



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan
Herziening aanloopstraten en solitaire winkels
(‘laaghangend fruit’)

College B&W 11 mei 2021
Gemeenteraad 24 juni 2021

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	2
3. Zienswijzen	2
4. De ontvankelijkheid	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijzen	4
1. Zienswijze 1, reclamant 1	4
1.1 Het verwijderen van de mogelijkheden voor het uitoefenen van horeca op Molenstraat 25/25A te Veghel 4	
2. Zienswijze 2, reclamant 2	4
2.1 Het verwijderen van de mogelijkheden voor het uitoefenen van horeca op Molenstraat 35 te Veghel	4
3. Zienswijze 3, reclamant 3	5
3.1 Het beperken van de mogelijkheden op Molenstraat 46 te Veghel	5
4. Zienswijze 4, reclamant 4	6
4.1 Het beperkt toestaan van horeca op Borchmolendijk 32 te Sint-Oedenrode	6
5. Zienswijze 5, reclamant 5 en 6	8
5.1 Wijziging van de verkeerssituatie	8
5.2 Het plan verergert stank en geluidsoverlast en cliënten vrezen voor hun gezondheid	9
5.3 Verzoek tot aanpassing van het bouwvlak	10
5.4 Verzoek tot aanpassing van de toegestane bouwhoogte	10
6. Zienswijze 6, Beheersmaatschappij L. Bek BV	11
6.1 Het verwijderen van de mogelijkheden voor het uitoefenen van horeca op Hoogstraat 5 en 7 te Veghel	11
7. Ambtelijke wijzigingen	12
7.1 Verduidelijking profiel zuidelijk deel Molenstraat te Veghel	13
8. Conclusie en advies	15

1. Inleiding

Om een goed functionerend kernwinkelgebied te krijgen is het de wens van de gemeente om te komen tot een compacter centrumgebied. In het bestemmingsplan 'Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('laaghangend fruit')' worden mogelijkheden tot uitoefening van detailhandel of horeca, die volgens het bestemmingsplan toegestaan zijn en die niet benut worden, weggehaald als deze volgens het gemeentelijke beleid niet langer gewenst zijn op die locaties. De beoogde aanpassing van bestemmingen in aanloopstraten bij de centra en solitaire winkels in de drie grote kernen (Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel) sluit aan bij de centrumvisie die is vastgesteld door de gemeenteraad in december 2018 en de beleidsvisies over horeca en detailhandel die de gemeenteraad vastgesteld heeft in september 2019.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 25 januari 2021 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant. In de periode van 26 januari 2021 tot en met 8 maart 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 op ontwerpbestemmingsplan 'Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('laaghangend fruit')' de volgende zienswijzen ingediend:

1. Per e-mail van 4 februari 2021, ingekomen op 4 februari 2021 heeft <reclamant 1> een schriftelijke zienswijze ingediend;
2. Per e-formulier van 15 februari 2021, ingekomen op 15 februari 2021 heeft <reclamant 2> een schriftelijke zienswijze ingediend;
3. Per brief van 1 maart 2021, ingekomen op 2 maart 2021 heeft <reclamant 3> een schriftelijke zienswijze ingediend;
4. Per brief van 25 februari 2021, ingekomen op 2 maart 2021 heeft <reclamant 4> een schriftelijke zienswijze ingediend;
5. Per fax van 3 maart 2021, ingekomen op 3 maart 2021 en brief van 3 maart 2021, ingekomen op 4 maart 2021, heeft Stichting Achmea Rechtsbijstand namens <reclamant 5 en 6> een schriftelijke pro forma zienswijze ingediend. Deze is aangevuld per brief van 12 maart 2021, ingekomen 12 maart 2021.
6. Per brief van 3 maart 2021, ingekomen op 5 maart 2021, heeft Beheersmaatschappij L. Bek BV een schriftelijke zienswijze ingediend.

Intrekking pro forma zienswijze 7

Per brief van 5 maart 2021, ingekomen op 5 maart 2021, heeft Stichting Achmea Rechtsbijstand namens <reclamant 7> een pro forma zienswijze ingediend. Reclamant is op 8 maart 2021 in de gelegenheid gesteld deze zienswijze binnen twee weken aan te vullen met inhoudelijke gronden. Op 10 maart 2021 heeft Stichting Achmea Rechtsbijstand namens <reclamant 7> de zienswijze ingetrokken. Deze zienswijze zal daarom verder buiten beschouwing gelaten worden.

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 zijn binnen deze periode ingekomen en zijn daarom ontvankelijk.

Met betrekking tot zienswijze 5 geldt dat er een pro forma zienswijze binnen de termijn ingediend is en er verzocht is om een aanvullende termijn. Op grond van de vaste jurisprudentie is een aanvullende termijn van twee weken geboden tot en met uiterlijk 17 maart 2021 voor verzuimherstel. Binnen de geboden aanvullende termijn zijn per brief van 12 maart 2021, ingekomen op 12 maart 2021 aanvullende zienswijzen ingekomen met inhoudelijke gronden. De zienswijzen zijn dus ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien dat leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, zullen de wijzigingen worden aangegeven en wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht gegeven van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijzen

1. Zienswijze 1, reclamant 1

1.1 Het verwijderen van de mogelijkheden voor het uitoefenen van horeca op Molenstraat 25/25A te Veghel

De functie horeca (t/m categorie 1b), die in het huidige bestemmingsplan wel geldend is, wordt met het ontwerp geschrapt. Dit is voor reclamant als eigenaar van de panden aan de Molenstraat 25 en 25A niet akkoord en dit zal hen in de toekomst mogelijk belemmeren het pand verhuurbaar te houden in een toch al slecht bezet centrum van Veghel. Er wordt verzocht dit te repareren en het pand aan de Molenstraat naast de benodigde detailhandelsfunctie tevens de (huidig) geldende horecabestemming toe te kennen.

