht. Gemeente en Initiatiefnemer hebben de draaicirkels ingetekend maar tevens zijn praktijkoefeningen gedaan met grotere vrachtwagens dan in de praktijk gebruikt zullen gaan worden. Daaruit is gebleken dat aanwezige ruimte in de nieuwe situatie voldoende is om met de vrachtauto's vanuit verschillende richtingen in te kunnen draaien. In bijlage 1 bij deze Nota van beantwoording is afbeelding opgenomen van de uitgevoerde tests.

Parkeren

In de regels van het bestemmingsplan is onder artikel 9.1.1 de gebruiksregels voor het parkeren opgenomen en in artikel 9.1.2 is een afwijkingsbevoegdheid voor het parkeren opgenomen. In de ruimtelijke toelichting wordt in paragraaf 12.5 en in bijlage 14 notitie parkeerdrukonderzoek ingegaan op het parkeren. De overwegingen en onderbouwingen ten aanzien van het parkeren zijn op een groot aantal punten niet correct en er is aantal foute uiteenzetting en uitgangspunten gegeven:

- 1 Conform het **Paraplubestemmingsplan Parkeren/ Nota Parkeernormen Meierijstad 2018** gelden er ook eisen voor het parkeren van fietsen. In de ruimtelijke toelichting en onderbouwing wordt hier niet over gesproken. Op dit aspect is de ruimtelijke motivatie onvolledig en kan niet zonder meer worden gezegd dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening, omdat dit aspect ontbreekt.

Antwoord:

Voor fietsparkeren geldt op basis van de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 een norm van 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In de nieuwe situatie heeft de supermarkt een bvo van 1.455 m². Op basis van de norm dienen er in totaal 41 fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In en rondom het plangebied is voldoende ruimte om dit aantal fietsparkeerplaatsen te realiseren. Op de tekeningen waren deze fietsparkeerplaatsen echter niet compleet ingetekend. In een aangepaste tekening zijn deze fietsparkeerplaatsen nu wel ingetekend (zie [bijlage 2](#) bij deze Nota van beantwoording).

2. In de Nota parkeernormen en het paraplubestemmingsplan Parkeren staat dat bij nieuwe ontwikkelingen en wijzigingen en herzieningen van een bestemmingsplan de parkeernota en het paraplubestemmingsplan het uitgangspunt is. In het door de gemeente Meierijstad staande beleid is aangegeven dat de Crow norm als uitgangspunt is gehanteerd bij het vaststellen van het beleid. In de parkeernota is voor een supermarkt het onderscheid gemaakt tussen een supermarkt en een grote supermarkt. Bij de beoordeling van het nieuwbouwplan dient voor het aspect parkeren uitgegaan te worden van de eisen uit de parkeernota die gelden voor een supermarkt. Het college en de raad van de gemeente Meierijstad heeft in de stukken nadrukkelijk voor het parkeren geen onderscheid gemaakt tussen discount supermarkt en een supermarkt. De Aldi valt onder de definitie van een supermarkt. De in de bijlage 14 staande uiteenzetting met betrekking tot de Crow norm en de discount supermarkt is gebaseerd op de foute argumenten en uitgangspunten en is niet correct. Hierdoor kan geen gebruik gemaakt worden van deze onderbouwing. Uitgegaan dient te worden van de Nota parkeernormen en paraplubestemmingsplan Parkeren van de gemeente Meierijstad.

Antwoord:

Het is correct dat er inmiddels nieuw beleid ten aanzien van parkeren in werking is getreden. Het bestemmingsplan wordt daarom vastgesteld aan de hand van de 'Nota parkeernormen Meierijstad 2018' (hierna: parkeernota). Hieronder in deze nota is een aanvullende toelichting gegeven op het parkeerdrukonderzoek.

3. Zoals bij elk nieuwbouwplan in de gemeente Meierijstad dient uitgegaan te worden van de parkeercijfers zoals opgenomen in de parkeernota. De gemeente houdt dit bij alle ontwikkelingen als uitgangspunt en eist dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gesitueerd. Er wordt niet onderbouwd waarom de gemeente Meierijstad bij deze ontwikkeling opeens een ander uitgangspunt hanteert en het beleid op een andere wijze uitlegt. De gemeente dient zich te houden aan zijn eigen beleid en dient alle plannen op eenzelfde wijze te beoordelen. Een en ander op basis van artikel 4.84 van de Algemene wet bestuursrecht.

Wij verzoeken de gemeente hierna te handelen. Dit houdt in dat het aantal parkeerplaatsen moet worden gerealiseerd zoals opgenomen is in de bijbehorende tabel bij de parkeernota. Dit houdt in dat voor een supermarkt 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo moet worden gerealiseerd. Dit is meer dan waar in bijlage 14 en toelichting van wordt uitgegaan. Daar staat een parkeerbehoefte van 3,6 wordt gehanteerd. Dit is niet in overeenstemming met de aantallen die volgen uit de parkeernota. De parkeernota maakt niet voor niets een onderscheidt in de parkeeraantallen in het Centrum/schil van Veghel en Schijndel en de andere locaties. Het is dus ook niet correct verwoord, want in de stukken staat dat de gemeente overal uitgaat van een bandbreedte van $\frac{3}{4}$.

Antwoord:

Zoals hiervoor reeds is opgemerkt, is hieronder een aanvullende toelichting gegeven op het parkeerdrukonderzoek en wordt in deze notitie uitgegaan van het beleid zoals dat is opgenomen in de parkeernota.

4. *Bij een ontwerpbestemmingsplan moet worden aangetoond dat er op het aspect parkeren wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Daartoe is het aspect parkeren ook onderdeel van de ruimtelijke toelichting en is er een onderzoek verricht naar het parkeren. Het opnemen van de afwijkingmogelijkheid voor het parkeren, voldoet niet aan het aspect ruimtelijke ordening, omdat niet onderzocht is of dit ruimtelijke invloed kan hebben op de omgeving. Het bestemmingsplan is specifiek geschreven voor de aangevraagde ontwikkelingen en het opnemen van een afwijkingmogelijkheid van een van de ruimtelijke aspecten zorgt voor onvoldoende rechtszekerheid voor de omgeving. Deze afwijkingmogelijkheid is strijdig met een goede ruimtelijke ordening en is niet voldoende onderbouwd. Deze afwijking moet dan ook verwijderd worden uit de regels van het bestemmingsplan.*

Antwoord:

De afwijkingmogelijkheid voor parkeren betreft een standaard bepaling binnen de bestemmingsplannen binnen de gemeente Meierijstad en tevens is opgenomen in het "Paraplubestemmingsplan parkeren". Daar is op aangesloten waardoor sprake is van rechtsgelijkheid.

