[redacted]

Ingekomen
Nr. Afd.
15 MEI 2023

Gemeenteraad van Meierijstad
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

12-05-2023

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij wil ik bezwaar indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan woonlocatie Grote Braeck Schijndel op de hoek van Langstraat/ Plein.

Zelf willen we graag een vrijstaande woning bouwen op ons eigen perceel voor onze zoon en zijn gezin omdat we zelf al op leeftijd komen en als er met ons iets gebeurt is het fijn dat er altijd iemand in de buurt is om te helpen.

Helaas wijst de gemeente dit verzoek af met de mededeling dat we in het buiten gebied wonen en dat er in Schijndel niet de dusdanige behoefte is voor nieuwbouw in het buitengebied.

Het bestemmingsplan woonlocatie Grote Braeck Schijndel is hiervan het complete tegenovergestelde van wat de Gemeente aan ons mededeelt.

U zult begrijpen dat we hier niet akkoord mee kunnen gaan.

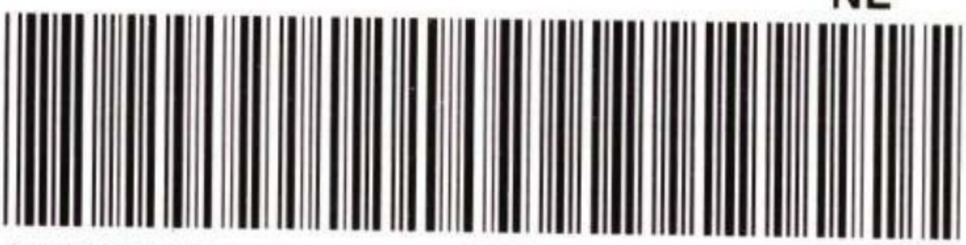
Verder ga ik ervan uit dat we met een goed gesprek tot een oplossing kunnen komen voor beide partijen.

[redacted]

R **BRIEF AANGETEKEND NL**
NL Frankering betaald €9.25
11 gr.

115054

D
PostNL
12-05-2023 14:23
NL



3SRPKS621414840 5460DA 10001

Gemeenteraad van Meierijstad
Postbus 10.001
5460 DA Veghel



[redacted]

Ingekomen
Nr. Afd.
16 MEI 2023

Gemeenteraad van Meierijstad
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

12-05-2023

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij wil ik bezwaar indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan woonlocatie Grote Braeck Schijndel op de hoek van Langstraat/ Plein.

Ons bedrijf is hier al vanaf 1978 gevestigd met bestemming kantoor, magazijn en winkel. We hebben al diverse malen in die 45 jaren verzocht om uit te breiden, gezien wij buitengebied zijn was dat niet mogelijk. Bestaat er nu dan de mogelijkheid om het bedrijfspand 1000/1500m² te vergroten? Voor in de toekomst als dit nieuwe bestemmingsplan er is zal dat zeer moeilijk zijn daar er dan diverse bezwaren zullen komen die er nu nog niet zijn.

Als dit niet mogelijk is wat voor alternatieve kan de gemeente ons dan aanbieden?

Ik ga ervan uit dat we samen met de Gemeente dit probleem proberen op te lossen.

[redacted]

R **BRIEF AANGETEKEND NL** D
NL Frankering betaald €9.25 PostNL
11 gr. 115054 12-05-2023 14:24
NL



3SRPKS824851261 5460DA 10001

Gemeenteraad van Meierijstad
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

Matthijs Suijkerbuijk | gemeente Meierijstad

Van: noreply@meierijstad.nl
Verzonden: woensdag 10 mei 2023 19:24
Aan: info | gemeente Meierijstad; Functioneelbeheer | Gemeente Meierijstad
Onderwerp: Ingevuld formulier: Zienswijze

Zienswijze

[redacted]

Authentiek
N

[redacted]

Op welke datum is het ontwerpbesluit of voornemen aan u gezonden of bekendgemaakt?
26-04-2023

Over welk ontwerpbesluit of voornemen wilt u een zienswijze indienen?
Bestemmingsplan Grote Braeck in Schijndel

Waar gaat het ontwerpbesluit of voornemen over?
Nieuwe woonwijk aan rand van de wijk Plein

Waarom bent u het niet eens met het ontwerpbesluit of voornemen?
Graag verzoek ik de planmakers om het rode fietspad geheel autoluw te maken. Dus enkel bestemmingsverkeer nog welkom. Het is enorm onveilig voor de vele fietsers. Met name de scholieren van het Elde college en de kleine kinderen die al dan niet met ouders naar basisschool de Heijcant gaan. Het is nu al een racebaan en met de komst van de nieuwe wijk voorzie ik nog meer auto's op dit stuk.

Ik hoop in ieder geval van harte dat de knip om auto's te weren wordt gelegd bij de Teeuwishoek / zandpad en dat vanaf daar geen auto richting Schootsestraat kan rijden (tenzij bewoner van Plein, of pakketbezorger, mantelzorg etc.). Vanaf het Dierenplein komen de meeste fietsers namelijk op het fietspad richting school en weer terug.

Voor de afhandeling van uw zienswijze sturen wij uw NAW-gegevens door naar de aanvrager van het besluit waartegen u een zienswijze indient. Heeft u hier bezwaar tegen?
Nee, mijn NAW-gegevens mogen doorgestuurd worden

Bent u bereid in gesprek te gaan met de andere betrokkenen om tot een oplossing te komen?
Ja

Dit is een automatisch verstuurde e-mail.

Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

Ingekomen
Nr. Afd.
- 6 JUN 2023

Gemeente Meierijstad
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Per e-mail griffie@meierijstad.nl

Dossiernummer:
2RE.1.21.099013

Telefoon: 020 -651 88 88

Datum: 5 juni 2023

Behandeld door:
[redacted]
Afwezig op dinsdagmiddag en vrijdag

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Betreft: pro forma zienswijze

Geachte gemeenteraad,

Namens [redacted] wordt hierbij een pro forma zienswijze ingediend gericht ten aanzien van uw ontwerpbestemmingsplan 'Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel'.

Cliënten zijn direct tegenover de planlocatie woonachtig en hebben bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Hierdoor verzoek ik u om mij een redelijke termijn te geven tot indiening van de gronden van de zienswijze.

In afwachting verblijft,

Met vriendelijke groet,

DAS

[redacted], advocaat

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

A11CC - ##X890X0X##00#0000#

330-024

Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

Ingekomen
Nr. Afd.
21 JUN 2023
BP-2022-0061-ZW-06

AANTEKENEN

Gemeente Meierijstad
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Per e-mail info@meierijstad.nl

Dossiernummer:
2RE.1.21.099013

Telefoon: 020 - 651 88 88

Datum: 19 juni 2023

Behandeld door:
[redacted]
Afwezig op dinsdagmiddag en vrijdag

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Betreft: gronden van zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan 'Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel

Geachte gemeenteraad,

Bij e-mail van dinsdag 6 juni jl. heeft u mij in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 21 juni 2023 de gronden van de zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan 'Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel in te dienen. Van die gelegenheid maak ik hierbij tijdig gebruik.

De gronden van de zienswijze luiden als volgt.

Gronden van zienswijze
Ruimtelijke aanvaardbaarheid
Ten eerste merken cliënten op dat er in de plantoelichting niet is ingegaan op de nieuwe planologische situatie. Er is op geen enkele wijze onderzocht of de nieuwe planologische ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

Precies ter hoogte van hun woning op een afstand van slechts 15 meter wordt een enorme woonwijk ontwikkeld van maar liefst 241 woningen. Deze woonwijk zal bovendien door slechts twee in- en uitritten worden ontsloten. Één van deze in- en uitritten komt bovendien recht tegenover de percelen van cliënten te liggen. Voor de goede orde: cliënten zijn woonachtig aan de Langstraat 4 te Schijndel en hebben het perceel aan de Langstraat 4a te Schijndel in eigendom. Het laatstgenoemde perceel met de bestemming 'sport' wordt door cliënten verhuurd aan een sportschool.

Het plan heeft daarmee een enorme impact op de fysieke leefomgeving van cliënten. Het plan betekent een aanzienlijke toename van verkeeroverlast, geluidsoverlast en luchtvervuiling in het

nu rustige, schone en groene gebied._Uit geen van de stukken blijkt op welke wijze dit betrokken is in de totale afweging, als dit überhaupt al meegewogen is.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze aanzienlijke vergroting is onvoldoende onderzocht en gemotiveerd.

Uit de uitspraak van de Raad van State van 31 mei 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:2081) blijkt dat belangen van omwonenden terzake het goede woon- en leefklimaat afdoende door uw gemeenteraad moeten worden meegenomen.

Er is derhalve sprake van onzorgvuldige besluitvorming en strijd met het motiveringsbeginsel. Bovendien is onderhavig bestemmingsplan niet ruimtelijk aanvaardbaar.

<u>Verkeer en parkeren</u>
Allereerst verwijzen cliënten naar het bijgevoegde deskundigenrapport van Prana Consult van juni 2023 (**productie 1**). Zoals uit dit deskundigenrapport kan worden opgemaakt kleven er aan het ontwerpbestemmingsplan dermate veel en ernstige gebreken terzake verkeer en parkeren, dat vaststelling van het bestemmingsplan niet kan plaatsvinden. De deskundige concludeert, kort gezegd dat:

1. De verkeerskundige onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan is op een aantal aspecten, nl. de parkeerbalans en de verkeerskundige analyses niet deugdelijk.
    - De parkeerbalans houdt geen rekening met de rekensystematiek volgens de gemeentelijke Nota Parkeernormen voor de vaststelling van de maximale parkeerbehoefte aan de hand van de maximale gelijktijdige aanwezigheid van bezoekers en bewoners.
    - De verkeerskundige analyse van de verkeersprognose is incompleet
    - De berekening van de verkeersafwikkeling op het kruispunt Europalaan/Spoorlaan Is methodisch discutabel, de analyse houdt geen rekening met de aanwezigheid van fietsers.
2. De onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan borgt niet de zorgvuldige en evenwichtige plan- en belangenafweging van de omgevingseffecten, zoals de borging van de verkeersleefbaarheid op de Langstraat;
3. Bij de aanhaking van het inrichtingsplan op de omgeving wordt onvoldoende zekerheid geboden voor de bereikbaarheid en veiligheid van aanliggende woningen en bedrijfspercelen. Dit geldt met name voor het perceel Langstraat 4/4a pal tegenover het noordelijke ontsluitingspunt van het beoogde bouwplan op de Langstraat.

Voor een nadere toelichting van voormelde gebreken verwijs ik, om onnodige herhaling te voorkomen, naar de inhoud van het bijgevoegde deskundigenrapport. Ik verzoek u om deze inhoud als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

Er heeft derhalve afdoende onderzoek plaats gevonden naar de effecten van de beoogde ontwikkeling op de aspecten verkeer en parkeren. Het bestemmingsplan kan derhalve zo niet worden vastgesteld. Er is sprake van onzorgvuldige besluitvorming en strijd met het motiveringsbeginsel. Bovendien is onderhavig bestemmingsplan niet ruimtelijk aanvaardbaar.

<u>Geluidsoverlast</u>
Cliënten merken op dat er ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de te verwachten geluidsoverlast van met name de verkeerstoename direct nabij de woning van cliënten. In de huidige situatie ervaren cliënten reeds (enige) geluidsoverlast. Er is onvoldoende aandacht geweest voor de geluidsoverlast ten gevolge van de mogelijke verkeersaantrekkende werking terzake van de beoogde ontwikkeling.

Met name is er onvoldoende aandacht geweest voor de geluidsoverlast ten gevolge van de mogelijke verkeersaantrekkende werking terzake van de beoogde ontwikkeling. Daarbij is van belang dat de verkeerskundige onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is, zoals hierboven is gebaseerd. Mede om die reden is de geluidsoverlast ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking ook onvoldoende onderzocht en onderbouwd.

Er is derhalve sprake van onzorgvuldige besluitvorming en strijd met het motiveringsbeginsel. Bovendien is onderhavig omgevingsvergunning niet ruimtelijk aanvaardbaar

Lichtoverlast
Cliënten merken op dat er ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de te verwachten lichtoverlast in hun woning ten gevolge van de situering van het kruispunt direct voor hun woning.

Door deze situering zal al het verkeer dat vanaf de nieuwe woonwijk naar dit kruispunt van de Langstraat rijdt recht op de woning van cliënten af rijden. Daarbij zullen de koplampen van deze auto's recht in de woning van cliënten schijnen. Dit met alle lichtoverlast van dien.

Er is onvoldoende aandacht geweest voor de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen terzake de lichtoverlast in de woning van cliënten. Er is derhalve al helemaal niet onderzocht of een oplossing voor deze te verwachten lichtoverlast van cliënten mogelijk is.

De belangen van cliënten als omwonenden terzake het goede woon- en leefklimaat zijn derhalve niet afdoende door uw gemeenteraad meegenomen. Om die reden is het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd en in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Luchtkwaliteit
Cliënten wijzen er allereerst op dat er in de plantoelichting onvoldoende rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van onderhavig plan zijn voor de luchtkwaliteit. Cliënten wijzen daarbij op de vergroting van de verkeersaantrekkende werking en de toename van het aantal auto's. Er is geen aandacht geweest voor de gevolgen die dit heeft voor de luchtkwaliteit in de directe woonomgeving van cliënten.

De belangen van cliënten als omwonenden terzake het goede woon- en leefklimaat zijn derhalve niet afdoende door uw gemeenteraad meegenomen. Om die reden is het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd en in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Bedrijven en milieuzonering
Het perceel gelegen aan de [redacted] is in eigendom van cliënten. Dit perceel heeft op grond van het bestemminsplan ´Kom Schijndel 2013´ de bestemming ´Sport´. Uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG volgt dat de aan te houden richtafstand van een sportvoorziening 50 meter bedraagt.