Beantwoording: Deze zone van Veghel-Centrum behoort wel tot het concentratiegebied voor horeca, maar niet tot het concentratiegebied voor detailhandel. Deze locatie wordt gebruikt voor een fotowinkel, en voorheen werd de locatie gebruikt door een lijstenmaker. Geen horeca dus. In het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen om de onbenutte horecagebruiksmogelijkheden te laten vervallen en om de actuele detailhandel positief te bestemmen. Nu in het definitieve bestemmingsplan nemen we dat anders op. De reclamant geven we in zoverre gelijk, dat in dit zuidelijke deel van de Molenstraat de horeca (met name) restaurants versterkt mag worden. De bestaande horeca-aanduiding achten we daarom bij nader inzien passend.

Echter, de aanduiding voor detailhandel wijzigen we ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Niet langer achten we hier een brede functieaanduiding verantwoord. De situatie van detailhandelsrendement, winkelleegstand en middelpuntvliedende krachten achten we nu dusdanig dat de levendigheid van Veghel-Centrum meer onder druk komt. Daarom nemen we nu in het bestemmingsplan een specifieke functieaanduiding op die nauwer aansluit bij de actuele branching van detailhandel. Wij menen dat het pand ruim voldoende verhuurmogelijkheden heeft met de enkelbestemming 'Gemengd-2' en beide functieaanduidingen.

2. Zienswijze 2, reclamant 2

2.1 Het verwijderen van de mogelijkheden voor het uitoefenen van horeca op Molenstraat 35 te Veghel

Reclamanten uiten hun bezwaar tegen het feit dat er eenzijdig, zonder overleg, een wijziging voornemens is voor Molenstraat 35 te Veghel. De eigenaren willen, gezien het grote aantal horecazaken in de straat, niet inperken naar Gemengd zonder horeca tot en met horecacategorie 1b. De investering in 2020 is dusdanig groot geweest dat er veel financieel risico wordt gelopen met dit besluit.

Beantwoording: Alle (her)bestemmingen zijn in die zin eenzijdig, dat de raad besluit - op voorstel van het college - tot het vaststellen van het bestemmingsplan. En wij benadrukken dat de centrumvisie

en de detailhandels- en horecavisies met substantiële participatie tot stand zijn gekomen. Het college heeft eigenaren en gebruikers actief benaderd voor de doorwerking van die beleidsvisies in dit bestemmingsplan, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp. In die zin kunnen wij het verwijt van geen overleg niet aanvaarden.

De reclamanten geven we in zoverre gelijk, dat in dit zuidelijke deel van de Molenstraat de horeca (met name) restaurants versterkt mag worden. De actuele exploitatie van een toko in het pand vatten we op als het benutten van de vigerende horeca-aanduiding. Die horeca-aanduiding hoeft dus niet te vervallen. Daarmee is het niet langer nodig om deze locatie op te nemen in het bestemmingsplan, want dat was voor deze locatie de enige wijziging.

3. Zienswijze 3, reclamant 3

3.1 Het beperken van de mogelijkheden op Molenstraat 46 te Veghel

In de toelichting staat dat Molenstraat 46 een Interieurwinkel met bovenwoning is. Echter heeft Molenstraat 46 geen bovenwoning. Dit zijn 2 aparte appartementen met adres: Molenstraat 44 en 44-a, en behoren niet bij Molenstraat 46. Huisnummer 46 betreft alleen de interieurwinkel; van Herwaarden Interieurs.

De functie van Molenstraat 46 wordt aangepast van het toestaan van detailhandel naar alleen het toestaan van een specifieke vorm van detailhandel namelijk 'woninginrichting'. Het wijzigen van het bestemmingsplan heeft als doel het centrum compacter te maken en leegstand te verminderen. Door deze aanpassing zal de kans op leegstand voor deze locatie in de toekomst alleen maar groter worden. Door deze keuze worden namelijk de toekomstige opties voor verhuur of verkoop enorm belet door de specifieke vorm van detailhandel, waardoor leegstand een logisch vervolg is.

Bovendien worden de tegenover gelegen adressen in op bijvoorbeeld Stationsstraat 11 en Molenstraat 81 niet aangepast welke in dezelfde looproute liggen. Reclamant zou graag de bestaande functies in de geldende bestemming 'gemengd-2' willen behouden, zodat er in de toekomst meer perspectief is voor deze locatie.

Beantwoording: Het perceel G2588 heeft inderdaad drie adresobjecten in de BAG: de winkelfunctie op de begane grond en de opgang naar de twee woonfuncties op de verdieping. In de Toelichting bij het bestemmingsplan kan de toelichting per locatie aangepast worden om één en ander te verduidelijken.