5. *De in de toelichting en bijlage 14 staande parkeerberekening is niet correct en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In de stukken staat dat: "De bestaande winkel heeft een BVO-oppervlakte van 768 m². Voor de nieuwe winkel is in de notitie rekening gehouden met een BVO van 1.400 m². Dit is een toename van 632 m². De uitbreiding betreft deels een kwaliteitsverbetering voor de bestaande klant. De toename in oppervlakte zal naar verwachting dan ook niet evenredig zijn met de toename in parkeerbehoefte. Zoals blijkt uit de bovenstaande norm geldt voor deze ontwikkeling een parkeernorm van 3,6 pp/100 m² BVO. Aangezien er 632 BVO wordt toegevoegd, dienen er minimaal 23 parkeerplaatsen te worden toegevoegd. Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van 24 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm" Op basis van de parkeernorm voor de uitbreiding van de winkel van 3,6 per 100 m² (die wordt bestreden in bovenstaand punt 3) en voor de twee appartementen (parkeernorm van 1,9 per appartement) zijn er geen 24 parkeerplaatsen nodig, maar $22,75 (632/100 \times 3,6) + 3,8 (1,9 \times 2) = 26,55 = 27$ parkeerplaatsen. Er worden geen 27 parkeerplaatsen aangelegd. Daarom wordt niet voldaan aan een goede ruimtelijke ontwikkeling.*

Antwoord:

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij een nader parkeeronderzoek voor het planvoornemen gemaakt. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze nota. Na planontwikkeling neemt de parkeercapaciteit van de openbare parkeerplaatsen op het Catharinaplein toe met 32 parkeerplaatsen. Daarnaast zullen er 6 inpandige parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de bewoners van de bestaande appartementen. De parkeerbehoefte van de totale ontwikkeling na dubbelgebruik bedraagt 35 en dient op de openbare parkeerplaatsen te worden opgevangen. Dat betekent dat er nog een resterende parkeervraag is van 3 parkeerplaatsen.

Een deel van de parkeerbehoefte van de uitbreiding van de Aldi wordt veroorzaakt door medewerkers en berekend is dat de parkeerbehoefte van deze medewerkers 3 parkeerplaatsen betreft. Omdat voor medewerkers in het parkeernormenbeleid is opgenomen dat zij binnen een maximale loopafstand van 400m van de planontwikkeling mogen parkeren, mag de resterende parkeervraag van 3 in een ruimer gebied worden opgevangen, dan alleen het parkeerterrein dat nu wordt uitgebreid met 32 parkeerplaatsen.

In de omgeving van het plangebied is voldoende restcapaciteit te vinden om deze 3 personeelsleden te laten parkeren. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die gesteld zijn in het parkeernormenbeleid van de gemeente Meierijstad. Het aspect parkeren is dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

6. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat het parkeerterrein met 24 parkeerplaatsen worden uitgebreid, waarvan 7 privé voor bewoners. In totaal komen er dus maar 17 parkeerplaatsen voor bezoekers van de Aldi. Dit terwijl uit de hiervoor staande onderbouwing blijkt dat voor de supermarkt 23 parkeerplaatsen nodig zijn. Dus dan is er een tekort van 6 parkeerplaatsen.

Antwoord:

Zie antwoord onder 5.

7. Op basis van de parkeereisen conform de parkeernota van de gemeente Meierijstad zijn er voor een supermarkt, 4,5 p.p. per 100 m² bvo nodig in plaats van 3,6 p.p. per 100 m² bvo, dit houdt in dat er nog 5,7 extra parkeerplaatsen nodig zijn. Dus dan zouden er 32,25 = 33 parkeerplaatsen nodig.

Antwoord:

Zie antwoord onder 5.

8. Er wordt gesteld dat het parkeerterrein met 24 parkeerplaatsen wordt uitgebreid. Het is onduidelijk op welke wijze hierin wordt voorzien. In werkelijkheid wordt het parkeerterrein met maar slechts 11 parkeerplaatsen uitgebreid. Dit is op basis van de eigen berekeningen zoals staande in de toelichting een tekort van 16 parkeerplaatsen en een incorrecte voorstelling van zaken. Op basis van de parkeernota is er een tekort van 22 parkeerplaatsen.

Antwoord:

Zie het antwoord onder 5. In totaal worden er, op basis van de aangepaste situatietekening, 29 parkeerplaatsen toegevoegd en wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

9. Door deze gevraagde ontwikkeling ontstaat er een toename van de parkeerdruk in de omgeving en is de aangevraagde ontwikkeling in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord:

Zie het antwoord onder 5. In de nieuwe situatie zal er geen sprake zijn van onevenredige parkeerdruk en de ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

10. In de directe omgeving van de nieuwe ontwikkeling is het Catherinaplein gelegen. Het Catherinaplein heeft voor een groot gedeelte geen blauwe zone. De angst bestaat dat dit gedeelte van de parkeerplaats veel meer voor parkeren van de klanten en bezoekers van de Aldi gebruikt zal worden dan de parkeerplaatsen in de blauwe zone en de parkeerplaatsen die de Aldi gaat aanleggen. Hierdoor ontstaat een verschuiving van het aantal parkeerplaatsen en zal het gedeelte dat geen blauwe zone meer heeft veel meer worden gebruikt en dit zal inhouden dat de huidige gebruikers van dit gedeelte, dus minder parkeerplaatsen tot hun beschikking krijgen en daarmee voldoet het plan niet aan een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting wordt helemaal niet ingegaan op dit aspect en daarmee is de toelichting onvolledig.

Antwoord:

Zie het antwoord onder 5.

11. Recent is het pand aan de Molenstraat 18 in Schijndel aangekocht, om daar in de directe toekomst parkeerplaatsen te gaan realiseren voor de Albert Heijn. Dit omdat er in de Molenstraat een tekort is aan parkeerplaatsen. Het feit dat de ondernemers zelf zorgt voor een toename van het aantal parkeerplaatsen, strookt niet met het feit dat bij de ontwikkeling van de Aldi de parkeerbehoefte op de openbare ruimte wordt afgewenteld en dat in direct de gemeente Meierijstad en zijn burgers voor de kosten hiervoor opdraaft. Dit is in het kader van een evenwichtig en gelijk speelveld op economische gronden niet te onderbouwen.

Antwoord:

Iedere ontwikkeling dient te voorzien in haar eigen parkeerbehoefte op basis van actueel beleid. Het plan aan de Molenstraat 18 staat los van deze ontwikkeling.

ONTWERP BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Onvolkomenheden

In de concept omgevingsvergunning staan een aantal documenten die elkaar tegenspreken of niet met elkaar in overeenstemming. Op basis hiervan kan geen goed besluit worden genomen. De stukken dienen eenduidig te zijn. Verzocht wordt hier duidelijkheid over te geven. Er staat tegenstrijdigheden in bijlage 5, 8, 9 en bijlage 45.