Op deze website van Infomil:
https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/functies/bedrijven/milieuzonering/ staat het navolgende:

> *'Bij het toepassen van zonering moet rekening gehouden worden met de planologische rechten. Dit betekent dat gemeten wordt vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf en de bestemmingsgrens van de nieuwe gevoelige functie. Zo wordt rekening gehouden met de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf of de gevoelige functie'*

Gemeten van de grens van de bestemming 'sport' tot aan de bestemmingsgrens van de nieuwe gevoelige functie bedraagt de afstand slechts 15 meter. De richtafstand van 50 meter wordt hiermee ver overschreden.

Het bestemmingsplan is derhalve in strijd met de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Derhalve kan vaststelling van het bestemmingsplan niet plaatsvinden.

Verzoek
Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken om de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet vast te stellen, althans niet op de voorliggende wijze.

Met vriendelijke groet,

DAS

[redacted], advocaat

p.o. [redacted], juridisch secretarieel medewerker

Bijlage:
* productie 1

Productie 1

PRANA CONSULT

PRANA CONSULT ***parking beyond borders***
Couwenhoven 9018
3703 GD Zeist
Telefoon: +31613127598
Email: info@pranaconsult.com
URL : www.pranaconsult.com
Kvk Utrecht: 30240548

NOTITIE

Project : **Planontwikkeling Ontwerpbestemmingsplan Grote Braeck te Schijndel**
Onderwerp : **Verkeerskundige analyse/second-opinion t.b.v verkeerssituatie ontsluiting perceel Langstraat 4/4a te Schijndel**
Plaats, datum : Zeist, 15 juni 2023
Opdrachtgever : [redacted]estuursrecht DAS/Amsterdam
Adviseur : [redacted], Mobiliteit en Parkeren PRANA Consult, Zeist

---

1. Inleiding

Door de belanghebbenden, [redacted] met bedrijvigheidsactiviteiten (sportschool 450 m2 BVO) op het naastliggende perceel [redacted] te Schijndel wordt vanuit privaat en bedrijfsbelang bezwaar gemaakt tegen de verkeerskundige onderbouwing van het bouw- en inrichtingsplan zoals voorzien in het ontwerpbestemmingsplan Grote Braeck, inclusief de daaruit voortvloeiende wijze van herinrichting en herprofilering van de Langstraat. Meer specifiek richt het bezwaar zich op de verwachte verminderde verkeersleefbaarheidseffecten, en de verwachte verminderde verkeersveiligheid in relatie tot de veilige en vlotte bereikbaarheid van het woon- en bedrijfsperceel aan de Langstraat 4/4a. Een verminderde bereikbaarheid en verkeersleefbaarheid bij de ontsluiting van het woon- en bedrijfsperceel heeft bovendien nadelige effecten voor de bedrijfsvoering en het bedrijfseconomisch perspectief.

In onderstaande afbeelding 1 is het beoogde bouwplan, zoals vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan Grote Braeck weergegeven, evenals de locatie van het betrokken woon- en bedrijfsperceel [redacted] pal tegenover de belangrijkste ontsluitingsweg van het plangebied aan de Langstraat richting Schijndel centrum v.v..



Afbeelding 1: Ontwerpbestemmingsplan Grote Braeck incl. situering ontsluitingspunt tegenover perceel [redacted]

Het beoogde ontsluitingspunt van het bouwplan, zoals in afbeelding 1 aangegeven als verhoogd 30 km/uur verkeersplateau zonder voorrangsregulering, zal naar verwachting door de nieuwe situatie van weg en verkeer zowel in openbaar belang als in privaat bedrijfsbelang een ongewenst bronpunt voor toenemende gevaar zetting en verhoogde verkeersonveiligheid opleveren.
Op het verkeersplateau heeft uitkomend verkeer van rechts (incl. fietsers) voorrang op doorgaand verkeer op de Langstraat. In- en uitgaand verkeer naar het perceel Langstraat 4/4a moet rekening houden met meerdere verkeersbewegingen, waarbij complicerend is dat juist op deze locatie uitrijdend verkeer het perceel [redacted] na vooruit inrijden slechts achteruitrijdend kan verlaten. Op het betrokken perceel kan niet worden gekeerd.

Daarbij speelt een rol, dat volgens de plannenmakers op werkdagen de verkeersintensiteit op de Langstraat van 1.280 mvt/etmaal in de huidige situatie zal toenemen naar3.060 mvt/etmaal resp. rekening houdend met de autonome verkeersgroei naar 3.680 mv/etmaal. Bovendien is van belang, dat in de nabijheid aan de Langstraat een industriegebied is gevestigd, dat op de ontsluitingsroute via de Langstraat zorgdraagt voor een voor het weg-type bovengemiddeld aandeel zwaar bedrijfsverkeer. De relatief lange rechtstand van de Langstraat voorafgaand aan de beoogde profielverbreding van de Langstraat in het wegvak voor de ontsluiting van het ontwikkelingsplan vormen een bronpunt voor een hoge rijsnelheid, hoger dan de beoogde 30 km/uur, juist ter plaatse van de in- en uitwegen van de bedrijfspercelen van aanwonenden.

Bij de beoordeling van de verkeersveiligheidssituatie van de bestaande in- en uitwegen op de Langstraat spelen ook een aantal overwegingen mee, die bij de ruimtelijke onderbouwing van het beoogde woningbouwplan niet zijn meegewogen, maar wel belangrijk zijn voor veilige ontsluiting van de woonpercelen aan de Langstraat. De Gemeente beoogt mogelijk in de toekomst de bocht Hoofdstraat-Kloosterstraat autoluw te maken. Hierdoor valt zeker te verwachten dat ook meer doorgaand verkeer van en naar Boxtel en Veghel van de route over de Langstraat gebruik zal maken.

Daarnaast speelt mee voor de verwachte toename van de verkeersbelasting op de Langstraat, dat op het Plein een fietssluis wordt aangebracht tussen de kruising met het Schubertpad en de Teeuwishoek. De Langstraat wordt daarmee de enige ontsluitingsroute voor op het Plein gericht autoverkeer.

De hierboven aangegeven overwegingen, waarvan de consequenties niet c.q. onvoldoende zijn meegewogen bij de ruimtelijke onderbouwing en toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, vormen belangrijke zorgpunten voor aanwonenden aan de Langstraat en in het bijzonder Langstraat 4/4a op het aansluitpunt van de toekomstige hoofdontsluitingsweg van het woningbouwplan.
De bezwaarpunten van de aanwonenden richten zich met name op de verwachte verminderde verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid op de Langstraat, waarin bij de beoogde verkeersoplossingen onvoldoende wordt voorzien.
Deze bezwaarpunten horen aanleiding te zijn voor nader onderzoek met bijbehorende planaanpassing.

Desgevraagd door de juridisch adviseur van de belanghebbende bewoners is door PRANA Consult als gekend onafhankelijk verkeerskundig bureau uit Zeist een second-opinion uitgevoerd op het verkeerskundig onderzoek, dat als verkeerskundige bijlage de grondslag vormt voor de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan.
In het vervolg van deze notitie doet PRANA Consult verslag van haar bevindingen.

2. Conclusies

Aan de hand van de second-opinion zijn de navolgende conclusies getrokken (zie voor de onderbouwing daarvan hoofdstuk 3 van deze notitie):

2.1 De verkeerskundige onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan is op een aantal aspecten, nl. de parkeerbalans en de verkeerskundige analyses, niet deugdelijk.

Het betreft de volgende aspecten:

- *Bij de parkeerbalansberekeningen zijn de volgens de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 vigerende gelijktijdige aanwezigheidspercentages voor bezoekers en bewoners niet verdisconteerd naar de werkelijke parkeerbehoefte door dubbelgebruik. Dat geldt ook voor de verrekening van de volgens de Nota afwijkende parkeernorm voor het parkeren op de eigen oprit door bewoners (bezoekers van bewoners parkeren altijd op openbaar toegankelijke parkeerplaatsen) bij woningen met een eigen oprit (langer dan 5 m), carport of dubbele oprit.*
- *Fietsverkeer is bij de wachttijd-analyses op het kruispunt Spoorlaan-Europalaan niet betrokken, waardoor de als kritisch berekende wachttijd voor het autoverkeer van 20 seconden in een ander daglicht komt te staan.*
- *De berekende verkeergeneratie van het bouwplan gaat uit van landelijke CROW-kencijfers, terwijl het autobezit in Noord-Brabant en de Gemeente Meierijstad bijna 12% hoger ligt. De verkeersprognoses als gevolg van het bouwplan zijn dus laag ingeschat.*

2.2 De onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan borgt niet de zorgvuldige en evenwichtige plan- en belangenafweging van de omgevingseffecten, zoals de borging van de verkeersleefbaarheid op de Langstraat

De bovenstaande conclusie is extra relevant nu is voorzien de grens van de bebouwde kom te verplaatsen op het betrokken wegvak van de Langstraat, de weg wordt heringericht door wegverbreding, en verlaging van de toegestane rijsnelheid van 60 km/uur naar 30 km/uur bij aanleg van 2 wegplateaus waarbij de voorrangsregel "rechts voorrang" (incl. fietsers) is voorzien. Daardoor krijgt de perceptie van weggebruikers op de Langstraat een ander beeld (een bredere verharding resulteert immers in een grotere kans op hogere aanrijsnelheden, terwijl fysiek impactvolle en hoge verkeersplateaus om dat tegen te gaan discomfort opleveren voor aanwonenden, zoals extra trillinghinder m.n. door het zware bedrijfsverkeer, toename geluidhinder door optrekkend en afremmend verkeer en verhoogde onveiligheid bij het in -en uitrijden van opritten naar de Langstraat.

2.3 Bij de aanhaking van het woningbouwplan op de Langstraat wordt onvoldoende zekerheid geboden voor de bereikbaarheid en veiligheid van aanliggende woningen en bedrijfspercelen. Dit geldt in het bijzonder voor het perceel Langstraat 4/4a pal tegenover het noordelijke ontsluitingspunt van het beoogde woningbouwplan op de Langstraat.

Deze conclusie geldt met name voor het wegvak op de Langstraat, waar de bestaande verkeersbelangen van fietsers, bedrijfsverkeer en personenautoverkeer worden geconfronteerd met de sterke toename van verkeer naar en van de Grote Braeck.

Overigens mag in dit verband ook niet onvermeld blijven, dat een nieuwe verkeerssituatie zich al voordoet tijdens de bouwfase van het plan, omdat op de Langstraat gedurende de

bouwperiode extra verkeershinder zal optreden a.g.v. o.m. bouwverkeer, dienstverkeer voor afwerking, installaties, inrichting, en inhuizingsverkeer.

3. Toelichting en onderbouwing van de conclusies

3.1 De verkeerskundige onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan is op een aantal aspecten, nl. de parkeerbalans en de verkeerskundige analyses niet deugdelijk.

3.1.1. De parkeerbalans houdt geen rekening met de rekensystematiek volgens de gemeentelijke Nota Parkeernormen voor de vaststelling van de maximale parkeerbehoefte aan de hand van de maximale gelijktijdige aanwezigheid van bezoekers en bewoners.

De Parkeerbalans volgens de berekening van Bureau Kragten (zie notitie RVR-TOE-VKR Verkeerstoets Grote braak te Schijndel d.d. 28 juni 2022) stelt voor de beoogde 241 woningen een parkeerbehoefte vast van 504 pp, waarvan 98,5 op eigen terrein en 405,5 pp. in de openbare ruimte. Voor bezoekers van bewoners in 72,1 parkeerplaatsen inbegrepen in de totaal berekende parkeerbehoefte.
Voor de parkeerbehoefte van het plan moet in lijn met de berekeningssystematiek volgens de Nota Parkeernormen worden uitgegaan van de maximale gelijktijdige aanwezigheid van de onderscheiden parkeerdoelgroepen, te weten de bewoners en de bezoekers van de bewoners. In de nacht zijn er immers geen bezoekers, en op zaterdagavond is een deel van de bewoners op bezoek elders.
De Gemeentelijke Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 geeft de te volgen rekensystematiek en ook de onderliggende aanwezigheidspercentages per doelgroep ondubbelzinnig aan. De te hanteren gelijktijdige aanwezigheidstabel is als volgt:

Doelgroep	Weekdag							
	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Koopavond	Nacht	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Uit de bovenstaande tabel volgt de maximaal gelijktijdige parkeerbehoefte bepalend voor de parkeercapaciteit die in het plan moet worden georganiseerd.
De gemiddelde parkeernorm op grond van de woningverdeling van de 241 woningen bedraagt 504/241 = ca. 2,10 pp/woning, waarvan 0,3 pp/woning voor bezoekers (totaal 72 pp.) en dus 432 pp. voor de bewoners
In absolute aantallen bedraagt de maximaal gelijktijdige parkeerbehoefte dus als volgt:

Doelgroep	Weekdag							
	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Koopavond	Nacht	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Bewoners	216	216	389	346	432	260	346	303
Bezoekers	8	15	58	51	0	44	72	51
Totaal	**224**	**231**	**447**	**407**	**432**	**304**	**418**	**354**

De maximale gelijktijdige parkeerbehoefte omvat derhalve 447 parkeerplaatsen op de zaterdagavond. Dit aantal wijkt af van de door het Bureau Kragten in het ontwerpbestemmingsplan berekende parkeervraag, en daarmee ook van het in het inrichtingsmodel voor het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aantal van 456,2 (afgerond 456) parkeerplaatsen.