De reclamant heeft de wijziging en intentie voor zijn locatie correct weergegeven. Maar de idee dat ruime mogelijkheden voor detailhandel buiten het concentratiegebied behulpzaam zouden zijn tégen leegstand in het centrum (en de aanloopstraten), moeten wij tegenspreken. Al worden nu inderdaad de gebruiksmogelijkheden van deze specifieke locatie beperkt. Wij menen evenwel dat het pand ruim voldoende exploitatiemogelijkheden heeft met de enkelbestemming 'Gemengd-2' en

functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-6' (woninginrichting en projectinrichting). We benadrukken dat de gemengde bestemming ook dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en lichte bedrijven toelaat.

Dat de aanpak 'laaghangend fruit' geen omvattende herbestemming kent van alle commerciële locaties in onze gemeente, volgt uit de aard der zaak. Bij de ene locatie zagen wij wel voldoende gelegenheid en urgentie om die nu mee te nemen in dit bestemmingsplan, en bij de andere locatie niet. In de Toelichting gaan we niet specifiek in op locaties die geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan, zoals de door de reclamant genoemde Molenstraat 81 en Stationsstraat 11. Ten overvloede zouden we mee kunnen geven dat Stationsstraat 11 een supermarkt huisvest en dat in algemene zin de situering van supermarkten aan buitenranden van het concentratiegebied gunstig is voor de doorloop in een centrum.

4. Zienswijze 4, reclamant 4

4.1 Het beperkt toestaan van horeca op Borchmolendijk 32 te Sint-Oedenrode

In het nu geldende bestemmingsplan "Centrum, herziening 2013" is verzuimd om de reeds meer dan 25 jaar aanwezige horeca-activiteiten op de locatie Borchmolendijk 32 positief te bestemmen. Wanneer de locatie Borchmolendijk 32 in het bestemmingsplan Centrum, Herziening 2013" direct goed was bestemd, dan was de locatie bestemd voor horeca en waren er mogelijkheden om de horeca- exploitatie te wijzigen (met uitzondering van een nachtclub, discotheek/bar-dancing, en automatenhal).

Er zijn andere wijzen van bestemmen mogelijk, die leiden tot het beoogde doel van het gemeentelijk beleid, zonder de bedrijfsvoering ernstig te beperken en de waarde van het onroerend goed te laten dalen. De nu voorgesteld beperking is derhalve disproportioneel. In dit verband wijzen wij u ook op de Dienstenrichtlijn van de Europese Unie. Op basis van deze richtlijn worden strikte eisen gesteld aan het door middel van ruimtelijke voorschriften beperken van de toegang tot of het uitoefenen van dienstenactiviteiten, zoals horeca, daarbij de vraag of de nu voorgestelde stikte beperking van het type horeca op Borchmolendijk 32 van algemeen belang is en of deze beperking evenredig is. Daarbij is onder andere de vraag of de beperking niet verder gaat dan strikt noodzakelijk.

In lijn met horecacategorieën, zoals die in de gemeentelijke Horecavisie en -beleid worden gehanteerd, is het verzoek om het perceel Borchmolendijk 32 zodanig te bestemmen dat categorie IB-horecabedrijven zijn toegestaan. Dit zijn horecabedrijven die in beginsel overdag en 's avonds geopend zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

Beantwoording: Op dit moment is de pizzeria aan de Borchmolendijk 32 in Sint-Oedenrode niet bestemd. Aan deze overgangsrechtelijke situatie willen wij met het positief bestemmen van de pizzeria een eind maken. Daarbij dienen wij ons rekenschap te geven van het actuele relevante beleid.

In 2018 en 2019 zijn respectievelijk de Centrumvisie en de Horecavisie vastgesteld. Belangrijk streven in dit beleid is de concentratie van commerciële voorzieningen om leegstand tegen te gaan en levendige centra te behouden. Voorliggend bestemmingsplan geeft invulling aan het in het voorbereidingsbesluit kenbaar gemaakte planologische voornemen.

In uw brief geeft u aan de beperking disproportioneel te vinden. Het huidige functioneren van het horecabedrijf wordt toegestaan, daarin zit geen beperking. De planologische inperking zit hem in het gegeven dat een omzetting naar een andersoortige horecavoorziening in het ontwerp bestemmingsplan niet toegestaan is, waar in het vigerende bestemmingsplan (mits opgenomen in bijlage 2 bij de regels) "omzetting van de bestaande horecavoorziening in een andersoortige horecavoorziening is toegestaan, met uitzondering van een nachtclub, discotheek/bar-dancing, en automatenhal". Uw verzoek is om het perceel Borchmolendijk 32 zodanig te bestemmen dat categorie 1b-horecabedrijven zijn toegestaan.

In uw zienswijze verwijst u tevens naar de Dienstenrichtlijn. Wij zijn van mening dat het voorliggende ontwerp bestemmingsplan hiermee niet in strijd is. Het beperken van diensten wordt getoetst langs drie sporen:

1. Er mag geen sprake zijn van discriminatie;
2. Het moet noodzakelijk zijn;
3. De beperking moet evenredig zijn.

De bestemmingsplanregeling is niet discriminerend omdat het enkel de functie regelt en niet welke persoon de dienst al dan niet mag uitoefenen. De bestemmingsplanregeling is ook noodzakelijk. Zoals eerder gememoreerd is het doel het concentreren van horeca- en detailhandelfuncties om een kwalitatief hoogwaardig en levendig centrum van in casu Sint-Oedenrode te behouden en te bevorderen. Ten derde vinden wij de regeling ook evenredig. Dit bestemmingsplan richt zich ook niet op één locatie, maar op een heel samenstel aan locaties waar nieuwvestiging van detailhandel en horeca wordt beperkt teneinde aan het algemene doel tegemoet te komen. Het blijft in algemene zin voor horecaondernemers mogelijk om in Sint-Oedenrode een zaak te starten, maar dan wel op een locatie die bijdraagt aan een levendig centrum. Om te zorgen dat de planologische wijziging evenredig is, is maatwerk gebruikt door bijvoorbeeld in uw geval de pizzeria specifiek te bestemmen. Daarmee gaat de inperking ons inziens niet verder dan strikt noodzakelijk is om het planologische doel te bereiken.