Antwoord: Conform Bouwbesluit artikel 5.2 van het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de maximum waarden voor energiebehoefte en primair fossiel energiegebruik en aan de minimumwaarde van het aandeel hernieuwbare energie. Sinds 1 januari 2021 is in het Bouwbesluit de bepalingsmethode gewijzigd van de NEN 7120 (EPC voor gebouwen) naar de NTA 8800 (BENG methodiek). BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Hoewel bij de conceptaanvraag, ingediend op 26 november 2021, EPC berekeningen zijn ingediend die akkoord bevonden waren voor de toen nog geldende eisen uit het Bouwbesluit versie 1 oktober 2020, is de definitieve Wabo-vergunningsaanvraag na 1 januari 2021 ingediend, te weten 15 januari 2021. Hierdoor diende

de aanvrager/gemachtigde alsnog berekeningen aan te leveren volgens de BENG methodiek op grond van bovengenoemde aangescherpte voorschriften uit het Bouwbesluit (versie 1 januari 2021). De op 15 januari 2021 ingediende EPC berekeningen (= bijlage 5,8 en 9) moeten derhalve vervangen worden door de genoemde BENG berekeningen, ingediend 6 april 2021, geregistreerd op EP-online (= bijlage 45).

Welstandsadvies

In de concept omgevingsvergunning staat het onderstaande vermeld: "De welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft in haar vergadering van 26 november 2020 geoordeeld dat onderhavige aanvraag voldoet. De commissie gaat ervan uit dat de puien en ramen transparant worden (niet dichtplakken met posters en pleit voor een spijlen hekwerk rondom (zijkant en achterkant). Ook worden een haag en leilindes geplant conform het plan en in overleg met de gemeente. In de aanvraag is met de genoemde opmerkingen rekening gehouden."

De aanvraag omgevingsvergunning is op 15 januari 2021 ingediend. Het is onduidelijk of het huidige ingediende ontwerp voldoet aan de redelijke eisen van welstand en niet is aangepast. Onderbouwd dient te worden dat voldaan wordt aan de redelijke eisen van welstand, waarbij rekening is gehouden met de monumentale status van de naastgelegen panden.

Antwoord: Bij de ingediende aanvraag is rekening gehouden met het advies van de welstandscommissie. De ontwerp-omgevingsvergunning voldoet aan het advies van de welstandscommissie.

Laden en lossen

In de regels van het bestemmingsplan is onder artikel 9.1.2 van de gebruiksregels opgenomen dat bij een aanvraag omgevingsvergunning waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen slechts wordt verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

De voorzieningen worden niet opgericht op het eigen bouwperceel, dus de concept omgevingsvergunning is in strijd met deze regel.

Antwoord: In de ontwerp-omgevingsvergunning is voorzien in de realisatie van een inpandige laad- en losvoorziening. Deze laad- en losvoorziening bevindt zich op hetzelfde bouwperceel als de supermarkt. Van strijd met artikel 9.1.2 van de planregels is derhalve geen sprake.

Parkeren

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning staat dat "Het plan voldoet aan de planvoorschriften van het ontwerpbestemmingsplan 'Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154'".

Deze bewering is incorrect. Hieronder volgt de uiteenzetting waarom deze bewering incorrect is:

In artikel 9.1.1 van het bestemmingsplan staat namelijk het volgende opgenomen:

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
- b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' in acht genomen te worden.

1. *In de parkeernota staat dat voor een supermarkt 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo moet worden gerealiseerd. In de stukken staat dat:
"De bestaande winkel heeft een BVO-oppervlakte van 768 m². Voor de nieuwe winkel is in de notitie rekening gehouden met een BVO van 1.400 m². Dit is een toename van 632 m².
Op basis van de parkeernorm voor de uitbreiding van de winkel van 4,5 per 100 m² en voor de twee appartementen (parkeernorm van 1,9 per appartement) zijn er geen 24 parkeerplaatsen nodig, maar $28,44 (632/100 \cdot 4,5) + 3,8 (1,9 \cdot 2) = 32,24 = 33$ parkeerplaatsen. Er worden geen 33 parkeerplaatsen aangelegd. Daarom wordt niet voldaan aan de regels van het bestemmingsplan.*

Antwoord: In lijn met de uitspraak van de Afdeling van 24 maart 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:632) zal de omgevingsvergunning volgens het onderhavige bestemmingsplan verleend worden. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden. Middels een dynamische verwijzing in de planregels worden de normen van de 'Nota parkeernormen Meierijstad 2018' in acht genomen.

Ten aanzien van de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt verwezen naar antwoord 5 onder de paragraaf parkeren m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan.

2. *Er wordt gesteld dat het parkeerterrein met 24 parkeerplaatsen wordt uitgebreid. Het is onduidelijk op welke wijze hierin wordt voorzien. In werkelijkheid wordt het parkeerterrein met maar slechts 11 parkeerplaatsen uitgebreid. Dit is een tekort van 22 parkeerplaatsen.*

Antwoord: De nieuwe situatie is herzien en aangepast. Voor een verdere beantwoording wordt verwezen naar de paragraaf parkeren m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan onder antwoord 5.

3. *Uit het parkeeronderzoek blijkt dat een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen niet op de openbare parkeerplaatsen kan worden afgewenteld, omdat er op sommige momenten maximaal 9 vrije parkeerplaatsen aanwezig zijn.*

Antwoord: Uit het parkeerdrukonderzoek, en nadere toelichting in deze nota, blijkt dat op de piekmomenten nog steeds sprake is van een restcapaciteit van minimaal 9 parkeerplaatsen. De parkeersituatie is daarmee – juist na uitbreiding c.q. verhoging van het aantal parkeerplaatsen – geborgd.

6.2 Reclamant 2

Akoestiek

De ingang en de bevoorrading van de Aldi komen veel dichterbij de bestaande woningen, en het aantal motorvoertuigen verdubbelt. Hierdoor zal er nog meer geluidsoverlast komen als nu het geval is. Vooral de geluidsoverlast van gekoeld vrachtverkeer, dat op de meest onmogelijke tijden de winkel komt bevoorraden, zal fors toenemen.

Antwoord

Om aan te kunnen tonen dat ter hoogte van de omliggende bestaande en nieuwe woningen/appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, is een akoestisch onderzoek Omgevingslawaaï uitgevoerd (deze is toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting). In het onderzoek zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie van de Aldi berekend en getoetst aan de gestelde geluidseisen. Daaruit blijkt dat er voor wat betreft het aspect geluid van de Aldi geen bezwaren zijn de beoogde juridisch-planologische procedure door te voeren. Hierbij is onder andere het piekgeluid van winkelwagens, hinder van verkeer, geluid op de gevels van nieuwe appartementen en geluid op gevels van bestaande woningen/appartementen onderzocht. De overlast als gevolg van het laden en lossen zal in de nieuwe situatie – anders dan nu het geval is – in pandig plaatsvinden. Gelet hierop valt geen toename van de overlast als gevolg van het laden en lossen te verwachten.

Verkeersstructuur

Zoals aangegeven, in het ontwerpplan, zijn supermarkten publiekstrekkingen. De uitbreiding van de Aldi supermarkt heeft tot gevolg dat het aantal motorvoertuigen zal verdubbelen. Zoals al eerder aangegeven worden de parkeerplaatsen op het Catharinaplein ontsloten via een woonwijk. Hier zijn geen voorzieningen, zoals bijvoorbeeld fietsstroken aanwezig. Deze situatie is nu al zeer onwenselijk en door de verdubbeling van het (vracht)verkeer zal de situatie alleen maar verder verslechteren. Dat betekent dat er nog meer geluidsoverlast zal zijn, de verkeersveiligheid nog verder zal afnemen, er nog meer schade aan wegmeubilair en onroerend goed wordt veroorzaakt.