De conclusie is, dat als gevolg van de niet deugdelijk volgens de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 berekende parkeervraag het inrichtingsplan een overmaat kent van 456 - 447 = 9 parkeerplaatsen.

N.B.: Het is aan te bevelen deze overmaat te benutten om in de doodlopende woonstraten een keerplek voor bezorgdiensten, hulpdiensten (ambulance, politie, brandweer) en onderhoudsdiensten te realiseren. Daardoor kan worden voorkomen dat de verkeersleefbaarheid en veiligheid op straat nadelig wordt beïnvloed door terug stekende of achteruitrijdende auto's.

3.1.2 De verkeerskundige analyse van de verkeersprognose is incompleet.

Door Bureau Kragten is in de Verkeerstoets adviesnotitie van 28 juni 2022 een beeld geschetst van de verwachte verkeersbelasting op het externe wegennet.
Bij de uitgangspunten voor de verkeersprognose valt op, dat de Nota Parkeernormen van de Gemeente uitgaat van een normstelling gebaseerd op de landelijke kencijfers volgens het CROW liggend tussen de gemiddelde en hoogste waarde van de bandbreedte. De reden daarvoor is, dat het autobezit in Noord-Brabant, en meer specifiek ook in de Gemeente Meierijstad, zich bovengemiddeld verhoudt tot het landelijk autobezit.
De Nota Parkeernormen geeft aan, dat in 2017 het autobezit landelijk per 1.000 inwoners 481 auto's omvatte (resp. 499 in 2019, 500 in 2020 en prognose 524 in 2040, bron Kennisinstituut voor Mobiliteit, 2023) en resp. 538 en 537 in Noord-Brabant en de Gemeente Meierijstad. Voor Uden en Veghel ligt het kengetal op 555 auto's per 1.000 inwoners. Dat betekent, dat in de Gemeente Meierijstad het autobezit bijna 12% hoger ligt dan landelijk gemiddeld, maar niet valt binnen de range van het landelijk maximum.

De verkeersprognose voor het ontwikkelingsplan is door het Bureau Kragten gebaseerd op het maximale kencijfer voor het aantal door de woningen gegenereerde verkeersbewegingen binnen de bandbreedte (minimum-maximum) van de landelijke kencijfers voor de verkeersgeneratie. De landelijke CROW-omrekenfactor van weekdagintensiteit naar werkdagintensiteit bedraagt 1,11., hetgeen betekent, dat gebaseerd op 250 woningen de verkeersintensiteit gemiddeld op werkdagen met 1979 mvt/etmaal zal toenemen.
Het is niet consistent om voor wat betreft de verkeersprognose voor de verwachte verkeersbewegingen niet aan te sluiten bij het uitgangspunt volgens de Parkeernormennota, nl. een bandbreedte tussen het gemiddelde en de hoogste waarde van het kencijfer binnen de bandbreedte, zoals door het CROW als kencijfer aangegeven. Afwegingen omtrent keuzes naar aanleiding van verkeerskundige effecten, zoals kwaliteit van de verkeersdoorstroming, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid zijn als gevolg hiervan in een onevenwichtig beeld van weg en verkeer tot stand gekomen, en daardoor niet juist. Daarenboven zijn bij de verkeersbewegingen niet betrokken de effecten van fietsverkeer c.q. dagelijkse bezorg- en onderhoudsdiensten op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid.

3.1.3 De berekening van de verkeersafwikkeling op het kruispunt Europalaan/Spoorlaan Is methodisch discutabel, de analyse houdt geen rekening met de aanwezigheid van fietsers.

De toekomstige verkeersafwikkeling op het kruispunt is beoordeeld met de methode Harders. Met deze methode kunnen verlies- en wachttijden op voorrangskruispunten worden

berekend. Het kruispunt betreft evenwel een kruising van gelijkwaardige wegen, waarop de voorrangsregel "van rechts voorrang" van toepassing is (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: Bestaande situatie van het kruispunt Europalaan/Spoorlaan

De interpretatie van de berekeningsresultaten naar een situatie waarvoor de rekenmethode niet is bedoeld, is daarmee een lastige opgave.
Dit klemt te meer, daar de berekeningen zijn gebaseerd op de voertuiggegevens van sec personenauto's en vrachtauto's in de ochtend- en avondspits. De methode Harders onderkent in haar benadering niet de mogelijke aanwezigheid van (brom-)fietsverkeer, zoals op het betrokken kruispunt juist wel aanwezig. Voor alle bestuurders, inclusief fietsers, is op het betrokken kruispunt de voorrangsregel "van rechts voorrang" van toepassing.
Evident is daardoor, dat op het betrokken kruispunt aanwezigheid van fietsers (en overstekende voetgangers) van belang is voor de wachttijden van het voorrang verlenende verkeer (auto's, vrachtauto's en fietsers).

De als kritisch berekende maatgevende wachtperiode van 20 seconden als rekenresultaat voor de avondspits komt daarmee in een vaag en onduidelijk perspectief te staan.
Dat geldt zeker nu de conclusie van het onderzoek aangeeft dat "naar verwachting" het gegeven dat sprake is van een ongeregeld kruispunt in plaats van een voor de toepassing van de methode Harders benodigd voorrangskruispunt geen gevolgen zal hebben voor de overschrijding van de als kritisch voor de acceptabele wachttijd berekende 20 seconden.

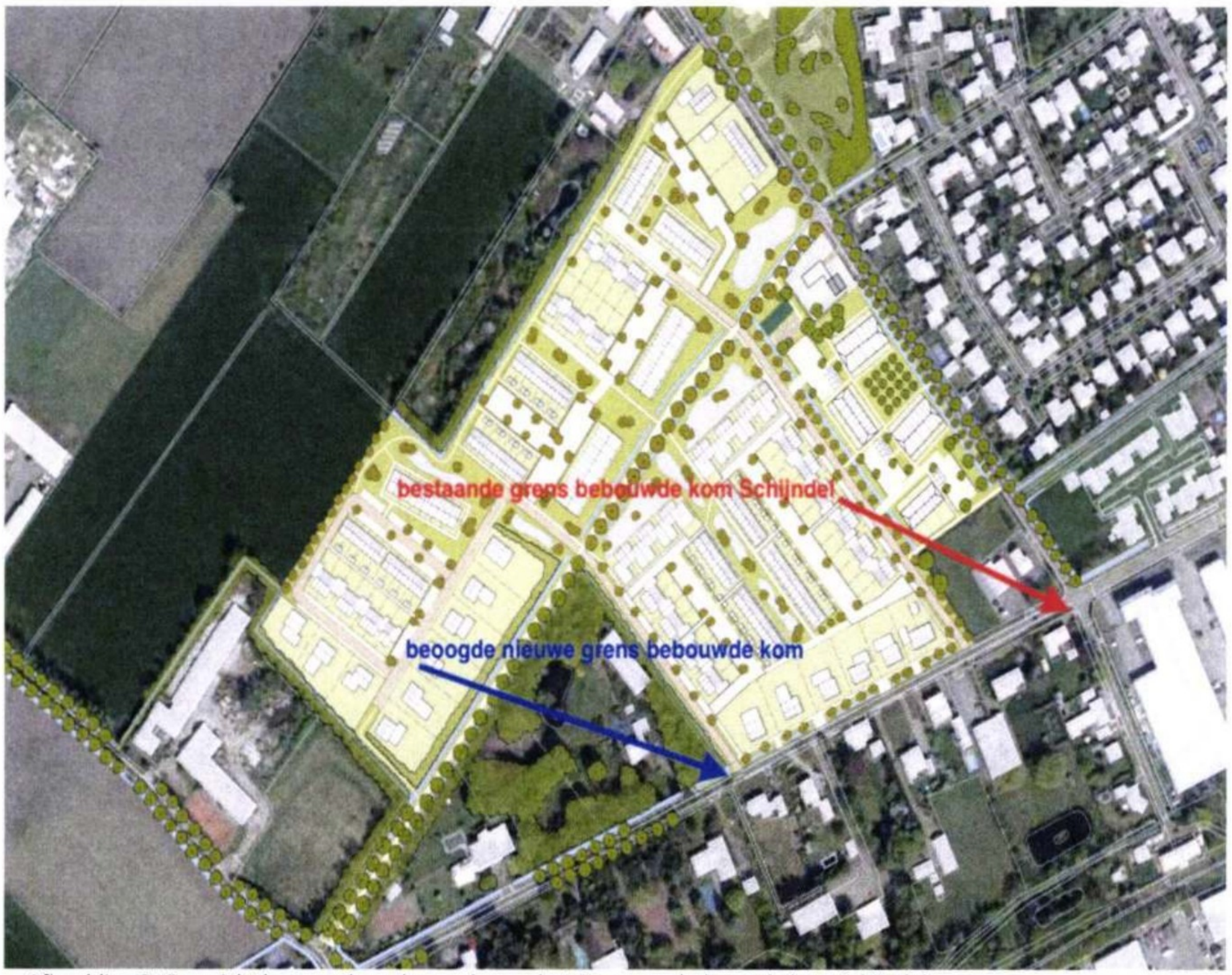
Een second-opinion aan de hand van de CROW-Kruispuntverkenner, rekening houdend met de impact van fietsverkeer, zou daarom voor de hand hebben gelegen om de verwachte verkeersprestatie van het kruispunt te toetsen.

De conclusie uit de verkeerskundige toelichting bij het woningbouwontwikkelingsplan, dat uit een indicatieve berekening blijkt, dat het kruispunt Europalaan/Spoorlaan de toename van de verkeersbewegingen zonder onacceptabele wachttijden en verminderde verkeerssituatie

kan verwerken, is daarmee niet getrokken aan de hand van een vereiste degelijke onderbouwing nu de "onzuivere" berekeningsmethodiek tot kritische wachttijduitkomsten leidt.

3.2 De onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan borgt niet de zorgvuldige en evenwichtige plan- en belangenafweging van de omgevingseffecten, zoals de borging van de verkeersleefbaarheid op de Langstraat

Er is voorzien de grens van de bebouwde kom te verplaatsen op het betrokken wegvak van de Langstraat waar de beide ontsluitingswegen van het ontwerpbestemmingsplan aansluiten. De weg wordt heringericht door wegverbreding van 3,50 + 2 x 0,50 m = 4,50 m naar 5,50 m, bij verlaging van de toegestane rijsnelheid van 60 km/uur naar 30 km/uur en bij aanleg van 2 (verhoogde) kruispuntplateaus waarbij de voorrangsregel "rechts voorrang" (incl. fietsers) is voorzien (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: Overzicht bestaande en beoogde verplaatsing grens bebouwde kom Schijndel

De huidige verkeersintensiteit omvat 1,280 mvt/etmaal, de toekomstige verkeersintensiteit is geprognosticeerd op 3.060 mvt/etmaal na realisatie van het woningbouwplan (en rekening houdend met de autonome verkeersgroei van 1%/jaar 3.680 mvt/etmaal op werkdagen).

Daardoor krijgt de perceptie van weggebruikers op de Langstraat een ander beeld (een bredere verharding resulteert immers in de praktijk meestal in een grotere kans op hogere aanrijsnelheden, terwijl fysiek impactvolle en hoge verkeersplateaus om dat tegen te gaan discomfort opleveren voor aanwonenden, zoals extra trillinghinder door het zware bedrijfsverkeer, toename geluidhinder door optrekkend en afremmend verkeer en verhoogde onveiligheid bij het in -en uitrijden van uitwegen naar de Langstraat.
Van de Langstraat maakt een voor het weg-type onevenredig aandeel zwaar bedrijfsverkeer gebruik, gelet op de nabijheid van een industriegebied, hetgeen de hinder voor andere weggebruikers, zoals een toenemende hoeveelheid fietsers, vergroot.

N.B. De ruimtelijke onderbouwing onderkent wel een verdeling van de autoverkeer - intensiteiten over het bestaande en nieuw te ontwikkelen wegennet, maar ontbeert een gedegen fietsverkeersanalyse met aandacht voor de veilige afwikkeling van het fietsverkeer.

In de verkeerskundige onderbouwing van het Bureau Kragten wordt verwezen naar de CROW-publicatie 328 handboek Wegontwerp Deel -Basiscriteria (publicatie 328 uit 2013). De verwijzing is niet terecht.
Deze publicatie heeft betrekking op erftoegangswegen *buiten* de bebouwde kom, terwijl juist vanuit het ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd de Langstraat over het betrokken wegvak door verplaatsing van de grens van de bebouwde kom in haar verschijningsvorm met verkeersplateaus in te richten als een 30 km/uur gebiedsontsluitingsweg gelegen binnen de bebouwde kom.
Toetsing van het wegontwerp dient derhalve te geschieden aan de hand van het Handboek ASVV (Aanbeveling Stedelijke VerkeersVoorzieningen) van het CROW-editie 2021.

Om verkeersveiligheidsredenen Is net dus niet een wens, zoals bureau Kragten aangeeft, maar een "must" om de grens van de bebouwde kom te verplaatsen en adequate maatregelen voor herinrichting van de Langstraat te nemen om het gewenste "binnenstedelijk" verkeersgedrag door een logische en toegesneden vormgeving "af te dwingen".
De tekst uit de ruimtelijke onderbouwing is daartoe voor de verkeersleefbaarheid van de aanwonenden en de ontsluiting van de aanliggende woon- en bedrijfspercelen vrijblijvend en zeker niet toereikend met het oog op de borging van de gewenste verkeersafwikkelingskwaliteit.