Echter, heeft uw zienswijze ons wel de wijze van bestemmen voor Borchmolendijk 32 te Sint-Oedenrode doen heroverwegen. In het ontwerpbestemmingsplan is namelijk voor andere locaties (in Veghel) voor horeca wel de keuze gemaakt om een algemene horecacategorie mogelijk te maken in plaats van te werken met een maatwerkaanduiding. Gelijksortige gevallen behandelen wij gelijk.

Dit alles overziende leidt uw zienswijze tot een aanpassing ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan. In de regels zal in bestemming 'Centrum – 2' de redactie van artikel 5.1 d worden aangepast naar:

Horeca in de [horecacategorie 1b](#), ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1', met dien verstande, dat:

- 1. de horeca activiteit uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grondlaag;*
- 2. omzetting van de bestaande horecavoorziening in een andersoortige horecacategorie niet is toegestaan;*
- 3. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', voor de uitoefening van de hoofdfunctie niet is toegestaan*

5. Zienswijze 5, reclamant 5 en 6

5.1 Wijziging van de verkeerssituatie

Op dit moment betreft het plangebied aan de Sluisstraat 44-46 een (leegstaand) winkelpand met aan de achterzijde een woning. Tussen het winkelpand en de woning van cliënten ligt een smalle oprit van circa 3 meter breed. De oprit hoort kadastraal gezien bij de Sluisstraat 44-46 (het plangebied). Reclamanten hebben op deze oprit een recht van overpad om (met de auto) te komen van en gaan naar achterzijde van hun perceel. De wijziging van de bestemming van de Sluisstraat 44-46 Veghel maakt het mogelijk om twee aaneen gebouwde woningen te realiseren. Door de wijziging van de bestemming aan de Sluisstraat 44-46 zal het aantal auto's en verkeersbewegingen toenemen. Reclamanten vrezen dat daarmee de verkeersveiligheid in gevaar komt.

Beantwoording: In het geldende bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind' heeft Sluisstraat 44-46 de bestemming 'detailhandel' met de functieaanduiding 'wonen'. Volgens de regels van het bestemmingsplan mag het pand al volledig gebruikt worden als woning(en). In het ontwerpbestemmingsplan worden alleen de gebruiksmogelijkheden van het bestaande pand gewijzigd, middels een beperking van de reeds toegelaten functies door de beoogde omzetting van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen'. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan worden dus niet méér gebruiksmogelijkheden geboden, die een gevolg kunnen hebben op de verkeersbewegingen. Alleen de mogelijkheden voor detailhandel worden in het ontwerpplan verwijderd.

Voor de locatie Sluisstraat 44-46 is sinds de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsvergunning (OV-2020-0747, 12 februari 2021) verleend voor nieuwbouw in de vorm van een appartementengebouw met 12 appartementen met parkeren op het achterterrein. Deze vergunde situatie –zonder mogelijkheden voor uitoefenen van detailhandel- geeft aanleiding tot het verwijderen van deze locatie uit onderhavig bestemmingsplan. Het doel van bestemmingsplan ‘Herziening aanloopstraten en solitaire winkels (‘laaghangend fruit’)' is immers om de mogelijkheden voor het uitoefenen van detailhandel en horeca te beperken op locaties waar dat niet langer gewenst is. Met het verlenen van de betreffende omgevingsvergunning voor een appartementencomplex is dat doel reeds bereikt.

5.2 Het plan verergert stank en geluidsoverlast en cliënten vrezen voor hun gezondheid

De slaapkamerramen en het woonkamerraam van cliënten grenzen direct aan de smalle oprit. Cliënten hebben de vrees dat er filevorming ontstaat in de smalle oprit. Dit heeft een negatief effect op de luchtkwaliteit en daarmee op de gezondheid van cliënten en hun kinderen (twee van hen met gevoelige longen). Toename van auto's en de onvermijdelijke filevorming die daarmee gepaard gaat hebben daarom grove geluids- en stankoverlast tot gevolg. De schade voor de gezondheid nog daargelaten.

Beantwoording: In het geldende bestemmingsplan ‘Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind’ heeft Sluisstraat 44-46 de bestemming ‘detailhandel’ met de functieaanduiding ‘wonen’. Volgens de regels van het bestemmingsplan mag het pand al volledig gebruikt worden als woning. In het ontwerpbestemmingsplan worden alleen de gebruiksmogelijkheden van het bestaande pand gewijzigd, middels een beperking van de reeds toegelaten functies door de beoogde omzetting van de bestemming ‘Detailhandel’ naar ‘Wonen’. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan worden dus niet méér gebruiksmogelijkheden geboden, die een gevolg kunnen hebben op de verkeersbewegingen. Alleen de mogelijkheden voor detailhandel worden in het ontwerpplan verwijderd.