Door de uitbreiding van de Aldi, die dichterbij woningen komt te staan, meer (vracht)verkeer zal aantrekken wordt de overlast van lichtvervuiling, geluid en de toename van verkeer alleen maar erger in de woonwijk. Dit alles zorgt voor een slechtere (verkeers-)veiligheid. Lichtvervuiling, verkeersstrillingen, ed. zijn slecht voor de gezondheid en de omgevingskwaliteit gaat er fors op achteruit door onnodig extra (vracht)verkeer door een woonwijk te sturen. Het plan sluit daarom op geen enkele wijze aan op de omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

Door de extra uitgang van het Mgr. Bekkershuis, die een paar jaar geleden is gerealiseerd, is de verkeersbelasting in de Sint Servatiusstraat fors toegenomen.

Het parkeerterrein aan de achterzijde wordt ontsloten via een woonwijk, wat zeer onwenselijk is. Daardoor is er in de woonwijk, nu al, de nodige overlast door personenauto's en vrachtverkeer. Bovendien is er, door het drukke verkeer, schade ontstaan aan onroerend goed door de trillingen, die veroorzaakt worden door het vrachtverkeer. Die bovendien door de ongunstige laad en lostijden de nodige geluidsoverlast veroorzaken.

Antwoord: In de plantoelichting en de bijbehorende onderzoeken is onderbouwd waarom sprake is onderbouwd dat een goed woon- en leefklimaat rond de omliggende woningen gewaarborgd kan worden. Daarbij is specifiek onderzoek gedaan naar de parkeerdruk binnen en rond het plangebied. Toegelicht is dat de Akkerstraat, de Sint Servatiusstraat en de omliggende ontsluitingswegen voldoende capaciteit bieden om toename in verkeer te verwerken. Bovendien kent de Aldi haar bezoekerspiek over het algemeen op vrijdag- en zaterdagmiddag,

terwijl de ontsluitingswegen in het spitsuur op werkdagen maatgevend zijn. Hierdoor kan de verkeerstoename zonder problemen worden afgewikkeld.

Ontwikkeling detailhandel

In de omgeving van de Aldi is er momenteel een ruimschoots voldoende aanbod aan supermarkten, de tegenover gelegen Plus is een paar jaar geleden fors uitgebreid en onlangs is er een "nieuwe" Poolse supermarkt ingericht. De Aldi levert bovendien geen enkele bijdrage aan de aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplek in het dorp, zoals aangegeven in de "Detailhandelsvisie en het beleid gemeente Meierijstad", omdat de verkoop nagenoeg volledig via het parkeerterrein aan de achterzijde plaats vindt.

We zien dat één op de zeven winkels van het Schijndelse winkelaanbod de laatste tien jaar verdwenen. Bovendien neemt volgens het Planbureau voor de Leefomgeving de leegstand van winkels komende 2 jaar met 40% toe. Dat zou betekenen dat de leegstand van winkels oploopt tot 15%.

In het centrum van Schijndel worden dan ook veel (nieuwe) winkels omgebouwd naar woningen, er is namelijk geen behoefte voor nog meer verkoopvloeroppervlak.

De Online verkoop van supermarkten heeft op dit moment een aandeel van 6 procent van de omzet, de verwachting is dat dit de komende jaren zal doorgroeien naar 10 procent.

Er is naar ons inzien ruimschoots voldoende aanbod aan supermarkten in de directe omgeving, er is dan ook geen enkele behoefte aan nog meer supermarkt winkelvloeroppervlak. Zeker niet van een supermarkt die geen bijdrage levert aan de centrumfunctie in Schijndel en op geen enkele wijze inspeelt op vernieuwingen in de supermarktbranche. De uitbreiding van Aldi sluit dan ook op geen enkele wijze aan op de wensen van de moderne consument.

In de centrumvisie van de gemeente Meierij stad, heeft het centrum van Schijndel nu en in de toekomst, primair een lokale verzorgingsfunctie voor het eigen dorp. Er is daarom geen enkele noodzaak om het huidige overaanbod aan supermarkten, in de omgeving, nog verder uit te breiden.

De uitbreiding van Aldi is niet wenselijk in het centrum van Schijndel. Als Aldi wil uitbreiden, is het best om de Aldi naar de rand van het dorp te verplaatsen, met de daarbij behorende ontsluiting van het verkeer. Neem een voorbeeld aan het Noord-Brabantse Drunen (gemeente Heusden) waar de Aldi onlangs verplaatst is vanuit het centrum naar de rand van het dorp.

Antwoord

Het centrum van Schijndel wordt aangemerkt als centrum met een beperkt regionaal verzorgingsgebied.

Regionale afstemming is bij deze winkelgebieden nodig bij ontwikkelingen groter dan 1.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De beoogde uitbreiding van Aldi betreft 462 m² wvo en hoeft dus niet regionaal afgestemd te worden. Ook de toevoeging van 80 m² commerciële ruimte behoeft geen afstemming.

Vanuit deze drempelwaarden sluit de ontwikkeling dus aan bij het verzorgingsgebied. Daarnaast sluit de ontwikkeling ook aan bij de ambities van het regionaal detailhandelsbeleid. De ontwikkeling vindt plaats in een perspectiefrijk winkelgebied, namelijk het centrum van Schijndel. Daarmee sluit het aan bij de afspraak tot concentratie van detailhandel in de kernwinkelgebieden. Met de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van bebouwde gronden in het stedelijk gebied. Door middel van een uitbreiding kan Aldi een kwalitatief betere winkel realiseren die meer aansluiten bij de wensen van de moderne consument. De ontwikkeling is dan ook voornamelijk gericht op een kwalitatieve verbetering en niet zo zeer op een recht evenredige groei van de omzet. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de uitgangspunten van het regionaal detailhandelsbeleid.

De beoogde ontwikkeling van Aldi is meegenomen in de centrumvisie voor Schijndel. De gemeente richt zich op het behouden van een compact en overzichtelijk dorpscentrum. Aldi maakt onderdeel uit van dit compacte dorpscentrum, als belangrijk onderdeel van de boodschappenfunctie van Schijndel samen met de overige supermarkten in het centrum. De beoogde uitbreiding is in het kader van de centrumvisie gewenst. Uit de destijds opgestelde indicatieve marktruimteberekening blijkt dat er ruimte is voor een uitbreiding van Aldi. In combinatie met de verbetering van de parkeergelegenheid op het Catharinaplein draagt de ontwikkeling bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en verbinding met de Hoofdstraat.