De verplaatsing van de grens van de bebouwde kom is daarom geen keuze maar rand-voorwaardelijk voor de realisatie van een verkeersveilige oplossing voor de ontsluiting van het woningbouwontwikkelingsplan via de beide verbindingswegen op de Langstraat.

3.3 Bij de aanhaking van het inrichtingsplan op de omgeving wordt onvoldoende zekerheid geboden voor de bereikbaarheid en veiligheid van aanliggende woningen en bedrijfspercelen. Dit geldt met name voor het perceel Langstraat 4/4a pal tegenover het noordelijke ontsluitingspunt van het beoogde bouwplan op de Langstraat.

Deze conclusie geldt met name voor het wegvak op de Langstraat, waar de bestaande verkeersbelangen van fietsers, bedrijfsverkeer en personenautoverkeer worden geconfronteerd met een sterke toename van verkeer naar en van de Grote Braeck.

Overigens mag in dit verband ook niet onvermeld blijven, dat een nieuwe verkeerssituatie zich al voordoet tijdens de bouwfase van het plan, omdat op de Langstraat gedurende de

bouwperiode extra verkeershinder zal optreden als gevolg van o.m. bouwverkeer, dienstverkeer voor afwerking, installaties, inrichting, en inhuizing-verkeer.

Onderstaand is in afbeelding 4 de situatie van de verkeersbewegingen bij de uitweg van het woon-/bedrijfsperceel Langstraat 4/4a weergegeven.



Afbeelding 4: verkeersbewegingen bij de ontsluiting van woon-/bedrijfsperceel Langstraat 4/4a

De uitwegsituatie van het woon-/bedrijfsperceel op het perceel nr. 4 voorziet vanwege de beperkte ruimte op het perceel in beschikbare ruimte voor in- en uitrijden over een enkele rijstrook.
Er moet achteruit rijdend worden terug-gestoken op de rijbaan van de Langstraat om het perceel te kunnen verlaten.
Op het perceel is naastliggend een sportschool (450 m2 BVO) aanwezig, die dagelijks druk wordt bezocht.
De importantie van handhaving van de kwaliteit van de bestaande situatie voor de verkeersveiligheid en goede bereikbaarheid is voor de bedrijfsvoering van het woon-/bedrijfsperceel Langstraat 4/4a van wezenlijk belang, maar dat geldt ook voor de vlotte en veilige bereikbaarheid van het woningbouwplan via de aansluiting van de verbindingsweg op de betrokken locatie van de Langstraat.
Op bijgaande afbeelding 5 is de bestaande positie van de in- en uitrit aangegeven.



Afbeelding 5: Situatie in- en uitweg Langstraat 4/4a (bron: Google Streetview)

Uit de situatie blijkt, dat sprake is van zichtbeperkingen bij het in- en uitrijden van het perceel vanwege de karakteristieke haagbeplantingen. Dat betekent, dat bij de beoogde verbreding van de huidige rijbaan van 4,50 naar 5,50 m doorgaand verkeer en afslaand verkeer vanaf de verbindingsweg dichterbij de in- en uitrit zullen komen. Het vanaf de uitweg tijdig zicht krijgen op het verkeer waaraan voorrang moet worden verleend neemt daardoor af, en dat bij een sterke toename van de verkeersintensiteit op de Langstraat. Dit zijn twee bronpunten die een veilige verkeerssituatie tegenwerken.

Een symmetrische verbreding van de Langstraat die ten koste gaat van de bestaande vrij zicht- en opstelruimte bij de uitweg van perceel 4/4a is daarom uit den boze.
Dit gegeven vereist hetzij een zoektocht naar een andere plek waarop de verbindingsweg naar het woningbouwontwikkelingsplan op de Langstraat aansluit, hetzij een eenzijdig verbreed wegprofiel van de Langstraat en een verkeersoplossing met maximale aandacht voor een verkeersveilige verkeerssituatie waarbij de belangen van het aanliggende woon- en bedrijfsperceel optimaal worden ingepast in een verkeersveilige oplossing voor het beoogde 30 km/uur kruispuntplateau. De in 1 richting te berijden wisselstrook-uitweg voor in- en uitrijden van perceel nr. 4 dient in elk geval te worden gerespecteerd inclusief de bestaande terug steekmogelijkheid naar de rijbaan (een alternatieve verbeteringsmogelijkheid door een naast de rijbaan aan te leggen korte parallelle invoegstrook biedt daartoe in overleg met de belanghebbende aanwonenden/bedrijfspercelen mogelijk perspectief).

Geconcludeerd wordt, dat het huidige ontsluitingsplan voor het woningbouwontwikkelingsplan in de gewenste integrale evenwichtige veilige verkeersoplossing, inclusief de vereiste verkeersveiligheid voor de aanwonenden, (nog) niet voorziet.

Betreft: Formulier bijlage

Informatie vooraf

Zaaktype code
390

Zaakomschrijving
Bezwaar indienen

Bezwaar

Waartegen wilt u bezwaar maken?
Tegen een ander besluit van de gemeente

Uw gegevens

InitiatorType
NPS

Adrestype
VER

Authentiek
N

[redacted]

Machtiging

Heeft iemand u gemachtigd om bezwaar te maken?
Nee

Gegevens besluit

Op welke datum is het besluit aan u gezonden of bekendgemaakt?	Tegen welk besluit maakt u bezwaar? Vul het beschikkingsnummer of kenmerk in	Het besluit is genomen door of namens:
26-04-2023	Plan Grote Braeck in Schijndel	College van B en W

Wilt u een nieuw bezwaar indienen of een aanvulling doen op een reeds ingediend bezwaar?
Nieuw bezwaar

Waar gaat het besluit over?
Zienswijze nieuwbouw plan Grote Braeck Schijndel

Waarom bent het niet eens met het besluit?
Onder andere de verkeersveiligheid in de Spoorlaan en omgeving en het niet gekend zijn in het omgeving dialoog zie info bijlage. De bijlage is opgesteld namens de bewoners Spoorlaan 3 t/m 19.

Datum van indienen
31-05-2023

Heeft u foto's of documenten die uw bezwaar duidelijker maken? Dan kunt u ze hieronder toevoegen.
punten vanuit de Spoorlaan ivm plan De Grote Braeck Schijndel.pdf -

Documenttype
Aanvullende gegevens

Punten vanuit de Spoorlaan n.a.v. nieuwbouwplan De Grote Braeck Schijndel

* verkeer:

- kruising Europlaan/Spoorlaan, opstopping verkeer en situatie met de parallelweg (nu al gevaarlijk met oversteken of de weg op te komen)

oplossing zou kunnen zijn: eventueel aanpassing van de kruising

- toenemende drukte in de Spoorlaan, daarbij geluidsoverlast, luchtvervuiling door uitlaatgassen

Op dit moment wordt eer een meting verricht voor het verkeer in de Spoorlaan. Had dit punt niet vooraan in de straat moeten liggen, begin van de Spoorlaan, komende vanuit de Europalaan?

- veiligheid van fietsers en voetgangers: veel schooljeugd (ook vanuit Sint-Oedenrode) fietst door de Spoorlaan richting Plein, het rode pad, om naar het Elde College te gaan gedurende de hele dag.

- sluipverkeer vanuit Boxtel i.v.m. verkeersluw maken centrum

* industriegebied

Het laden en lossen zal zorgen voor beperking van de doorstroming, daardoor zullen er gevaarlijke situaties ontstaan.

De Spoorlaan is een industriestraat.

* omgevingsdialoog

Geen enkel overleg geweest met bewoners van de Spoorlaan, ook niet geïnformeerd d.m.v. een flyer zoals wordt aangegeven in het plan.

* bouwverkeer

Is er een plan gemaakt voor het bouwkeer voor de toekomstige wijk?

Nog meer gevaarlijke situaties door zwaar verkeer. De veiligheid voor fietsers, voetgangers en automobilisten komt daardoor ook in het gedrang.

Trillingen door het zware bouwverkeer. Straat bestaat uit oude woningen (30, 40 jaren)

Wordt er vooraf een 0-meting gedaan van de bestaande woningen voor aanvang bouw?



Gemeenteraad Meierijstad

Postbus 10001

5460 DA Veghel

Schijndel, 6 juni 2023

Betreft :

Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan "Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel";
Zienswijze herbegrenzing Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voor het plan Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel ;
Zienswijze Voornemen verzoek herbegrenzing Landelijk gebied naar Stedelijk afweegbaar, gemeente Meierijstad.

Beste leden van de gemeenteraad,

Hierbij dienen wij onze zienswijze in op het Ontwerp bestemmingsplan "Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel". We verzoeken u het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen. Het verzoek voor herbegrenzing interim omgevingsverordening en het verzoek herbegrenzing Landelijk naar Stedelijk afweegbaar voor het ontwerp bestemmingplan Woonlocatie Grote Braeck niet in te dienen bij de provincie Noord-Brabant.

De procedure om te komen tot deze locatiekeuze is niet correct gevoerd. De vigerende ruimtelijke plannen staan woningbouw op deze locatie niet toe. Er heeft geen analyse en onderbouwing plaats gevonden via de lagenbenadering en er ontbreekt een formele ruimtelijke procedure met inspraak op deze locatie.

Tevens zijn er essentiële inhoudelijke onvolkomenheden in het plan. Er wordt niet voldaan aan de geformuleerde doelstellingen van het plan. En wordt het vigerende beleid van de gemeente Meierijstad niet gerespecteerd.

Wij als omwonenden in de directe omgeving van het plan zijn door de initiatiefnemer niet serieus behandeld in onze wensen en belangen. De informatiebijeenkomsten die plaats hebben gevonden met de beperkte communicatie van de initiatiefnemer, voldoet niet aan een omgevingsdialoog.

Het participatieniveau (intensieve participatie) wat volgens het beleid van de gemeente Merierijstad bij dit plan hoort heeft niet plaats gevonden.

Procedureel en inhoudelijk voldoet het Ontwerp bestemmingsplan Woonlocatie Grote Braeck niet aan de wet ruimtelijke ordening en is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. De procedure en eventuele vaststelling van dit besluit voldoet niet aan de beginselen van behoorlijk bestuur.

Het vaststellen van het huidige ontwerp bestemmingsplan doet het plangebied, de omgeving van het plangebied, de omwonenden en de toekomstige bewoners ernstig tekort in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het vervolg van deze brief geven we u een nadere onderbouwing van bovenstaande punten.

Toelichting

Paragraaf 2.3.1

In deze paragraaf wordt gesuggereerd dat het plan kansen geeft om het kleinschalig landschap in de lob terug te brengen Om de landschappelijke waarde te geven dient het gebied heringericht te worden. Het is niet duidelijk op welke wijze en wanneer dit plaats gaat vinden. Het plan doet de lob geweld aan en versterkt deze niet buiten het plangebied.

Paragraaf 3.1.1

Het historisch zandpad wordt een belangrijke drager van het plangebied. Het biedt o.a. een belangrijk recreatief doel. Het is niet duidelijk op welke wijze dit recreatieve route wordt versterkt. De route loopt ter hoogte van de Venushoek dood.

Paragraaf 3.1.2

Er wordt gesproken dat het belangrijk is dat er een robuuste verbinding komt tussen de belangrijke groenstructuren. In het plangebied is een zone geprojecteerd die deze gewenste robuustheid in zou moeten vullen. Echter is in het plan zeer beperkt ruimte opgenomen om deze robuustheid te creëren. Met name de bouwblokken en verkeersvoorzieningen hinderen deze robuustheid..

Paragraaf 3.1.3

In deze paragraaf wordt de ambitie uitgesproken om de groene omzooming te versterken. Dit is een belangrijke maatregel voor de inpassing van het plan in de bestaande leefomgeving. Er worden alleen maatregelen op specifieke gronden genoemd over het vrijhouden van bouwwerken en verplichte landschappelijke inpassing. Op welke wijze het overige en grootste deel van de groene omzooming wordt versterkt is niet duidelijk en volgens de plankaart zeer marginaal.

Paragraaf 3.1.7

De inzet om minder autoverkeer over de weg Plein te krijgen en deze te stremmen voor doorgaand autoverkeer is positief. Het is niet duidelijk waar deze knip exact wordt geprojecteerd. Voor de bewoners van het Plein zelf zou het prettig zijn als deze doorgaande functie beschikbaar blijft. Deze knip is niet besproken en er is onvoldoende afgewogen wat deze knip voor gevolgen heeft voor bewoners van het Plein nabij deze knip.

Paragraaf 4.1.3

In deze paragraaf wordt de locatie als geschikt geacht waar twee argumenten voor worden gebruikt:

1. De ontwikkeling een groot deel van de woningbehoefte binnen Schijndel, Meierijstad en Noord-Brabant.
2. Het plangebied in de "Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel wordt aangemerkt als gebied met "Visie woninguitbreiding toekomst".

Het eerste argument is een gelegenheidsargument. Bij een goede ruimtelijke ordening wordt de lagenbenadering gehanteerd. Voor deze locatie is deze niet gehanteerd.

Het tweede argument betreft een document wat door B&W is vastgesteld. Dit document heeft nooit ter inzage gelegen, waardoor er nooit inspraak heeft plaats gevonden over de locatiekeuzes die daarin gemaakt worden. Ook u als gemeenteraad heeft geen gelegenheid gehad om daar een besluit over te nemen.