Voor de locatie Sluisstraat 44-46 is sinds de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsvergunning (OV-2020-0747, 12 februari 2021) verleend voor nieuwbouw in de vorm van een appartementengebouw met 12 appartementen met parkeren op het achterterrein. Deze vergunde situatie –zonder mogelijkheden voor uitoefenen van detailhandel- geeft aanleiding tot het verwijderen van deze locatie uit onderhavig bestemmingsplan. Het doel van bestemmingsplan ‘Herziening aanloopstraten en solitaire winkels (‘laaghangend fruit’)' is immers om de mogelijkheden voor het uitoefenen van detailhandel en horeca te beperken op locaties waar dat niet langer gewenst is. Met het verlenen van de betreffende omgevingsvergunning voor een appartementencomplex is dat doel reeds bereikt.

5.3 Verzoek tot aanpassing van het bouwvlak

De huidige oprit van 3 meter breed voldoet niet aan de uitgangspunten van een veilige en deugdelijke ontsluiting. De oprit ligt ingesloten tussen twee woningen zodat het zicht van bestuurders bij uitrijden zeer beperkt is en auto's elkaar niet kunnen passeren. Beter zicht en de mogelijkheid van passeren zijn voorwaarden voor een goede doorstroom van het verkeer dat met de bestemmingswijziging zal toenemen. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening en met als doel om een veilige verkeerssituatie te kunnen garanderen, wordt verzocht het bouwvlak met 3 meter te versmallen aan de kant van de Sluisstraat 42, zodat er een bredere oprit kan komen.

Beantwoording: Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in een aanpassing van het aanwezige bouwvlak of van een aanpassing van de bestaande uitrit. Het ontwerpbestemmingsplan is er uitsluitend op gericht om bestaande gebruiksmogelijkheden in de vorm van detailhandel op Sluisstraat 44-46 te Veghel te beperken.

Voor de locatie Sluisstraat 44-46 is sinds de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsvergunning (OV-2020-0747, 12 februari 2021) verleend voor nieuwbouw in de vorm van een appartementengebouw met 12 appartementen met parkeren op het achterterrein. Deze vergunde situatie –zonder mogelijkheden voor uitoefenen van detailhandel- geeft aanleiding tot het verwijderen van deze locatie uit onderhavig bestemmingsplan. Het doel van bestemmingsplan 'Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('laaghangend fruit')' is immers om de mogelijkheden voor het uitoefenen van detailhandel en horeca te beperken op locaties waar dat niet langer gewenst is. Met het verlenen van de betreffende omgevingsvergunning voor een appartementencomplex is dat doel reeds bereikt.

5.4 Verzoek tot aanpassing van de toegestane bouwhoogte

In de huidige situatie hebben de woning van cliënten en het winkelpand dat in het plangebied ligt één woonlaag met daarop een schuine kap. In de loop van de jaren hebben vorige bewoners aan de achterzijde op de begane grond aangebouwd. Omwille van de lichtinval hebben de vorige bewoners overdwars een lichtstraat in het dak geplaatst. In het ontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte van de Sluisstraat 44-46 vastgesteld op 12 meter hoogte. Dat zorgt bij nieuwbouw voor een aanzienlijke vermindering van de lichtinval. Cliënten hopen dat u hen tegemoet kan komen door de maximale bouwhoogte vast te stellen op 10 meter.

Beantwoording: In de gehele Sluisstraat is de toegestane bouwhoogte van hoofdgebouwen in het geldende bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind' reeds 12 meter. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in een aanpassing van de aanwezige goot- of bouwhoogte.

Voor de locatie Sluisstraat 44-46 is sinds de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsvergunning (OV-2020-0747, 12 februari 2021) verleend voor nieuwbouw in de vorm van een appartementengebouw met 12 appartementen met parkeren op het achterterrein. Deze vergunde situatie –zonder mogelijkheden voor uitoefenen van detailhandel- geeft aanleiding tot het

verwijderen van deze locatie uit onderhavig bestemmingsplan. Het doel van bestemmingsplan 'Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('laaghangend fruit')' is immers om de mogelijkheden voor het uitoefenen van detailhandel en horeca te beperken op locaties waar dat niet langer gewenst is. Met het verlenen van de betreffende omgevingsvergunning voor een appartementencomplex is dat doel reeds bereikt.

6. Zienswijze 6, Beheersmaatschappij L. Bek BV

6.1 Het verwijderen van de mogelijkheden voor het uitoefenen van horeca op Hoogstraat 5 en 7 te Veghel

De gemeente wil de detailhandels- en horecamogelijkheden van de panden van Bek aan de Hoogstraat 5 en 7 afnemen. Het is inderdaad zo dat de panden op het moment in gebruik zijn voor kantoordoeleinden, maar tot voor kort waren de panden nog in gebruik voor detailhandel en horeca. Het is niet ondenkbeeldig dat deze functies op enig moment weer actueel worden. Marktwerving speelt hier een belangrijke rol in. De ligging van de panden op korte afstand van de markt en aan een drukke, doorgaande weg is ieder geval ideaal voor dit soort functies. Er wordt verzocht om voor de panden aan de Hoogstraat 5 en 7 de mogelijkheden voor detailhandel en horeca behouden blijven. Naar de mening van Bek wordt hierdoor tevens planschade geleden.