De beoogde ontwikkeling van Aldi past binnen de uitgangspunten van het detailhandelsbeleid van de gemeente Meierijstad. Aldi is gevestigd in het centrum van Schijndel, dat in de visie wordt aangemerkt als hoofdwinkelgebied. Ondanks dat er ten tijde van het detailhandelsbeleid slechts beperkte marktruimte is in de dagelijkse sector, blijven ontwikkelingen die een kwalitatieve verbetering van de structuur met zich meebrengen wel mogelijk. De beoogde ontwikkeling van Aldi is gericht op zo'n kwalitatieve verbetering. De huidige winkel is te klein en kan op termijn niet meer economisch-duurzaam blijven functioneren. Met de uitbreiding kan de winkel weer voldoen aan de wensen van de moderne consument. Een verbetering van de kwaliteit van de winkel van Aldi kan leiden tot een grotere aantrekkingskracht en versterking van de boodschappenfunctie van het centrum van Schijndel. Met de ontwikkeling worden ook de parkeerterreinen op het Catharinaplein verbeterd. De ontwikkeling levert daardoor een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit rondom de Hoofdstraat en daarmee het centrum van Schijndel als geheel.

Cultuurhistorie

De bestaande woning aan de Hoofdstraat 152, daterend uit 1942, is één van de karakteristieke dorpsvilla's in het centrum van Schijndel. Helaas zijn meeste van deze villa's alleen nog te bewonderen op de site van de heemkundekring Schijndel. De woning heeft meerdere malen op de nominatie gestaan om gesloopt te worden. Het is merkwaardig dat de woning wederom, gesloopt zou worden in het kader van een krachtig centrum, terwijl overal, in datzelfde krachtige centrum, winkels omgebouwd worden naar woningen. De gemeente Meierijstad zou zich bovendien meer in moeten zetten, om te zorgen dat de laatste, voor Schijndel, zo karakteristieke dorpsvilla behouden blijft.

Antwoord

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant ligt de locatie binnen een terrein van hoge Archeologische waarde. De bestaande woning aan de Hoofdstraat 152 is op de kaart aangeduid als 'overige bouwkunst'. Het pand heeft geen monumentale waarde. Het pand is in dermate slechte bouwkundige staat dat een duurzame instandhouding economisch gezien niet haalbaar is. Bovendien prevaleert het belang van het behoud en de vergroting van de Aldi supermarkt in het kader van een krachtig centrum met een goede detailhandelsstructuur.

Groenstructuur

Op fig.3.2: Concept nieuwe situatie inclusief heringericht Catharinaplein, staan tegenover de parkeervakken 63 t/m 67 een aantal bladhoudende leibomen. Deze zijn hier vermoedelijk geplaatst om lichtvervuiling tegen te gaan. Omdat deze niet binnen in het plan genoemde kadastrale percelen vallen, is het onduidelijk hoe deze worden gerealiseerd of hoe voor dit probleem een andere oplossing wordt aangebracht.

Antwoord:

Geconstateerd is dat de bladhoudende leilinden niet binnen in het plangebied vallen. Deze bomen zullen daarom niet worden meegenomen in de landschappelijke inpassing en niet worden gerealiseerd.

7 Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

8 Conclusie en advies

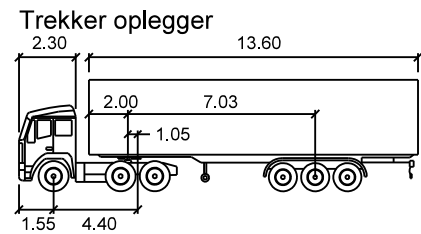
De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan "Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154". Het Ruimtelijk Economisch onderzoek (ladderonderbouwing) is geactualiseerd, in de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing en naar aanleiding van het nader parkeeronderzoek is de inrichtingstekening aangepast waarbij parkeerplaatsen zijn toegevoegd en anders zijn gesitueerd.

Bijlage 1

Tekening testroute vrachtwagen + afmetingen

Renvooi
Filiaal nr: 053
Adres : Hoofdstraat
Plaats : Schijndel

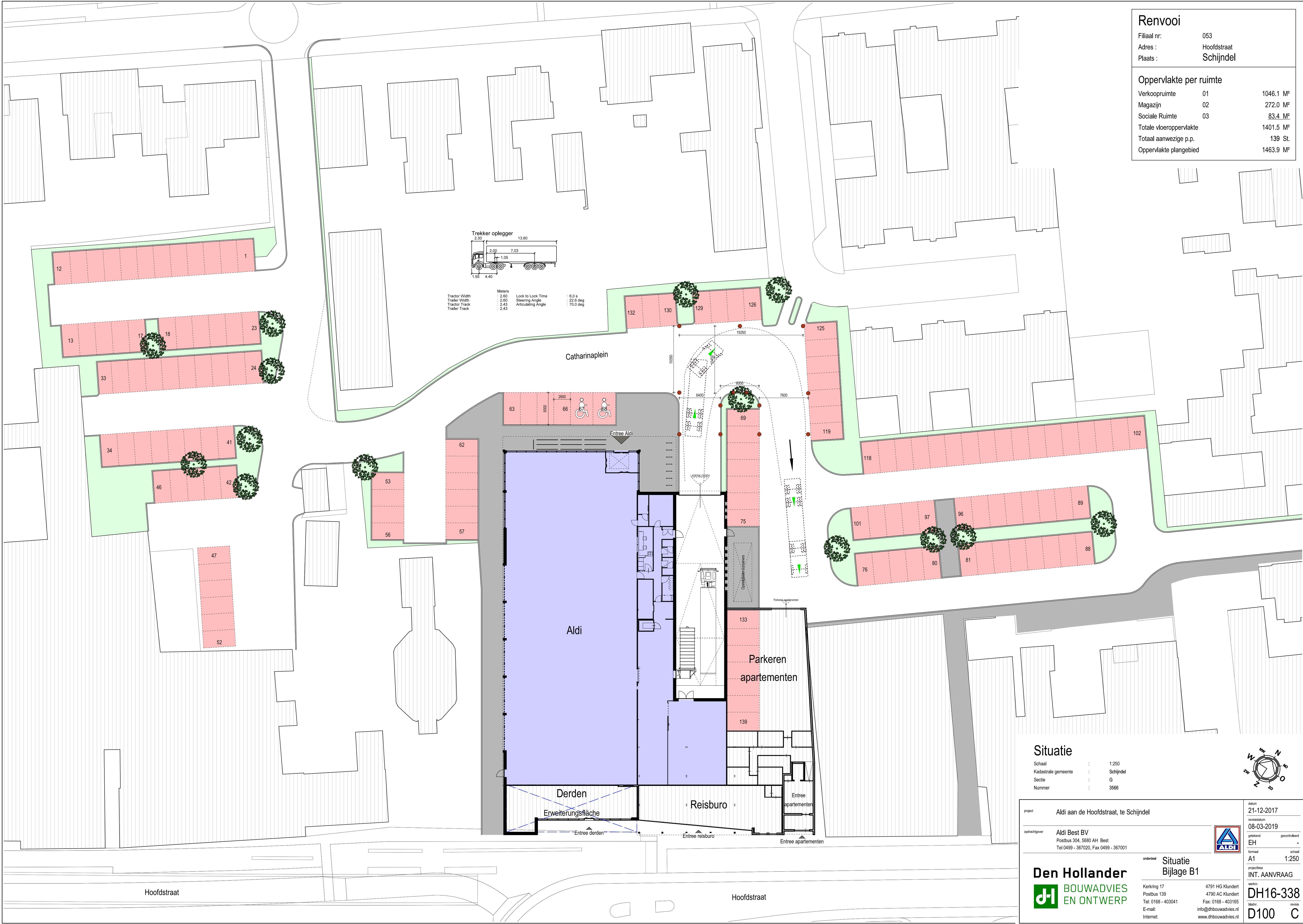
Oppervlakte per ruimte		
Verkoopruimte	01	1046.1 M²
Magazijn	02	272.0 M²
Sociale Ruimte	03	83.4 M²
Totale vloeroppervlakte		1401.5 M²
Totaal aanwezige p.p.		139 St.
Oppervlakte plangebied		1463.9 M²