Het op basis van deze twee argumenten een keuze maken voor grootschalige bouwlocatie, waaronder Grote Braeck, heeft grote gevolgen voor het bestaande gebied en bewoners en druist tegen alle regels van goede ruimtelijke ordening en het besluit ruimtelijke ordening in. Er ligt geen provinciale of gemeentelijke omgevingsvisie of structuurvisie ten grondslag die de Grote Braeck aanduidt als een geschikte locatie om woningbouw te realiseren. In de huidige omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is het gebied niet voor niets als Landelijk gebied en Gemengd Landelijk gebied en Cultuurhistorisch waardevol gebied aangeduid. In de verordening zijn verschillende gebieden rondom de kern Schijndel aangemerkt als Stedelijk afweegbaar. Het plangebied Grote Braek heeft deze aanduiding niet.

In de vigerende structuurvisie Schijndel is het gebied aangemerkt als buitengebied met bijzonder aanduiding als waterretentie met wandelroutes en landschapsverbetering. In de structuurvisie is dit gebied niet aangewezen als zoekgebied Wonen.

Het is dus niet logisch en passend en onbehoorlijk om juist deze locatie aan te duiden als een te ontwikkelen gebied.

Paragraaf 4.2.3

De conclusie die in deze paragraaf wordt getrokken is niet correct. Voor het plangebied Grote Braeck is geen gebiedsvisie gemaakt en is de lagenbenadering ook niet toegepast. Zie mijn vorige opmerking.

Paragraaf 4.3.1

De analyse en conclusie die in deze paragraaf wordt getrokken zijn niet correct. De ontwikkeling past niet in de Structuurvisie Ruimte Schijndel.

In de vigerende structuurvisie staat dat ontwikkeling buiten het stedelijk gebied landschappelijke inpassing plaats dient te vinden en te zorgen voor kwaliteitsverbetering van het omliggende landschap dient te voorzien.

Het plan voldoet daar niet aan omdat het landschap wordt geweld aangedaan. Verbetering van landschappelijke waarde en omgevingskwaliteit buiten het plangebied: hier is totaal geen aandacht aan gegeven en er zijn geen maatregelen voor opgenomen.

In de structuurvisie is het gebied aangemerkt als buitengebied met bijzonder aanduiding als waterretentie met wandelroutes en landschapsverbetering. In de structuurvisie is dit gebied niet aangewezen als zoekgebied Wonen.

Paragraaf 5.2.2. en 5.2.2.3

De analyse en conclusie die in deze paragraaf wordt getrokken in niet correct. Er worden weliswaar een paar elementen die waardevol zijn gerespecteerd waaronder de laanstructuur. Het Kleinschalig landschap, bestaande zichtlijnen, diversiteit en openheid van het landschap worden groot geweld aangedaan in de verkaveling en woningbouw.

Paragraaf 5.3.2.1

Het is niet duidelijk hoe groot de wateropvang in het gebied dient te worden en zo ja, op welke wijze de afvoer van het gebied plaats gaat vinden. In het plan staat dat dit onderzocht gaat worden als het basisrioleringsplan voor deze ontwikkeling wordt opgesteld. Indien de beoogde afvoer niet mogelijk is, zal dat tot gevolg hebben dat de aan te leggen voorzieningen in het plangebied groter gedimensioneerd dienen te worden. Dit zal mogelijk een groter ruimtebeslag gaan vragen. Hiermee is het dus onduidelijk of het plangebied voldoende ruimte biedt voor de wateropgaven. Het uitgaan van een standaard norm van 60 mm is niet voldoende om een besluit te nemen voor een plangebied van deze omvang met zijn directe omgeving. Er dient een volledig waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld, waarin duidelijk wordt welke effecten en risico's er zijn voor de omgeving en welke maatregelen er worden genomen. De conclusie dat de waterhuishouding geen belemmering vormt kan nog niet getrokken worden.

Paragraaf 8.1

In deze paragraaf is omschreven dat de initiatiefnemer actief omwonenden geïnformeerd en betrokken heeft bij de planvorming en dat er een dialoog heeft plaats gevonden. Dit is niet juist. Het traject met de omgeving mag niet de naam dialoog hebben. Vanaf de start van het initiatief is er consequent alleen beperkt informatie gedeeld waarop gereageerd kon worden. Er is niet actief naar de omwonenden geluisterd of gevraagd wat de wensen zijn. De bewoners in de omgeving van het plan zijn door de initiatiefnemer niet serieus behandeld in hun wensen en belangen. De informatiebijeenkomsten die plaats hebben gevonden met de beperkte communicatie van de initiatiefnemer voldoet niet aan een omgevingsdialoog. Het participatieniveau (intensieve participatie) wat volgens het beleid van de gemeente Merierijstad bij dit plan hoort heeft niet plaats gevonden.

Het college van B&W heeft gehandeld tegen het eigen beleid in door met het principeverzoek in te stemmen voordat er een omgevingsdialoog heeft plaats gevonden. Dit hebben de initiatiefnemers gebruikt om de omgeving minimaal te betrekken.

De vragen die zijn ingediend zijn nog niet beantwoord en er is ook geen reactie op gekomen. Ik zie weliswaar onderdelen terug in het uiteindelijke plan, maar dat mag de definitie van een dialoog niet dragen. Een mooi voorbeeld is dat er, na maanden van radiostilte, het plan ineens ter inzage lag. De pers wist het eerder dan de omwonenden. Later die dag ontvingen we een nieuwsbrief, typerend voor het proces.

Plankaart

De hoogte 10 – 12 meter van de bouwblokken aan de noordwest grens gelegen naast perceel Plein 19A zijn van omvang en hoogte dat deze zorgen voor aantasting van onze privacy. Daarnaast tasten ze de zichtlijnen op het landelijk gebied aan die we hebben vanuit onze woning.

Deze bouwhoogte past niet in deze landelijke omgeving.

Voor de groene omzooming is marginaal ruimte in het plan opgenomen. Deze omzooming is ca 2 tot ca 8 meter. In deze tot 8 meter stroken zijn ook nog routes langzaam verkeersvoorzieningen opgenomen. Deze omzooming dient veel robuuster uitgevoerd te worden om een goede ruimtelijke inpassing van het plan te creëren.

De robuuste verbinding bestemd als groen is te mager om als robuust te typeren. Met name in het midden van het plangebied neemt de voorziening verkeer en wonen veel van de robuustheid weg. Er zal geknipt dienen te worden in de bebouwing.

Graag ontvingen wij een bevestiging van ontvangst van deze brief. Natuurlijk zijn we bereidt een mondelinge toelichting te geven.

Wij verzoeken u onze zienswijze mee te nemen in uw overweging en wensen u een wijs besluit toe.

Met vriendelijk groet,



OPRECHT IN OMGEVINGSRECHT

MR MARIEKE B.V.
Bruistensingel 120
5232 AC 's-Hertogenbosch
info@mr-marieke.nl
www.mr-marieke.nl
+31 (0)73 200 51 09

AANTEKENEN:
Gemeente Meierijstad
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 10.001
5460 DA VEGHEL

Ons kenmerk	D201979	Behandeld door	Marieke van de Sande - van de Ven
Plaats	's-Hertogenbosch	E-mail	marieke@mr-marieke.nl
Datum	7 juni 2023	Telefoon	+31 (0)6 16 06 60 93
Betreft	Pro forma zienswijzen inzake Ontwerpbestemmingsplan Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel & Pro forma inspraakreactie voornemen herbegrenzing Interim omgevingsverordening Noord-Brabant		

Geachte leden van de raad,

[redacted]

Mr Marieke
OPRECHT IN OMGEVINGSRECHT

[redacted]

breng ik via deze weg pro forma zienswijzen naar voren inzake het ontwerpbestemmingsplan "Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel" dat momenteel gedurende zes weken van 27 april 2023 tot en met woensdag 7 juni 2023 voor een ieder ter inzage ligt. Tevens maak ik via deze weg gebruik van de gelegenheid om een inspraakreactie te geven op de herbegrenzing van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant welke via onderhavige procedure verloopt. De afschriften van de betreffende bekendmakingen zijn als **Productie 1** bijgevoegd.

Cliënten kunnen zich namelijk niet verenigen met dit ontwerpbestemmingsplan en de herbegrenzing, maar vanwege omstandigheden is het niet mogelijk gebleken om binnen de termijn de specifieke inhoudelijke zienswijzen aan te voeren.

In zijn algemeenheid kan ik alvast wel aangeven dat cliënten zich ernstige zorgen maken over de intensiteit van de woningbouw en de daarmee gepaarde gaande gevolgen zoals de toenemende verkeersbewegingen, onveilige verkeerssituaties, aantasting van de privacy, afname van het woon- en leefklimaat ter plaatse en aantasting van de diverse cultuurhistorische en landschappelijke waarden die op onderhavig gebied liggen.

Ik verzoek u dan ook vriendelijk om mij een redelijke termijn te geven om deze gronden aan te vullen.

Voor nu vertrouw ik erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Productie(s):

1. a. Publicatie Gemeenteblad d.d. 26 april 2023 inzake ontwerpbestemmingsplan;
   b. Publicatie Gemeenteblad d.d. 1 mei 2023 inzake voornemen verzoek herbegrenzing;
   c. Publicatie Gemeenteblad d.d. 2 mei 2023 inzake inspraak herbegrenzing.

PRODUCTIE 1

MEIERIJSTAD

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Meierijstad

Nr. 177174

26 april

2023

Ontwerp bestemmingsplan 'Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel'

Burgemeester en wethouders van Meierijstad maken ter voldoening aan artikel 3.8 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) bekend dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel' gedurende zes weken van 27 april 2023 tot en met woensdag 7 juni 2023 voor een ieder gedurende openingstijden ter inzage ligt in het gemeentehuis, Stadhuisplein 1 te Veghel.

Het bestemmingsplannen is ook elektronisch te raadpleegbaar op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1948.SCH002BP0012022M-ON01

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische basis voor de realisatie van 241 woningen in het gebied tussen Plein, Langstraat en Venushoek in Schijndel.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het agrarisch bedrijf inclusief de bijbehorende stallen aan Plein 21 gesaneerd. De twee bestaande agrarische bedrijfswoningen worden omgevormd tot twee reguliere woningen.

Het initiatief voorziet in een divers woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen waarbij ten minste 25% van het programma bestaat uit sociale huur. Van de in totaal 241 woningen zijn 210 woningen ter plaatse van de agrarische gronden tussen de straten Plein, Langstraat en Venushoek voorzien en 31 woningen ter plaatse van de percelen M77 en M628 aan Plein. De ontwikkeling van deze gehele woonlocatie wordt de Grote Braeck genoemd.

Tijdens deze termijn kan schriftelijk of mondeling zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad. Een schriftelijke zienswijze kunt u richten aan de gemeenteraad van Meierijstad, Postbus 10.001, 5460 DA Veghel. Voor het indienen van een mondelinge reactie dient u een afspraak te maken. U kunt voor nadere informatie contact opnemen met Matthijs Suijkerbuijk van het atelier Gebiedsontwikkeling en Planologie, bereikbaar via telefoonnummer 14 0413. De vaststelling van het bestemmingsplan zal plaatsvinden door de gemeenteraad.

Veghel, 27 april 2023

MEIERIJSTAD

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Meierijstad

Nr. 190850

1 mei

2023

Voornemen verzoek herbegrenzing Landelijk gebied naar Stedelijk afweegbaar, gemeente Meierijstad

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel' ligt gedurende zes weken van donderdag 27 april 2023 tot en met woensdag 7 juni 2023 ter inzage. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 241 woningen in het gebied tussen Plein, Langstraat en Venushoek in Schijndel mogelijk.

Voor dit plan is het noodzakelijk de grens van het stedelijk gebied aan te passen. In aanvulling op het bestemmingsplan wordt (om de herbestemming mogelijk te maken) nu het voornemen om een verzoek tot herbegrenzing van het Landelijk gebied naar Stedelijk afweegbaar gepubliceerd en ter inzage gelegd. De gemeente heeft het voornemen om het verzoek tot herbegrenzing van het Landelijk gebied naar Stedelijk afweegbaar in te dienen bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (art. 6.2 IOV).

De beoogde woningen liggen buiten de begrenzing van het Stedelijk gebied. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het Landelijk en Stedelijk gebied wijzigen. Dit moet op verzoek van de gemeente. De procedure bepaalt dat eerst het voornemen tot verzoek om herbegrenzing wordt gepubliceerd. In de toelichting van het bestemmingsplan, dat ter inzage ligt, is een motivatie van de herbegrenzing opgenomen.

Het voornemen tot een verzoek herbegrenzing ligt met ingang van maandag 1 mei 2023 tot en met vrijdag 9 juni 2023 gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens de inzagetermijn kan iedereen zijn of haar zienswijze op voornemen tot het indienen van een verzoek tot herbegrenzing van Landelijk gebied naar Stedelijk afweegbaar aan de gemeenteraad kenbaar maken.

Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad. Een schriftelijke zienswijze kunt u richten aan de gemeenteraad van Meierijstad, Postbus 10.001, 5460 DA Veghel. Voor het indienen van een mondelinge reactie dient u een afspraak te maken. U kunt voor nadere informatie contact opnemen met Matthijs Suijkerbuijk van het atelier Gebiedsontwikkeling en Planologie, bereikbaar via telefoonnummer 14 0413.

Het ontwerp van het bestemmingsplannen is op het gemeentehuis Stadhuisplein 1 in Veghel te raadplegen en is ook elektronisch raadpleegbaar op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1948.SCH002BP0012022M-ON01

Veghel 1 mei 2023

Provincie Noord-Brabant

PROVINCIAAL BLAD

Officiële uitgave van de provincie Noord-Brabant

Nr. 4988

2 mei

2023

Inspraak herbegrenzing Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voor het plan Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel

Het ontwerpbestemmingsplan Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel ligt ter inzage. Dit plan kan niet vastgesteld worden voordat een herbegrenzing van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) plaats heeft gevonden. In deze publicatie vindt u meer informatie over het voornemen van de gemeente Meierijstad om een verzoek tot herbegrenzing bij de provincie Noord-brabant in te dienen en de mogelijkheden tot inspraak.