Beantwoording: Dat deze locatie zich nabij de Markt bevindt, kunnen wij bevestigen. Maar het concentratiegebied voor detailhandel en horeca strekt zich uit van het Meijerijplein tot en met de Markt, niet tot voorbij de Markt. Dat deze locatie op het eerste gezicht aantrekkelijk lijkt voor detailhandel en horeca, is nu juist de reden voor de herbestemming. Het risico bestaat dat zulke commerciële functies weglekken uit het concentratiegebied naar een zone zoals de Hoogstraat. Daar zijn leegstand en een onaantrekkelijker centrum uiteindelijk het resultaat van.

De reclamante zelf heeft het opportuun geacht haar eigendom te laten omvormen tot een bedrijfsverzamelgebouw nadat de detailhandel daar niet langer volgehouden kon worden. Voor wat betreft de opmerking van reclamante dat er tot voor kort horeca was gevestigd, willen wij benadrukken dat dat destijds ging om een ondergeschikte horecafunctie binnen de winkel.

Het staat reclamante vrij om te harer tijd een verzoek tegemoetkoming planschade in te dienen. Dan kan het college de voorzienbaarheid in ons centrumbeleid en de eigen keuze van reclamante voor de omvorming bij zijn afwegingen betrekken.

7. Ambtelijke wijzigingen

1. De planlocatie **Udenseweg 8** te Veghel betreft een bloemteeltbedrijf en is op de verbeelding van de Interim Omgevingsverordening niet gelegen binnen bestaand stedelijk gebied maar binnen gemengd landelijk gebied met de aanduiding *verstedelijking afweegbaar*. In het bestemmingsplan is abusievelijk de omvang van de ondergeschikte detailhandel bij dit bloemteeltbedrijf (125 m²) niet overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Het is niet de bedoeling geweest om deze beperking op te heffen, dat zou immers strijdigheid opleveren met Artikel 3.73 'Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied' van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De bestaande omvang van maximaal 125 m² aan ondergeschikte detailhandel wordt opgenomen. Ook wordt de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding beperkt tot het bestaande perceel van de bedrijfswoning, in plaats van het gehele agrarische bouwvlak.
2. Bij **Hoofdstraat 11 te Schijndel** (een escaperoom) zit tussen de regels en de verbeelding van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' een omissie, waardoor de maximale bouwhoogte niet wordt aangegeven in het bestemmingsplan. Artikel 6.2.1 onder c van de regels wordt vervangen door: *'De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum.'*
3. Voor de locatie **Hoogstraat 21 te Veghel** is in het ontwerpbestemmingsplan de functieaanduiding 'kantoren uitgesloten' opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd - 3'. Beleidsmatig is het uitoefenen van kantoren echter een gewenste functie aan de Hoogstraat in Veghel. Het uitsluiten van kantoren wordt ongedaan gemaakt door het verwijderen van deze functieaanduiding.
4. Bij de in dit plan aanwezige bestemming Maatschappelijk die geldt voor een dagbesteding en een kinderdagverblijf in Schijndel (**Hoofdstraat 141** en **Hoofdstraat 192**) staat in artikel 14.1.1 onder b *aan de functie ondergeschikte horeca* in de bestemmingsomschrijving. Dat is niet aan de orde op deze locaties, dus dat kan komen te vervallen.
5. In Veghel en Sint-Oedenrode werd gebruik gemaakt van een functieaanduiding 'tuin' gekoppeld aan regels binnen een bestemming Wonen. In Schijndel is gekozen voor een aparte enkelbestemming 'Tuin' met een set aan regels. Deze is echter niet opgenomen voor de tuin bij bestemming 'Wonen - 1' die in dit plan in Schijndel gehanteerd wordt. Dit leidt tot het aanpassen van de verbeelding en het toevoegen van regels voor de bestemming 'Tuin' voor **Hoofdstraat 177 te Schijndel**, conform de systematiek van bestemmen uit bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013'. Bij de overige locaties binnen de bestemming 'Wonen - 1' (Hoofdstraat 5 en Catharinaplein 27 te Schijndel) is er geen sprake van een voortuin en wordt er derhalve geen aanleiding gezien om deze bestemming toe te voegen.
6. **Hoogstraat 19, 19a, 19b te Veghel** kent een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 7' die mogelijkheden biedt voor detailhandel op begane grond én op de 1e verdieping. Dit is niet