Tractor Width : 2.50
Trailer Width : 2.00
Tractor Track : 2.43
Trailer Track : 2.43

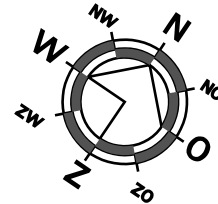
Meters : 2.50
Lock to Lock Time : 2.50
Steering Angle : 22.8 deg
Articulating Angle : 70.0 deg

6.0 s
22.8 deg
70.0 deg



Situatie

Schaal : 1:250
Kadastrale gemeente : Schijndel
Sectie : G
Nummer : 3566



project	Aldi aan de Hoofdstraat, te Schijndel		datum	21-12-2017
opdrachtgever	Aldi Best BV Postbus 304, 5680 AH Best Tel 0499 - 367020, Fax 0499 - 367001		revisiedatum	08-03-2019
ontwerper	Situatie Bijlage B1		getekend	gecontroleerd
			EH	-
			formaat	schaal
			A1	1:250
			projectfase	INT. AANVRAAG
			werkn.	DH16-338
			stativ.	D100
			revisie	C

Den Hollander
BOUWADVIES
EN ONTWERP

Kerkring 17
Postbus 139
Tel: 0168 - 403041
E-mail: info@dhbouwadvies.nl
Internet: www.dhbouwadvies.nl

4791 HG Klundert
4790 AC Klundert
Fax: 0168 - 403165
www.dhbouwadvies.nl



Laad- en loszone

10,35m

7,6m

6 m

6,4m

19,25m

Bijlage 2

Gewijzigde situatietekening

Catharinaplein

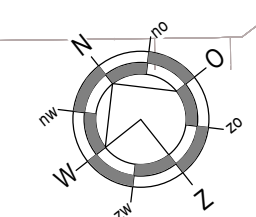
Inrichtingsgrens Aldi

Catharinaplein

Hoofdstraat

Situatie

Schaal : 1:250
Kadastrale gemeente : Schijndel
Sectie : G
Nummer : 2170, 3566, 3866, 3867, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891 en 4932



3891, 3890, 3891 en 4932		datum	
project: Aldi aan de Hoofdstraat te Schijndel		15-01-2021	
opdrachtgever: Aldi Culemborg B.V.		revisiedatum	
Postbus 528, 4100 AM Culemborg		10-02-2022	
Tel: 0345 - 477109		getekend gecontroleerd	
		RMH PK	
		formaat schaal	
		A1 1:250	
		projectfase	
		BESTEK	
		werknr:	
		DH16-338	
		tekst: revisie	
		F100 H	
onderdeel: Situatie			
Den Hollander			
 BOUWADVIES EN ONTWERP			
Kerkring 17		4791 HG Klundert	
Postbus 139		4790 AC Klundert	
Tel: 0168-403041			
Email:		info@dhbouwadvies.nl	
Internet:		www.dhbouwadvies.nl	

Bijlage 3

Nader parkeeronderzoek

DATUM 2 februari 2022
VAN ing. Job Punt
AAN Dhr. J. Hijl

PROJECT Bestemmingsplan uitbreiding Aldi Schijndel
OPDRACHTGEVER Aldi Best B.V

PARKEERONDERZOEK UITBREIDING ALDI SCHIJNDEL

AANLEIDING

Aldi Best B.V. is voornemens de Aldi vestiging aan de Hoofdstraat in Schijndel uit te breiden. Naast een uitbreiding van de winkel worden ook twee appartementen en vierkante meters commerciële ruimte mee ontwikkeld. In het kader van de ruimtelijke procedure is een parkeeronderzoek uitgevoerd naar de effecten van deze ontwikkeling op de parkeersituatie. Deze memo beschrijft belangrijkste bevindingen van dit onderzoek.

BESTAANDE SITUATIE

In de bestaande situatie zijn aan het Catharinaplein in totaal 117 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast zijn nog 2 parkeerplaatsen voor parkeren van elektrische auto's en 2 gehandicaptenparkeerplaatsen aanwezig. De capaciteit is bepaald op basis van Google streetview, waarbij de situatie in oktober 2020 is beschouwd. De capaciteit van de openbare parkeerplaatsen bestaat uit een mix van blauwe zone (72 p.p.) en vrije parkeerplaatsen (45 p.p.). Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de bestaande situatie.



Figuur 1 Parkeercapaciteit bestaande situatie

BEOOGDE SITUATIE

In de beoogde situatie zijn de volgende functies voorzien. Daarbij zal de bestaande Aldi worden uitgebreid. In onderstaande tabel is te zien om welke functies het gaat.

Aldi uitbreiding	660 m ²
Appartementen midden segment	2
Commerciële ruimte	80 m ²

Tabel 1 beoogde functies

Naast de bovengenoemde functies die aan het gebied worden toegevoegd zal er tevens een bestaande vrijstaande woning worden gesloopt. Deze woning is gelegen aan de Hoofdstraat en heeft daar ook een oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Parkeersituatie

Met de beoogde ontwikkeling zal ook de parkeercapaciteit aan het Catharinaplein worden uitgebreid. Na uitbreiding komt de capaciteit op 149 openbare parkeerplaatsen, 1 gehandicapten parkeerplaats en 6 inpandige parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen.

Per saldo neemt de capaciteit van de openbare parkeerplaatsen toe met 32 parkeerplaatsen. Hierin zijn de gereserveerde parkeerplaatsen (gehandicapten en elektrisch) niet meegenomen.

In de bijlage een tekening met de parkeercapaciteit in de situatie na planontwikkeling

Daarin zijn 6 inpandige parkeerplaatsen ingetekend. Verder zullen met het nieuwe ontwerp een aantal garageboxen waarin bewoners van bestaande appartementen momenteel uitsluitend spullen opslaan worden opgeheven. Deze bewoners kunnen in de toekomstige situatie parkeren in de inpandige parkeervoorziening van 6 parkeerplaatsen en hun spullen opslaan in de nieuwe bergruimten in de nieuwbouw.