Waarom herbegrenzing?

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Bijvoorbeeld of er woningbouw toegestaan kan worden, of dat er natuur beschermd moet worden. Welke regels waar van toepassing zijn is vastgelegd in de vorm van werkingsgebieden, zoals bijvoorbeeld het Stedelijk gebied en Natuur Netwerk Brabant. Wanneer een bestemmingsplan niet helemaal goed binnen de grenzen van een gebied past zou het plan in strijd zijn met de IOV en niet vastgesteld kunnen worden. De IOV biedt daarom de mogelijkheid om grenzen van werkingsgebieden af te stemmen op een gemeentelijk bestemmingsplan: er vindt dan herbegrenzing plaats.

Procedure

In de IOV is bepaald dat de inspraak op de voorgenomen herbegrenzing verloopt via de procedure van het ontwerpbestemmingsplan (of wijzigingsplan). De gemeente verwerkt in het kaartmateriaal van het ontwerpplan gebiedsaanduidingen die inzicht geven in de benodigde wijzigingen. Reacties op de voorgenomen wijziging van de IOV kunnen net als de zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend worden bij de gemeente. Wanneer de gemeente na de terinzagelegging overgaat tot het doen van een aanvraag om herbegrenzing worden deze reacties meegestuurd naar Gedeputeerde Staten. Na een oordeel over de aanvraag en de reacties nemen Gedeputeerde Staten een besluit over de herbegrenzing.

Terinzagelegging en reageren

Het ontwerpplan Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel met meer informatie over de benodigde herbegrenzing heeft het planidentificatienummer NL.IMRO.1948.SCH002BP0012022M-ON01. Het plan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de gemeente. Voor meer informatie over de mogelijkheden voor inzage en hoe u kunt reageren op de voorgenomen herbegrenzing verwijzen wij u naar de gemeentelijke kennisgeving. De daarin genoemde termijn waarbinnen de reactie ingediend moet zijn geldt ook voor een eventuele reactie op de herbegrenzing.

's-Hertogenbosch, mei 2023
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

MR MARIEKE B.V.
Bruistensingel 120
5232 AC 's-Hertogenbosch
info@mr-marieke.nl
www.mr-marieke.nl
+31 (0)73 200 51 09

AANTEKENEN & PER E-MAIL VOORUIT AAN: [redacted]
Gemeente Meierijstad
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 10.001
5460 DA VEGHEL

Ons kenmerk	D201979	Behandeld door	Marieke van de Sande - van de Ven
Plaats	's-Hertogenbosch	E-mail	marieke@mr-marieke.nl
Datum	27 juni 2023	Telefoon	+31 (0)6 16 06 60 93
Betreft	Inhoudelijke zienswijzen inzake Ontwerpbestemmingsplan Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel & inspraakreactie voornemen herbegrenzing Interim omgevingsverordening Noord-Brabant		

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënten, kortgezegd de gezamenlijke omwonenden van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel, heb ik per brief van 7 juni 2023 pro forma zienswijzen kenbaar gemaakt. Per e-mail van 13 juni 2023 bevestigt u de ontvangst hiervan en geeft u mij tot uiterlijk 28 juni 2023 de gelegenheid om de inhoudelijke gronden aan te vullen, van welke ik aldus tijdig gebruik maak.

Inmiddels hebben de bewoners van de adressen [redacted] om hen moverende redenen teruggetrokken uit dit collectief, waardoor de lijst van cliënten als volgt luidt:

[redacted]



Cliënten kunnen zich namelijk niet verenigen met dit ontwerpbestemmingsplan en wel om de navolgende redenen:

Omgevingsdialoog
Hoewel cliënten zich beseffen dat een omgevingsdialoog vormvrij is, zijn zij van mening dat de omgevingsdialoog uitermate teleurstellend en onzorgvuldig is verlopen.

Reeds in 2020 gingen er geruchten over woningbouwplannen voor de hoek Langstraat – Plein – Teeuwishoek. Cliënten hebben destijds diverse malen aantoonbaar (o.a. per brief van 5 november 2020) bij uw gemeente geïnformeerd, maar kregen telkens nul op rekest. Vervolgens moesten zij notabene via het Brabants Dagblad vernemen dat er inmiddels een principebesluit was genomen waarmee medewerking werd verleend aan de woningbouwplannen.

Een en ander was geheel in strijd met het stappenplan dat uw eigen gemeente hanteerde bij de behandeling van principeverzoeken en waar elke andere initiatiefnemer strikt aan werd gehouden. Immers, uw eigen beleid had als voorwaarde dat bij het ontbreken van een omgevingsdialoog een principeverzoek niet eens in behandeling werd genomen. Het stuitte cliënten ten zeerste tegen de borst dat juist bij een omvangrijk plan als het onderhavige de omgevingsdialoog werd overslagen en de omwonenden werden gepasseerd. En dit terwijl dit plan zeer ingrijpend is voor de woon- en leefomgeving van cliënten.

Vervolgens werd door initiatiefnemer een “omgevingsdialoog” opgetuigd. In tegenstelling tot wat in het plan wordt aangegeven, merken cliënten op dat de bewoners van de Spoorlaan geheel niet in dit traject zijn betrokken. Geen enkele bewoner van de Spoorlaan is hiervoor ooit benaderd, ook niet met een flyer zoals in het plan staat vermeld.

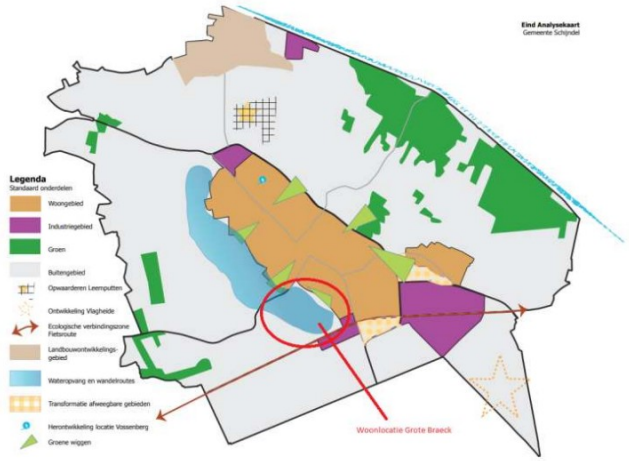
Daarbij komt dat overige cliënten de gang van zaken in deze geenszins als dialoog hebben ervaren, maar als een eenzijdige informatiestroom waarbij de input van cliënten telkenmale terzijde werd gelegd zonder dat daar een inhoudelijke (belangen)afweging plaatsvond. En dat blijkt ook uit alle correspondentie die tussen cliënten en initiatiefnemer heeft plaatsgevonden. Daarin worden telkens de procesmatige stappen aangegeven en ontbreekt elke inhoudelijke afweging.

Een en ander maakt dat terdege kan worden gesteld dat de omgevingsdialoog onzorgvuldig heeft plaatsgevonden.

Structuurvisie Ruimte Schijndel & Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel maart 2020
De grondslag voor onderhavig plan lijkt telkenmale te zijn gestoeld op de Structuurvisie Ruimte Schijndel uit 2012 en hetgeen in de Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel uit maart 2020 wordt beschreven. Cliënten zijn van mening dat deze Ruimtelijke bouwsteen oneigenlijk tot stand is gekomen en juridisch geen enkele status toekomt.

Cliënten bestrijden namelijk de stelling van gemeentewege dat de Ruimtelijke bouwsteen een uitwerking

zou zijn van de Structuurvisie. Het betreft geenszins een uitwerking, maar een koerswijziging. Immers, op pagina 27 van deze visie staan de definitieve keuzes voor zoekgebieden voor verstedelijking opgenomen, namelijk tussen Wijbosch en Schijndel (Loosbraak) en ten zuiden van Schijndel (Hooghekke). Op pagina 43 worden deze keuzes nader toegelicht. Op diverse kaarten uit deze Structuurvisie is te zien waar de betreffende zoekgebieden waren/zijn voorzien en de Eind Analysekaart (pagina 28) geeft heel duidelijk weer waar woningbouw en waar andere functies waren/zijn voorzien.



Afbeelding: Eind Analysekaart uit Structuurvisie Ruimte, pagina 28

Op de onderhavige planlocatie was in het geheel geen woningbouw voorzien, maar wateropvang. En gezien de hedendaagse (landelijke) wateropgave is het des te meer onbegrijpelijk dat ter plaatse nu niet in wateropvang maar in verharding wordt voorzien.

Jarenlang is deze Structuurvisie het uitgangspunt en geeft het de burgers van Schijndel rechtszekerheid. Totdat in maart 2020 het college van burgemeester en wethouders afwijkt van deze Structuurvisie middels de vaststelling van “De ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel”. Zonder enige vorm van inspraak.

Met dit document wordt het zoekgebied verstedelijking “Hooghekke” verlaten en wordt een geheel nieuw gebied aangewezen, namelijk “Plein” oftewel de huidige planlocatie. En zoals gezegd is dit géén uitwerking, maar een koerswijziging van de Structuurvisie.

Artikel 2.1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad de structuurvisie vaststelt, waarin de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren beleid zijn vastgelegd. Voor zover een structuurvisie ontwikkelingen omvat, gaat die structuurvisie in op de wijze waarop de gemeenteraad zich voorstelt die ontwikkelingen te doen verwezenlijken. Ingevolge artikel 2.1 Wro is de gemeenteraad in deze het bevoegde orgaan en niet het college. Het college mag enkel de Structuurvisie aanpassen indien er sprake is van delegatie en/of mandaat. Noch in de Mandaatregeling, noch in de Delegatieregeling is sprake van het doorschuiven van deze bevoegdheid aan het college.

Aldus kan worden gesteld dat het college niet de bevoegdheid had om af te wijken van de Structuurvisie en ”De ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel” helemaal niet vast had mogen stellen. En dat is een van de redenen waarom cliënten zich in deze gehele kwestie niet gehoord voelen. Immers, zij hebben geen enkele vorm van inspraak gehad. Normaliter geldt bij het voornemen of de vaststelling van een structuurvisie dat burgers een inspraakreactie kunnen geven. Dat is door het vaststellen van de

bouwsteen geheel niet gebeurd. Artikel 2.1.1 Bro bepaalt dat bij een structuurvisie wordt aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding daarvan zijn betrokken. In de Nota van Toelichting op het Bro staat dat het nadrukkelijk gewenst is dat burgers en maatschappelijke organisaties worden betrokken bij de totstandkoming van structuurvisies. Als reden hiervoor wordt genoemd dat door betrekken en meedenken in een vroeg stadium draagvlak ontstaat. Omdat de locatie "Plein" niet in de structuurvisie is opgenomen, had eerst een partiële herziening van de structuurvisie plaats dienen te vinden.

Aldus is onderhavig ontwerpbestemmingsplan in strijd met de Structuurvisie en kan derhalve geen stand houden.

Groenbeleidsplan Schijndel
In paragraaf 4.3.7 van de Toelichting op onderhavig plan wordt gesteld dat dit plan past binnen het Groenbeleidsplan Schijndel. Cliënten kunnen dit niet volgen. Immers, in dit Groenbeleidsplan blijft de westzijde van Schijndel helemaal groen. Er is ter plaatse sprake van een "Groene wig" alsmede "Open/kleinschalig landschap". Het Groenbeleidsplan komt ook terug in de Structuurvisie Ruimte. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding: Kaart Natuur, Water en Cultuurhistorie (bron: Structuurvisie Ruimte)

Op pagina 29-31 van deze Structuurvisie staat letterlijk:

> *Uit de genoemde punten uit het Groenbeleidsplan mag duidelijk zijn dat de betreffende gebieden niet bedoeld zijn om vol te bouwen en dat verstedelijking van overige delen van Schijndel alleen gebeurt volgens het principe inbreiding voor uitbreiding.*
> *[..]*
> *Concreet moet de natuur robuuster worden gemaakt (vrijere uitwisseling voor de planten- en dierenwereld van Schijndel en omgeving) en moet het landelijk gebied in worden gezet als*

wateropvanglocatie met een dubbelfunctie (wandel- en/of laarzenpaden). Hierdoor wordt de wateroverlast in de kern beperkt en ontstaat er een gezonder en stabielere ecologische omgeving, die tegelijk een aantrekkelijker buitengebied vormt.

Het is dan ook onbegrijpelijk dat in de Toelichting wordt gesteld dat onderhavig plan past binnen het Groenbeleidsplan.

Herbegrenzing Interim omgevingsverordening Landelijk gebied naar Verstedelijking afweegbaar
Op grond van artikel 5.3 van de IOV kan het college van burgemeester en wethouders aan Gedeputeerde Staten verzoeken om de grenzen van de werkingsgebieden te wijzigen. GS kunnen onder voorwaarden medewerking verlenen. Zo moet deze passen binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, moet dit nodig zijn vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt en moet de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar zijn of de behoefte aan de uitbreidingsrichting moet zijn vervallen.

Uit de stukken blijkt geenszins dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Er is absoluut geen sprake van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Immers, de tot op heden altijd zo belangrijke cultuurhistorische waarde van het gebied wordt volledig teniet gedaan door deze grond vol te bouwen met maar liefst 241 woningen. Ook de duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit wordt door cliënten niet ingezien. Aldus zijn cliënten van mening dat geen medewerking kan worden verleend aan de herbegrenzing.