- gewenst, maar alleen detailhandel op de begane grond. Op 1e en 2e verdieping zijn 2 woningen gevestigd. Deze mogelijkheid wordt verwijderd uit de bestemmingsomschrijving.
7. Tussen de regels en de verbeelding van **Catharinaplein 27 te Schijndel** zit een omissie, waardoor het maximaal aantal woningen niet wordt geregeld. Zoals in de regels is bepaald in artikel 16.2.1 onder d. van 'Wonen - 1', wordt het aantal woningen op de verbeelding geregeld. Een aanpassing aan de verbeelding is nodig in de vorm van het toevoegen van een maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' [12] voor de vergunde 12 woningen.
 8. Voor de locatie **Sluisstraat 29, 31 te Veghel** zit op het gehele bestemmingsvlak de functienaanduiding 'dienstverlening'. Deze wordt beperkt tot de bestaande bebouwing (het bouwvlak) van de bestemming 'Wonen - 2';
 9. Voor de locatie **Sluisstraat 32 te Veghel** wordt het uitoefenen van dienstverlening, net als bij Sluisstraat 29/31, gezien als een gewenste functie. De aanpassing betreft het toevoegen functienaanduiding 'dienstverlening' aan het bouwvlak voor de bestemming 'Wonen - 2'.
 10. Op de locatie **Vlas en Graan 146 te Veghel** is een omgevingsvergunning verleend voor één woning, waarin 4 wooneenheden voor kamergewijze verhuur zitten. Er is géén sprake van 4 zelfstandige woningen. De verbeelding wordt gewijzigd door aanpassing van de bouwaanduiding van 'gestapeld' naar 'aaneengebouwd' en het verwijderen van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. In de regels (artikel 17.1 onder b) stond reeds een regeling dat in afwijking van het begrip 'woning', op deze locatie wonen in de vorm van 4 eenheden voor kamergewijze bewoning toegestaan wordt. De regels voor de bestemming 'Wonen - 2' hoeven dus niet aangepast te worden;
 11. In het **zuidelijke deel van de Molenstraat te Veghel** voeren we wijzigingen door deels in antwoord op de zienswijzen 1 en 2 maar ook dankzij eigen nader inzicht. In deze zone, wel in het horecaconcentratiegebied maar niet in het winkelconcentratiegebied, behouden we de aanwezige horeca-aanduidingen en verbijzonderen we de aanduidingen detailhandel voor het actuele gebruik. Dat wordt hierna toegelicht. Door deze wijzigingen zou er voor enkele van de locaties niets wezenlijks veranderen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Die locaties, wel opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, worden dus niet meer meegenomen. Het gaat om **Molenstraat 23, Molenstraat 29, Molenstraat 35/35a/35b en Molenstraat 37**.

7.1 Verduidelijking profiel zuidelijk deel Molenstraat te Veghel

De Molenstraat tussen de Franciscanessenlaan en de Meijerijstraat in Veghel is volgens ons beleid geen goede zone voor detailhandel, maar wel voor horeca (met name restaurants). Dat concentratiebeleid is in het ontwerpbestemmingsplan zó opgevat dat onbenutte horecagebruiksmogelijkheden zouden vervallen. De benutte mogelijkheden voor detailhandel zouden onaangetaast blijven. Nu in het definitieve bestemmingsplan wordt dit gewijzigd.

Daarmee wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijzen 1 en 2. Maar de voorgestelde wijziging betreft niet alleen Molenstraat 25/25a en Molenstraat 35/35a/35b waarover die reclamanten schreven.

De wijziging is ten eerste dat we de ambitie uit de centrum- en horecavisies en de 'Visie herstructurering centrum Veghel' om de horeca te versterken binnen het horecaconcentratiegebied, nu zó doorwerking geven dat we in het zuidelijke deel van de Molenstraat ook de horecagebruiksmogelijkheden in stand laten. Dat betreft de locaties Molenstraat 23, 25/25a, 26/26a, 27/27a, 29, 35/35a/35b, 37 en 38a.

Voor de locaties 23, 25/25a, 26/26a, 27/27a, 29, 37 en 38a gaat het momenteel om onbenutte mogelijkheden, want daar is nu sprake van een kapperszaak, een fotowinkel, een motorkledingwinkel, een furniturewinkel, wonen en leegstand. Voor de locatie 35/35a/35b, waar beneden een toko is gevestigd, is de situatie formeel iets anders. Het vigerende bestemmingsplan biedt daar een gemengde bestemming met horecagebruiksmogelijkheden, maar er is in het verleden detailhandel uitgebaat. De actuele toko wordt niet primair opgevat als een voortzetting van dat eerdere detailhandelsgebruik, maar als een benutting van de horecagebruiksmogelijkheden.

De wijziging van dit bestemmingsplan is ten tweede dat de benutte detailhandelsmogelijkheden in het zuidelijke deel van de Molenstraat een meer specifieke, positieve bestemming krijgen. Zoals ook al uitgeschreven was voor bijvoorbeeld de Sluisstraat en het noordelijke deel van de Molenstraat in Veghel. Bij het ontwerpbestemmingsplan was nog de idee dat de zuidelijke Molenstraat, hoewel buiten het winkelconcentratiegebied, minder excentrisch is dan genoemde Sluisstraat en het noordelijke deel van de Molenstraat. Nu in het definitieve bestemmingsplan wordt die nuancering losgelaten, omdat de urgentie van concentreren ten behoeve van een levendig centrum zeker niet kleiner is geworden. Dat maakt dat we de actuele detailhandel nog wel positief bestemmen, maar nauwsluitender.

De voornoemde wijzigingen betekenen dat de locaties **Molenstraat 23, 29, 35/35a/35b en 37** die wel waren meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan, niet meer hoeven mee te nemen in dit definitieve bestemmingsplan. Daar verandert namelijk niets wezenlijks meer door de instandhouding van de bestaande horecamogelijkheden. Detailhandel was daar al niet mogelijk.