PARKEERBEHOEFTE

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is aansluiting gezocht bij de 'Nota parkeernormen 2018' van de gemeente Meijerijstad, hierna te noemen 'parkeernormenbeleid'. De locatie is gelegen in het gebied 'centrum'. Onderstaande tabel geeft de normatieve parkeerbehoefte weer. Daarin is voor de woning onderscheid gemaakt tussen bewoners en bezoekers. De totale parkeernorm (bewoners en bezoekers gezamenlijk) is voor appartementen uit het midden segment in het centrum van Schijndel vastgesteld op 1,8. Voor bezoekers geldt een parkeernorm van 0,3 p.p. per woning.

	functie p-beleid	opp. /aantal		p-norm	p-behoeft
Aldi uitbreiding	supermarkt	660	m2 bvo	4,5	29,7
appartementen midden segment (bezoekers)	koop, huur etage midden	2	aantal	1,5	3
appartementen midden segment (bewoners)	koop, huur etage midden	2	aantal	0,3	0,6
commerciële ruimte	buurt- dorpscentrum	80	m2 bvo	3,9	3,12
					36,42

Tabel 2 normatieve parkeerbehoefte planontwikkeling

De totale normatieve parkeerbehoefte komt uit op afgerond 37 parkeerplaatsen.

De sloop van de vrijstaande woning heeft geen effect op de parkeercapaciteit in de toekomstige situatie. Dit komt omdat de parkeerbehoefte van deze vrijstaande woning vanwege de ruime oprit op eigen terrein niet in de openbare ruimte werd opgelost. Met het slopen van de woning neemt de theoretische capaciteit dus niet verder toe.

PARKEEROPLOSSING

Na planontwikkeling neemt de capaciteit met 32 openbare parkeerplaatsen toe. Daarnaast zijn er 6 parkeerplaatsen voor de bestaande appartementen inpandig. De totale parkeerbehoefte van de totale ontwikkeling (supermarkt, appartementen en commerciële ruimte) dient te worden opgelost op de openbare parkeerplaatsen.

Dubbelgebruik

Doordat de totale parkeerbehoefte op openbare parkeerplaatsen zullen moeten parkeren, is gekeken naar de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. De parkeervraag van de verschillende functies verschilt namelijk van elkaar in de tijd. Dit is in het parkeernormenbeleid vastgelegd met aanwezigheidspercentages. Onderstaande tabel laat zien op welk moment in de week de totale ontwikkeling het grootst is, rekening houdend met het dubbel kunnen gebruiken van parkeerplaatsen.

	werkdag					zaterdag			zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	koop avond	middag	avond		middag
detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%		0%
	9,85	19,69	3,28	0,00	24,62	32,82	0,00		0,00
woning bewo- ners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%		70%
	0,30	0,30	0,54	0,60	0,48	0,36	0,48		0,42
woning bezoek	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%		70%
	0,30	0,60	2,40	0,00	2,10	1,80	3,00		2,10
totaal	10,45	20,59	6,22	0,60	27,20	34,98	3,48		2,52

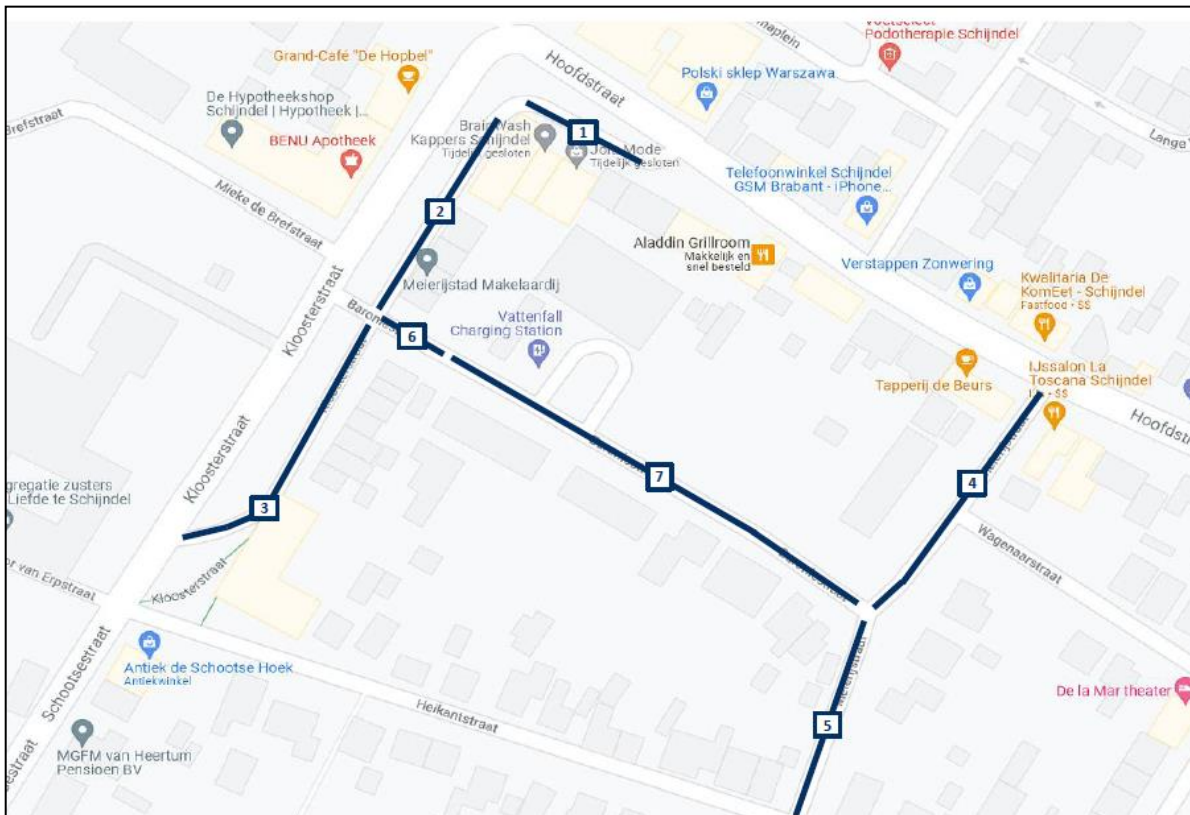
Tabel 3 parkeerbehoefte uitbreiding Aldi, commerciële ruimte en appartementen

Parkeeroplossing

De totale parkeerbehoefte na dubbelgebruik op het maatgevende moment afgerond 35 parkeerplaatsen. Er zijn in de openbare ruimte 32 parkeerplaatsen beschikbaar. Dat betekent dat er een resterende parkeerbehoefte is van 3 parkeerplaatsen. Deze resterende parkeerbehoefte dient op een andere manier te worden opgelost.

PARKEERTELLING

Het parkeernormenbeleid biedt de mogelijkheid om de resterende parkeervraag op te lossen op openbare parkeerplaatsen in de omgeving. Daarbij wordt als voorwaarde gesteld dat er voldoende restcapaciteit aanwezig is. De maximale restcapaciteit is vastgesteld op 85%. Om die reden heeft er recent een parkeertelling plaatsgevonden op het parkeerterrein van de PLUS supermarkt en daarom heen. Het onderzoeksgebied van dit parkeeronderzoek is gebaseerd op de maximale loopafstand van 200m die in het parkeernormenbeleid is vastgesteld voor 'winkelen'.