Voorts is een dergelijke wijziging alleen mogelijk indien uit de toepassing van de Ladder blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen. Zoals hieronder nader zal worden aangegeven, is daarvan geen blijk gegeven. Sterker nog, er heeft niet eens een deugdelijke toets aan de Ladder plaatsgevonden.

Ladder voor duurzame verstedelijking / Reële alternatieven onvoldoende afgewogen
De provinciale Interim Omgevingsverordening bepaalt dat er sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij (onder meer en voor zover in deze relevant) er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en de Ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast.

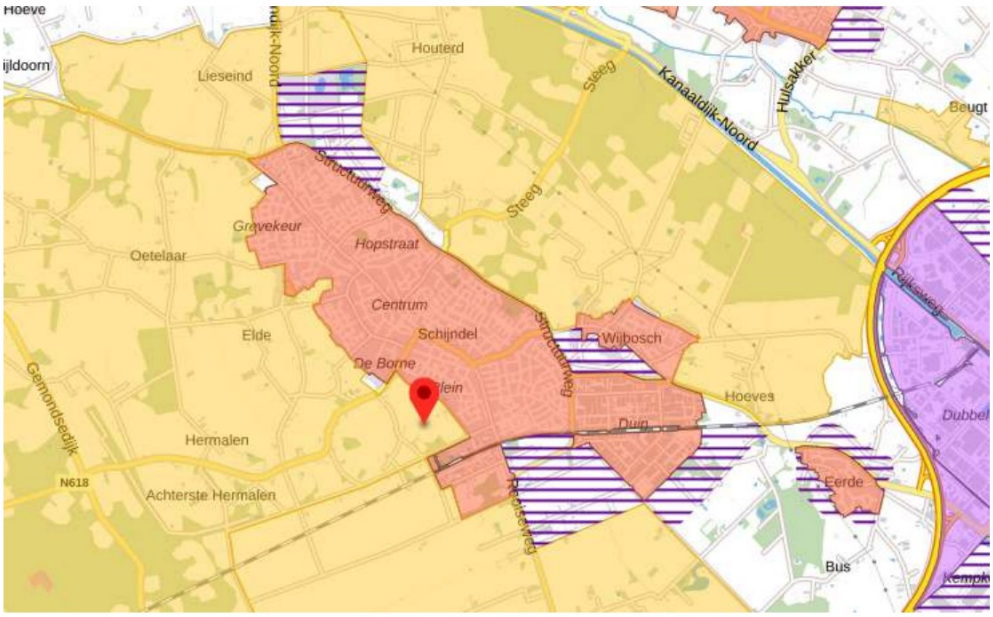
In paragraaf 4.1.3 van de Toelichting op onderhavig plan komt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aan de orde. Het staat vast dat onderhavig plan een stedelijke ontwikkeling betreft. In een dergelijk geval dient het betreffende plan een nadrukkelijke motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Een dergelijke nadrukkelijke motivering ontbreekt. In de Toelichting staat vermeld dat met dit plan wordt voorzien in een kwantitatieve behoefte, maar dan houdt het op. En dat is opmerkelijk, want bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is een nadrukkelijke motivering nodig. Dat is namelijk bepaald in artikel 3.1.6 Bro.

In de aanleiding van de Toelichting op onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat dit plan voorziet in een divers woningbouwprogramma voor diverse doelgroepen. In paragraaf 4.3.3 van de Toelichting (Woonvisie Meierijstad 2018) wordt geschreven dat in de afgelopen jaren het bouwen van woningen achter is gebleven bij de behoefte en dat dat heeft geleid tot tekorten op de woningmarkt. Verder wordt geschreven dat bij de realisatie van nieuwe woningbouwplannen de gemeente Meierijstad

prioriteit geeft aan inbreidings- en transformatieplannen boven uitbreidingsplannen, waarbij kwaliteitsverbetering het uitgangspunt is.

Onderhavig plan staat volgens cliënten haaks op deze uitgangspunten en alternatieve locaties zijn allerminst onderzocht.

Alternatieve locaties
In de provinciale Interim omgevingsverordening zijn rondom Schijndel zoekgebieden voor woningbouw aangewezen (verstedelijking afweegbaar). Zie hiervoor de paars gearceerde gebieden op onderstaande afbeelding.



Afbeelding: uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (rode pin: plangebied)

Onderhavig plangebied ligt niet in een dergelijk gebied, maar heeft de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevol gebied". Voor dergelijke gebieden heeft de verordening bepaald dat er sprake moet zijn van behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het mag duidelijk zijn dat de bouw van meer dan 200 woningen hier geheel haaks op staat.

Voorts bevreemdt het cliënten ook dat onderhavige locatie voor woningbouw wordt ingezet, aangezien eerder al (reeds in 2020) sprake was van een concreet initiatief van Stal Vermulst. Deze locatie is gelegen aan Hooghekke 7 en wèl gelegen in zoekgebied "Verstedelijking afweegbaar". Zie hiervoor een artikel uit het Algemeen Dagblad van 7 maart 2020 met de kop "Stal Vermulst in Schijndel wil ruimte maken voor zeker 250 woningen". De tekst van dit artikel is als **Productie 1** bijgevoegd.

Cliënten hebben initiatiefnemer diverse malen hierop gewezen en daarbij nog meerdere concrete alternatieven en oplossingen aangedragen. Zie voor een voorbeeld hiervan **Productie 2.** Cliënten hebben meerdere malen aangegeven dat diverse inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom van Schijndel concrete mogelijkheden bieden om woningen te realiseren. Ook hier is niets inhoudelijks mee gedaan.

Cliënten geven aan dat initiatiefnemer weliswaar langskwam om het gesprek te voeren, maar dit betrof uiteindelijk in feite niets anders dan het aanhoren en ophalen van informatie om dit vervolgens terzijde te leggen.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in uitspraken uit 2018 en 2020 aangegeven dat de raad voor- en nadelen van aangedragen alternatieven zorgvuldig dient af te wegen. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met aangedragen alternatieven betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. In de meest recente uitspraak wordt nog eens bevestigd dat er niet te lichtvaardig met alternatieven om mag worden gegaan, hetgeen in casu wel is gebeurd.

Op geen enkele wijze hebben cliënten een deugdelijk gemotiveerde reactie op hun voorstellen gekregen. Alleen al hierom kan het onderhavige plan geen stand houden.

Verkeer
Cliënten hebben van begin af aan al bij initiatiefnemer en gemeente aangegeven dat het op de Langstraat al zeer druk is met verkeer en er met enige regelmaat ongelukken gebeuren. Wanneer het nog drukker wordt, is de reële verwachting dat het aantal ongevallen toeneemt. Cliënten voelen zich totaal niet serieus genomen in hun zorgen.

Cliënten zijn van mening dat het verkeerskundig rapport onvolledig en te kort door de bocht is. Immers, het rapport ziet hoofdzakelijk op de directe omgeving van het onderhavige plan, terwijl er meerdere invloeden bij onderhavige ontwikkeling van toepassing zijn.

Cliënten en dan met name de bewoners van de Spoorlaan maken zich ernstige zorgen over de toekomstige situatie op de kruising Spoorlaan – Europalaan. Cliënten vrezen hier voor opstopping van het verkeer en voor de situatie met de Parallelweg. Het is daar nu al gevaarlijk met oversteken.

In het verkeerskundig rapport wordt beaamd dat de Europalaan reeds een drukke weg betreft en dat door onderhavige ontwikkeling de verkeersintensiteit toeneemt. Tevens wordt aanbevolen om de gevolgen van de woningbouwontwikkeling in bredere context te onderzoeken, maar daar blijft het bij. Cliënten pleiten dan ook voor een concrete uitwerking in de vorm van bijvoorbeeld aanpassing van deze kruising.

In het verkeerskundig rapport wordt vermeld dat onderhavige ontwikkeling voor een relatief forse toename van de verkeersintensiteit op de Spoorlaan zorgt. Er wordt ook aangegeven dat er geen knelpunten worden verwacht. Dit staat haaks op hetgeen hierboven is aangegeven en cliënten begrijpen dit dan ook niet. Het is nu al moeilijk om de weg daar op te komen, laat staan als er straks sprake is van nog meer verkeer.

Het verkeerskundig rapport spreekt over “ontsluiting van enkele bedrijfspercelen”, maar er is sprake van een serieus bedrijventerrein en waar aldus sprake is van veel industrieel verkeer (vrachtverkeer). Cliënten zijn van mening dat hier onvoldoende rekening mee wordt gehouden. Immers, niet alleen het vrachtverkeer zelf, maar ook het laden en lossen zorgt voor verminderde doorstroming, opstopping en gevaarlijke situaties, zeker in combinatie met fietsers. Cliënten hebben verscheidene malen aangegeven dat gezien het vrachtverkeer in combinatie met de fietser de weg te smal is om dit soort verkeer te kunnen

verzetten. Dit is eenvoudigweg vragen om moeilijkheden en (dodelijke) verkeersongevallen.

Zo vragen cliënten zich af hoe de veiligheid van fietsers en voetgangers zal worden gewaarborgd. Er is namelijk sprake van veel schooljeugd welke gedurende de gehele dag – ook vanuit Sint-Oedenrode – door de Spoorlaan richting Plein via het rode pad naar het Elde College aan de Putsteeg fietst. Daar komt ook nog eens bij dat alle leerlingen van het Elde College verplichte sportlessen volgen op de sportvelden aan de Rooiseheide, waardoor er dagelijks vele fietsers in groepen door de Langstraat komen. Gezien de leeftijdscategorie van deze fietsers, is het zeer aannemelijk dat zij met meer dan twee naast elkaar fietsen. Dat gebeurt namelijk nu ook al. Uit het verkeersrapport kunnen cliënten geenszins opmaken dat hiermee rekening is gehouden.

Daarbij komt ook nog eens dat aan de Langstraat een kinderdagverblijf is gelegen, waardoor juist ook in de spits extra veel verkeer over de Langstraat komt. Uit het verkeersonderzoek kunnen cliënten niet opmaken dat hiermee rekening is gehouden.

Verkeersmetingen
Cliënten hebben hun bedenkingen bij de locaties waar de verkeersmetingen zijn gehouden en worden gehouden. Zo is er sprake van een meting voor het verkeer in de Spoorlaan, maar volgens cliënten had dit meetpunt vooraan in de straat moeten liggen (komende vanuit de Europalaan).

Toename sluipverkeer
Het verkeerskundig rapport geeft met betrekking tot sluipverkeer wel een en ander aan met betrekking tot het Plein, maar cliënten vinden in het rapport niets terug over het sluipverkeer op de Langstraat en Spoorlaan. Cliënten verwachten namelijk hier een forse toename van het sluipverkeer vanuit Boxtel, omdat het centrum verkeersluw wordt gemaakt.

Bouwverkeer
Cliënten maken uit de stukken niet op of er een plan is gemaakt voor het bouwverkeer. Hoewel dat in principe een tijdelijke situatie betreft, kan deze situatie wel degelijk een fors lang tijdsbestek hebben. Er zullen dan nog meer gevaarlijke situaties ontstaan door zwaar vrachtverkeer.

Verkeerstrillingen
Tevens vrezen cliënten voor trillingen van het vrachtverkeer. De woningen aan de Spoorlaan zijn oude woningen uit de jaren ’30 en ’40. Cliënten zien in de onderzoeken niets hierover terug en zouden graag vernemen hoe hiermee zal worden omgegaan.

Cliënten zijn voornemens om een verkeerskundig tegenadvies te overhandigen en behouden zich derhalve het recht voor om dit nog in een later stadium aan te leveren.

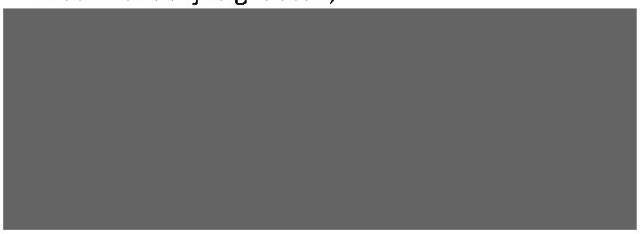
Woon- en leefklimaat
Cliënten verwachten door de verkeerstoename meer geluidsoverlast en luchtvervuiling door uitlaatgassen. Verder maken zij zich zorgen over privacy, aangezien zij juist vanwege deze aspecten in dit gebied zijn gaan wonen: landelijk, rustig en weids uitzicht. Met onderhavig plan wordt niet enkel aan de ter plaatse geldende waarden geweld gedaan, maar blijkt onvoldoende hoe initiatiefnemer rekening heeft gehouden met dergelijke aspecten waardoor er een ondeugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Mr Marieke
OPRECHT IN OMGEVINGSRECHT

Conclusie
Gezien het bovenstaande zijn cliënten van mening dat onderhavig plan is strijd is met diverse uitgangspunten en wet- en regelgeving en derhalve niet op deze wijze dan wel in deze vorm kan worden vastgesteld.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wacht uw reactie met belangstelling af.

Met vriendelijke groeten,



Producties:

1. Tekst artikel Algemeen Dagblad/Brabants Dagblad d.d. 7 maart 2020;
2. Alternatief plan omwonenden.

PRODUCTIE 1



De paardenstallen en de boerderij van Stal Vermulst in Schijndel, met op de achtergrond de wijk Hulzebraak. Deze lap grond van zeker tien hectare komt in beeld voor woningbouw. © Marc Bolsius

Stal Vermulst in Schijndel wil ruimte maken voor zeker 250 woningen

SCHIJNDEL - Schijndel kampt al jaren met een chronisch tekort aan bouwlocaties en krijgt nu een bouwplan voor zeker 250 woningen in de schoot geworpen. Stal Vermulst aan de rand van Schijndel wil hiervoor naar een andere locatie verkassen. Toch is het nog maar de vraag of het gemeentebestuur van Meierijstad groen licht geeft.

