[redacted]



Schijndel, 22 oktober 2023

Gemeenteraad Meijerijstad
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

Kenmerk: BP ZW-2023-075401

Betreft: Zienswijze ´Ontwerp bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel'

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Middels deze brief willen wij onze zienswijze kenbaar maken met betrekking tot het voorgestelde plan "Looijerij". Hoewel we het belang van ontwikkeling erkennen, zijn er enkele essentiële punten in het voorgestelde plan die onze grote zorgen baren en waarvan wij menen dat deze de leefbaarheid en het historische karakter van onze gemeenschap in gevaar zullen brengen.

Communicatie
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 Looijerij 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.

Onduidelijkheden over het gepresenteerde plan
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 verkeerslawaai) 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.

Formaat van het plan
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.

Toekomstbestendigheid van het plan
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 degelijke voor gelden?

´Stedelijk karakter´
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.

Parkeren / Bijlage 9 Parkeertoets
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 mevrouw [redacted] ook aan.
-Er wordt een beperkt aantal parkeerplekken op eigen grond gerealiseerd, er zijn een aantal extra parkeerplekken in de blauwe zone (op gemeentegrond) 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. (Zie online artikel van Brabants Dagblad, 15 maart 2017) 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'.

-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.

-Op de plek waar nu de fietsenstallingen zijn voor onder andere de huisartsenpraktijken is groen ingetekend. Waar gaan deze heen?

-Parkeerplaats 54, op de tekening rechtsonder aan de Hoofdstraat is deels over de oprit van de buurman getekend.

-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.

- 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.

-De Toon Bolsiusstraat is smal. Is het überhaupt mogelijk om er extra parkeerplaatsen op die plaats bij te maken?

-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.

-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.

-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.

-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.

-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.

-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?

-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 worstcasescenario dat wordt berekend, nu gewoon al realiteit.

-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?

-Er wordt in tabel 8 (blz. 6) ook tot 200 meter geteld voor parkeerplaatsen, dit werkt verwarrend en suggestief.

-Er wordt in tabel 8 (blz.6) gerekend met een gemiddelde bezetting van 2 telmomenten, is dit voldoende en welke momenten waren dit?

-De parkeerplaatsen aan de Hopbelhof #18 (blz. 7) zijn door een slagboom niet toegankelijk voor

openbaar parkeren.
-De tekening op blz. 7 telt ook parkeerplaatsen verder dan 100 meter.



Huidige situatie Toon Bolsiusstraat met vuilniswagen

Verkeersbewegingen

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.

Catharina Molen

Een ander punt van zorg is het effect van de voorgestelde hoogbouw op de Molen. Er is geen rekening gehouden met de molenbiotoop 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 molenbiotoop, 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. ´

Monumentale monumenten

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.

Verdere ontwikkeling van het gebied

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.

Eerdere ontwikkeling van het gebied

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 zien wij als voorbeeld.



Hobbelhof met achter de bungalowwoningen

Naamgevingen

De naam Jansen Hof verwijst niet naar de historie van Schijndel maar verheerlijkt de projectontwikkelaar. De familie [redacted] 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 gelegen aan de Toon Bolsiusstraat 33. Een tweede, op een verkeerde locatie is niet nodig.

Geluidsoverlast

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?

Afval

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?

Huidige situatie

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.

Privacy en zichtlijn

Wij verliezen in onze tuin privacy en zicht op de Molen. Als wij 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 onze tuin en huis.



Zichtlijn op molen vanuit achtertuin Toon Bolsiusstraat 8

Wij dringen 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.

Dank u wel voor uw aandacht en begrip. We vertrouwen erop dat u onze bezwaren serieus zult overwegen en zien uw reactie graag tegemoet.

Graag ontvangen we van u een ontvangstbevestiging van onze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

VTM

Gemeenteraad van Meierijstad
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

INGEKOMEN
24 OKT 2023

MEIERIJSTAD

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBAN: NL62 BNGH 0285 1701 20

BEWIJS VAN ONTVANGST

Geachte heer/mevrouw [redacted]

Hierbij bevestigen wij dat u aan de receptie van Meierijstad heeft ingeleverd:

DATUM VAN ONTVANGST	24-10-23
TER ATTENTIE VAN	Vth
NAAM KLANT EN EVENTUEEL KLANTNUMMER	[redacted]
ONDERWERP	Kienswijze 2x

[redacted] door: [redacted]