Figuur 2 onderzoeksgebied opgedeeld in secties

Hierboven een weergave van het onderzoeksgebied. Daarbij is het onderzoeksgebied opgedeeld in secties. Alle secties liggen binnen 200m van de ontwikkellocatie, uitgezonderd sectie 4 en 5. Deze zijn dan ook uitgesloten in de resultaten van de parkeertellingen.

De telling heeft plaatsgevonden op donderdag 20 januari 2022. Op dat moment was alleen de horeca nog gesloten vanwege de COVID-19 maatregelen.

Resultaten

De totale parkeercapaciteit van alle openbare parkeerplaatsen in het onderzoeksgebied (uitgezonderd gereserveerde plaatsen zoals voor elektrisch laden en gehandicapten) bedraagt 122 plaatsen. Op het drukste moment (15:00u) waren er 88 plaatsen bezet. Dat komt neer op een parkeerdruk van 72%. Om tot de maximale parkeerdruk van 85% te komen mogen nog 16 plaatsen gebruikt worden.

CROW publicatie 272 geeft aan dat discount-supermarkten en supermarkten van het lage- tot middelhoge segment, waar de Aldi onder valt, op zaterdag de meeste bezoekers hebben. Het gaat dan om 18% van het totaal aan bezoekers per week. Op een doordeweekse dag (zoals de donderdag) is het aandeel bezoekers 15,3%. Op basis van deze kencijfers is de bezetting op een zaterdag ook berekend. Dat is gedaan door de hoogste bezetting op donderdag, namelijk 88 (15:00u) te delen door 15,3 en deze vervolgens te vermenigvuldigen met 18. Dit leidt tot een maximale parkeerdruk op het drukste moment op zaterdag van afgerond naar boven 104 parkeerplaatsen.

Omdat de capaciteit van het totale onderzoeksgebied 122 parkeerplaatsen betreft en op de drukste dag op het drukste moment de absolute parkeerbezetting 104 parkeerplaatsen is, betekent dit dat de parkeerdruk op dat moment 85% is. Dat

betekent dat er geen restcapaciteit meer aanwezig is in het onderzoeksgebied om de resterende parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen op te vangen.

OPLOSSING RESTERENDE PARKEERBEHOEFTE

De parkeerbehoefte van de uitbreiding van de Aldi is opgebouwd uit parkeerbehoefte voor klanten en voor medewerkers. CROW 272 geeft voor een discount supermarkt, waar Aldi in het CROW onder valt, aan dat er 1,25 medewerkers werkzaam zijn per 100m² wvo¹. Aangezien de uitbreiding 660 m² bvo² betreft, gaat het op een gemiddelde werkdag om $6,6 \times 1,25 = 8,25$ werknemers. Omdat het winkelvloeroppervlak niet hetzelfde is als het brutovloeroppervlak (brutovloeroppervlak is meer dan het winkelvloeroppervlak) wordt het aantal van 8,25 medewerkers voor de uitbreiding van 660 m² ten behoeve van de berekening naar beneden bijgesteld, namelijk naar 7. Er vanuit gaande dat 70% van de medewerkers met de fiets of te voet³ komt, betekent dit dat 30% met de auto komt. Dat komt neer op $(7 \times 0,3)$ op afgerond 3 personeelsleden die met de auto komen. Aangenomen wordt dat deze personeelsleden met een eigen auto komen. De parkeervraag van deze personeelsleden is daarmee dus ook 3 parkeerplaatsen. De totale parkeervraag van het plan, inclusief het personeel van de Aldi dat met de auto komt, bedraagt 35 parkeerplaatsen. Zonder het personeel bedraagt de parkeerbehoefte op het maatgevende moment dus 32 parkeerplaatsen (35-3). Zonder invulling te geven aan de parkeerbehoefte van het personeel zou de toekomstige capaciteit van het parkeerterrein met 32 parkeerplaatsen dus voldoende zijn.

Om de parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen van het personeel van de Aldi ook op te vangen, biedt parkeernormenbeleid van de gemeente mogelijkheden. In dit beleid is de loopafstand voor medewerkers namelijk vastgesteld op 400m. Dat betekent dat de resterende parkeervraag van 3 parkeerplaatsen voor de personeelsleden binnen een loopafstand van 400m van de Aldi opgelost moet worden. Deze capaciteit is beschikbaar.

CONCLUSIES

Na planontwikkeling neemt de parkeercapaciteit van de openbare parkeerplaatsen op het Catharinaplein toe met 32 parkeerplaatsen. Daarnaast zullen er 6 inpandige parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de bewoners van de bestaande appartementen. De parkeerbehoefte van de totale ontwikkeling na dubbelgebruik bedraagt 35 en dient op de openbare parkeerplaatsen te worden opgevangen. Dat betekent dat er nog een resterende parkeervraag is van 3 parkeerplaatsen.

Een deel van de parkeerbehoefte van de uitbreiding van de Aldi wordt veroorzaakt door medewerkers en berekend is dat de parkeerbehoefte van deze medewerkers 3 parkeerplaatsen betreft. Omdat voor medewerkers in het parkeernormenbeleid is opgenomen dat zij binnen een maximale loopafstand van 400m van de planontwikkeling mogen parkeren, mag de resterende parkeervraag van 3 in een ruimer gebied worden opgevangen, dan alleen het parkeerterrein dat nu wordt uitgebreid met 32 parkeerplaatsen.

In de omgeving van het plangebied is voldoende restcapaciteit te vinden om deze 3 personeelsleden te laten parkeren. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die gesteld zijn in het parkeernormenbeleid van de gemeente Meierijstad. Het aspect parkeren is dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

¹ Winkelvloeroppervlak

² Bruto vloeroppervlak

³ Meeste medewerkers zijn vakkenvullers of kassières die in de buurt wonen en veelal niet met de auto komen

Catharinaplein

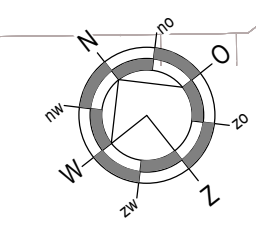
Catharinaplein

Hoofdstraat

Inrichtingsgrens Aldi

Situatie

Schaal : 1:250
Kadastrale gemeente : Schijndel
Sectie : G
Nummer : 2170, 3566, 3866, 3867, 3881, 3882, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3888, 3889, 3890, 3891 en 4932



3889, 3890, 3891 en 4932

project: Aldi aan de Hoofdstraat te Schijndel

opdrachtgever: Aldi Culemborg B.V.
Postbus 528, 4100 AM Culemborg
Tel: 0345 - 477109

Den Hollander

 **BOUWADVIES
EN ONTWERP**

onderdeel: Situatie

Kerkring 17
Postbus 139
Tel: 0168-403041
Email:
Internet:

4791 HG Klundert
4790 AC Klundert

info@dhbouwadvies.nl
www.dhbouwadvies.nl

datum: 15-01-2021

revisiedatum: 21-01-2022

getekend: RMH
gecontroleerd: PK
formaat: A1
schaal: 1:250

projectfase: BESTEK

werknr.: DH16-338

tek.nr.: F100
revisie: G

4791 HG Klundert
4790 AC Klundert
info@dhbouwadvies.nl
www.dhbouwadvies.nl