De voorgenoemde wijzigingen betekenen dat voor de locaties **Molenstraat 25, 26, 27a en 38a**, in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan, de bestaande horecamogelijkheden (lichte daghoreca en lichte avondhoreca) blijven behouden. Voor **Molenstraat 25, 26, 27a** worden de mogelijkheden voor uitoefenen van detailhandel daarentegen wel beperkt tot respectievelijk een winkel in 'foto, film en accessoires voor foto en film', 'motorkleding en accessoires bij motorkleding en voor motorfietsen' en 'stoffen, naai- en breienodigheden'. Voor **Molenstraat 38a**, waar nu leegstand is, vervalt de mogelijkheid voor uitoefenen van detailhandel in het geheel.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('laaghangend fruit')' op de volgende onderdelen:

Regels:

1. In de bestemming 'Agrarisch' voor **Udenseweg 8 te Veghel**, wordt aan de bouwregels in artikel 3.2.2 de bestaande maximum omvang toegevoegd:
h. het bedrijfsploeroppervlak van detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' mag niet meer bedragen van 125 m².
2. Voor de uitoefening van horeca op **Borchmolendijk 32 te Sint-Oedenrode** wordt in de bestemming 'Centrum – 2', de bestemmingsomschrijving bij artikel 5.1 onder d aangepast naar:
d. horeca in de horecacategorie 1b, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1', met dien verstande, dat:
 - de horeca activiteit uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grondlaag;
 - omzetting van de bestaande horecavoorziening in een andersoortige horecacategorie niet is toegestaan;
 - het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', voor de uitoefening van de hoofdfunctie niet is toegestaan
3. Bij **Hoofdstraat 11 te Schijndel** (escaperoom) zit tussen de regels en de verbeelding van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' een omissie, waardoor de maximale bouwhoogte niet wordt aangegeven in het bestemmingsplan. Artikel 6.2.1 onder b van de regels vervangen door:
b. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum;
4. In de bestemming 'Gemengd – 2' wordt voor **Molenstraat 25, 26 en 27a te Veghel** de bestemmingsomschrijving bij artikel 9.1 na g aangevuld met:
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 8'; uitsluitend op de begane grond detailhandel in foto, film en accessoires voor foto en film;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 9'; detailhandel in motorkleding en accessoires bij motorkleding en voor motorfietsen;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 10'; uitsluitend op de begane grond detailhandel in stoffen, naai- en breibenodigheden;
waarbij het huidige h wordt hernoemd tot k;
5. In de bestemming 'Gemengd - 3' wordt in de bestemmingsomschrijving in artikel 10.1 onder e bij de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 7' voor **Hoogstraat 19, 19a, 19b te Veghel** verwijderd 'en eerste verdieping';

6. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' zit in artikel 14.1.1 onder b *'aan de functie ondergeschikte horeca'*. Dat is niet aan de orde bij de in dit plan aanwezige bestemming Maatschappelijk die geldt voor een dagbesteding en een kinderdagverblijf in Schijndel (**Hoofdstraat 141 en Hoofdstraat 192**). Deze omschrijving wordt verwijderd;
7. Het toevoegen van regels voor de **bestemming 'Tuin'** (invoegen van een nieuw **artikel 15**) voor **Hoofdstraat 177 te Schijndel**, conform de regels uit bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013';

Verbeelding:

8. **Udenseweg 8 te Veghel**: de **functieaanduiding 'bedrijfswoning'** wordt beperkt tot het bouwvlak binnen het perceel van bestaande bedrijfswoning, in plaats van het gehele agrarische bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch';
9. **Hoogstraat 21 te Veghel**: het verwijderen van de **functieaanduiding 'kantoren uitgesloten'** van de bestemming 'Gemengd - 3';
10. **Hoofdstraat 177 te Schijndel**: toevoegen van een **bestemming 'Tuin'** bij de voortuin conform de bestemmingssystematiek van 'Kom Schijndel 2013'.
11. **Catharinaplein 27 te Schijndel**: Het toevoegen van een ontbrekende **maatvoeringaanduiding maximum aantal wooneenheden: 12** op het bouwvlak van de bestemming 'Wonen - 1';
12. **Sluisstraat 44-46 te Veghel**: het **geheel verwijderen** van deze locatie uit het bestemmingsplan;
13. **Sluisstraat 29, 31 te Veghel**: een beperking van de **functieaanduiding 'dienstverlening'** tot het aanwezige bouwvlak van de bestemming 'Wonen - 2';
14. **Sluisstraat 32 te Veghel**: het toevoegen **functieaanduiding 'dienstverlening'** aan het bouwvlak van de bestemming 'Wonen - 2';
15. **Vlas en Graan 146 te Veghel**: een aanpassing van de **bouwaanduiding** van 'gestapeld' naar **'aaneengebouwd'** en het verwijderen van de **maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'** van de bestemming 'Wonen - 2';
16. **Molenstraat 23 te Veghel**: het **geheel verwijderen** van deze locatie uit het bestemmingsplan;
17. **Molenstraat 25 te Veghel**: het vervangen van de functieaanduiding 'detailhandel' door de **functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 8'** en het toevoegen van de **functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1b'**;
18. **Molenstraat 26 te Veghel**: het vervangen van de functieaanduiding 'detailhandel' door de **functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 9'** en het toevoegen van de **functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1b'**;
19. **Molenstraat 27a te Veghel**: het vervangen van de functieaanduiding 'detailhandel' door de **functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 10'** en het toevoegen van de **functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1b'**;
20. **Molenstraat 29 te Veghel**: het **geheel verwijderen** van deze locatie uit het bestemmingsplan;
21. **Molenstraat 35 te Veghel**: het **geheel verwijderen** van deze locatie uit het bestemmingsplan;
22. **Molenstraat 37 te Veghel**: het **geheel verwijderen** van deze locatie uit het bestemmingsplan;

23. **Molenstraat 38a te Veghel:** het toevoegen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1b'.