Robèrt van Lith 07-03-20, 08:12 **Bron:** BD

Het lijkt haast te mooi om waar te zijn. Paardenbedrijf Stal Vermulst biedt een grote lap grond van ruim tien hectare langs de Structuurweg - grenzend aan nieuwbouwwijk Hulzebraak - aan als woningbouwlocatie.

Op dit Landgoed Hooghekke is plek voor 250 tot 300 woningen. En dat terwijl Schijndel al jaren 'schreeuwt' om woningbouwlocaties. ,,We zijn zelf op zoek naar een grotere locatie om verder te kunnen groeien", zegt eigenares Leonthien Vermulst. ,,Ook klopten bouwers en ontwikkelaars hier steeds vaker aan omdat deze locatie in beeld is voor woningbouw. Maar we wilden het niet overlaten aan anderen."

Vermulst schakelde meerdere professionals in. Adviseur Margot van Niele van het bureau Anedra uit Lieshout - die ook betrokken was bij de ontwikkeling van het grote nieuwbouwplan Hulzebraak - werd aangetrokken, alsmede architectenbureau Mulleners + Mulleners en Buro Lubbers voor de landschapsarchitectuur.



Stal Vermulst in Schijndel wil verhuizen om plaats te maken voor 250 tot 300 nieuwe woningen. © Robèrt van Lith/BD

75 sociale huurwoningen

En er was al nauw overleg met woningbouwcorporatie Woonmeij. Het plan houdt rekening met 30 procent voor sociale woningbouw. ,,We gaan voorlopig uit van 75 sociale huurwoningen", zegt bestuurder Mark Wonders van Woonmeij. Hij ziet het plan als de 'uitgelezen mogelijkheid om de komende jaren in Schijndel de extreme druk van de woningmarkt af te halen'. ,,Volgens prognoses van Meierijstad is er tot 2028 nog behoefte aan

635 tot 893 woningen, maar er zijn nauwelijks bouwlocaties in Schijndel", vult Van Niele aan. ,,Ons plan kan dus dé oplossing zijn."

Geen beren op de weg

Wonders ziet vooralsnog geen beren op de weg: ,,Het gebied valt buiten de geitencirkel in Schijndel. Het plan kent relatief zeer weinig direct omwonenden. En het valt binnen de bebouwde kom, binnen de Structuurweg en de Europalaan/Rooiseweg. En winkels en sportclubs zitten om de hoek. Het biedt zelfs de kans om het Duits Lijntje zichtbaar op te nemen."

Toch is dat enthousiasme bij het college van B en W van Meierijstad nog niet waarneembaar. ,,Het is lastig om er nu al iets over te zeggen", is wethouder Jan Goijaarts (CDA, ruimte) zuinigjes. ,,Eind van de maand of begin volgende maand ligt het verzoek ter beoordeling in het college. Samen met andere bouwplannen. Het is te vroeg om nu al enthousiast te reageren, er komt veel meer bij kijken."

'We wachten netjes af'

Van Niele had meer enthousiasme bij het college verwacht. ,,Maar we zijn in goed overleg, dus we wachten netjes af." Van Niele denkt net als Wonders dat het woningtekort in Schijndel voor een deel kan worden opgelost met dit plan voor Landgoed Hooghekke, dat plaats biedt aan zowel appartementen voor senioren, geschakelde woningen als tweekappers en vrijstaande woningen. De boerderij van de familie Vermulst blijft overeind, de stallen gaan plat voor woningbouw.

,,Het wordt een heel ruim opgezet plan met veel groen en dorpse architectuur", zegt Van Niele. ,,Wel zullen we langs de Structuurweg een geluidswal moeten aanleggen, zoals dat ook bij Hulzebraak gebeurde." Van Niele kan zich niet voorstellen dat het college 'nee' zegt: ,,Dit stuk grond is door de provincie aangewezen als zoeklocatie voor woningbouw. Het is dus en bouwlocatie die heel erg voor de hand ligt."



Het schetsplan van Landgoed Hooghekke in Schijndel, waar plaats ingeruimd wordt voor 250 tot 300 woningen. Stal Vermulst kijkt uit naar een andere, grotere locatie. © Mulleners + Mulleners



Het terrein van Stal Vermulst grenst aan de Schijndelse nieuwbouwwijk Hulzebraak. © Robèrt van Lith/BD

PRODUCTIE 2



Wij, buurtbewoners aan de Langstraat zijn absoluut TEGEN WONINGBOUW in dit specifieke gebied. Het gebied noordelijker, met directe ontsluiting op de Schootsestraat voldoet veel beter als plek om grotere hoeveelheden huizen te bouwen. De verkeerssituatie aan de Langstraat en Plein laat zulke grote hoeveelheden huizen en dus verkeersbewegingen niet toe. En als er dan toch gebouwd zou moeten worden zal een wijk zoals Teeuwishoek en de kleine Borne met veel minder, maar grotere huizen in een groene omgeving veel beter op zijn plek zijn. Hierbij onze visie...

1. ontsluiting op Venushoek richting Boxtel / Centrum Schijndel
2. extra/verplaatste bebouwing mogelijk door aankoop grond stichting
3. GEEN ontsluitingen op Langstraat i.v.m. verkeersdrukte (wintergroene bossages aan zijkant ivm overlast autolichten)
4a. achterkant perceel Langstraat 7: struiken-sloot-groen/bomen-wandelpad-groen-sloot-groen/bomen-struiken-grasveld-huizen aan doodlopende straat voor bestemmingsverkeer
4b. zijkant perceel Langstraat 7: struiken-sloot-groen/bomen-weg-vrijstaande huizen
5. verplaatsing waterpartijen naar kant Langstraat, huizenrij dus verder naar achteren en straat aan achterzijde huizen
6. geen hoogbouw ivm inkijk Langstraat 7 uberhaupt geen hoogbouw in dit project !
7. mogelijke ontsluitingen op Plein richting Centrum / Sint Oederode
8. alleen fietspad / bestemmingsverkeer/ aanwonenenden (autoluw)
9. Langstraat sowiso aanpassen naar autoluw/30 km zone ivm de nu al gevaarlijke en situatie en drukte. Ook betere straatverlichting iom bewoners

06-06-2023

Zienswijze bestemmingplan de Groote Braeck, Schijndel

Beste gemeenteraad van Meierijstad, beste heer [redacted]

Graag willen wij met deze mail onze zienswijze geven op het bestemmingplan betreft het nieuwbouw project de Groote Braeck. Wij hebben een aantal zaken waar we op in willen gaan. Ik zal ze hieronder puntsgewijs behandelen om het zo duidelijk mogelijk te beschrijven.

Punt 1:

In het bouwplan van de Groote Braeck die als dorps en groen omschreven wordt staat een tekening en een omschrijving opgenomen van 2 woonblokken met appartementen. Deze hebben op iedere laag 8 appartementen en worden 3 woonlagen hoog. De laatste woonlaag zou gedeeltelijk in de schuine kap vallen en daardoor minder kolossaal ogen. Ik kan me in dit idee en ontwerp vinden omdat het in een wijk met een dorpse stijl niet hoger zou passen.

Omdat de hoogte van het te bouwen appartementencomplex van 3 woonlagen met een 3e laag in de schuine kap een goothoogte nodig zal hebben van tussen de 8 en 9 meter met een daarbij behorende nokhoogte van 10 a 10.5 meter lijkt het me logisch dat hier dan ook de passende goot -en nokhoogtes van in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Een goot -en nokhoogte van beiden 12 meter zoals nu opgenomen suggereert en biedt de mogelijkheid tot het uiteindelijk bouwen van 4 woonlagen met een plat dak. We gaan ervanuit dat de impressies die we van de wijk te zien krijgen en de omschrijvingen over de wijk kloppen. Ook het voornemen van de 8 appartementen per bouwlaag en gecombineerd met 24 wooneenheden per complex wijzen op 3 bouwlagen.

De aanpassing die wij graag zouden zien om het dorpse en groene uiterlijk van de wijk te bewaken zijn dus: een maximale goothoogte van 9 meter of zoveel lager als mogelijk met een nokhoogte van 10.5 meter of zoveel lager als mogelijk. Dit sluit aan bij de voorgenomen bouwplannen en lijkt dus meer dan redelijk.

Punt 2:

In het plan wordt een ruimte beschreven met een maatschappelijke functie. Het zou gaan om een ruimte waar gemeenschapsactiviteiten kunnen worden georganiseerd. Er wordt in het plan uitgegaan van een gemeenschappelijke glazen tuinders kas om bijvoorbeeld groente en fruit te laten teelen door omwonenden. Een heel leuk idee wat een verbindend effect kan hebben op de omwonenden. Na een overleg met de heer Suijkerbuijk op 24 mei jl. werd me duidelijk dat het niet de bedoeling is om in dit soort ruimtes met een maatschappelijke functie 's avonds met regelmaat activiteiten te organiseren maar is de invulling van dit idee nog dusdanig onduidelijk dat er nog weinig over gezegd kan worden.

Het baart me enigszins zorgen wat er uiteindelijk wordt gebouwd en wat de leef -en gebruiksregels van deze ruimte zullen zijn.

Aangezien het een plek is waar meerdere mensen zich kunnen verzamelen, wat zou kunnen lijden tot andere vormen van last en geluid ten opzichte van een enkele buurman aangrenzend aan mijn perceel zou ik graag van de mogelijkheid gebruik maken om een aantal leef -en gebruiksregels toe te voegen aan artikel 7. Deze hebben betrekking op de maatschappelijke functie en de richtlijnen voor het gebruik.

Het liefst zou ik dit in goed overleg doen met de gemeente (mondeling toelichten) omdat ik denk dat dit de beste manier is om hier mijn “zorg” duidelijk te maken/uit te spreken. Dit komt vooral door de onduidelijkheid m.b.t. het gebruik/bedoeling/invulling van deze ruimte/plek. (Op dit moment)

Enkele toevoegingen m.b.t. het gebruik zouden mijn inziens bijv. kunnen zijn:

- Maximale openingstijd van ma t/m vr 8:00 tot 18:00 en za t/m zo van 9:00 t/m 18:00.
- Beperking van het gebruik van geluidsinstallaties buiten en eventueel ook binnen
- Dat het geen plek wordt om repeterende feesten van bewoners te organiseren

Zou er met het plaatsen van de accommodatie bijvoorbeeld rekening gehouden kunnen worden met de zijde van de entree? De mogelijkheid om deze aan de andere zijde dan de kant aangrenzend aan ons perceel te plaatsen zou al meer rust geven en als er geen reden is om dit niet te doen lijkt ons dit bijvoorbeeld al prettig.

Bedankt voor de mogelijkheid om onze zienswijze te delen. We zijn natuurlijk bereidt om onze ideeën bij vragen mondeling te onderbouwen of constructief mee te denken wanneer hier ruimte voor of behoefte aan is.

Succes met de verdere voortgang, wij zien jullie reactie graag tegemoet.



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 juni 2023 15:09
Aan: Griffie | gemeente Meierijstad
CC: [redacted]
gemeente Meierijstad
Onderwerp: Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan 'Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel'
Bijlagen: Bijlage 1 _ Mail JvdL aan RvR dd 26 mei.eml; Bijlage 3 _ Mail reactie JvdL op reactie RvR dd 12 juni.eml; Bijlage 2 _ Mail reactie van RvR dd 12 juni.eml

Geachte Gemeenteraad,

Refererend aan onderstaande mail van [redacted] vraag ik u hierbij om mijn "zienswijze Ontwerp bestemmingsplan 'Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel" in behandeling te nemen.

Mijn gegevens:
[redacted]

Eea heb ik verwoord in een mail van 26 mei 2023
In hoofdlijnen betreft mijn mail de volgende kernpunten:
1. Gewijzigde "knip" in Plein
2. Gevaarlijke Kruising Verdipad/Teewishoek
3. Verkeersoverlast tijdens bouwfase

In de 3 bijlagen treft u mijn mail alsook de reacties op die mail.

Ik vertrouw erop u voldoende te hebben geïnformeerd en ik zie uw positieve reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

---------- Forwarded message ---------
[redacted]
Date: vr 16 jun 2023 om 08:48
Subject: RE: FW: Inloop sessie Groote Braeck van 10 mei
[redacted]

Beste [redacted]

Ik heb onderstaande e-mail van [redacted] ontvangen. We zijn bereid uw zienwijze in behandeling te nemen, u dient een zienswijze echter wel formeel aan de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad te richten. Zou u uw zienswijze aan de gemeenteraad willen richten en mijn in de CC mee willen nemen?

Dank u wel.

MEIERIJSTAD
Stadhuisplein 1 - 5461KN Veghel - www.meierijstad.nl - info@meierijstad.nl - tel 14 0413

[redacted]

Verzonden: vrijdag 26 mei 2023 20:10
Aan: Ruimte voor Ruimte
Onderwerp: Inloop sessie Groote Braeck van 10 mei

Beste [redacted]

Op uitnodiging van Ruimte voor Ruimte heb ik op 10 mei de inloopbijeenkomst bezocht. Er waren drie "tafels" ingericht waar, toen ik er was, enkel aandacht was voor onderwerpen voor toekomstige bewoners. De belangen van omwonenden, zoals "ontsluiting", kwamen niet aan bod. De betreffende adviseur van Kragten heb ik dan ook niet kunnen spreken. Vooraf had ik de voor mij relevante "Ontwerpbestemmingsplan"-stukken gelezen. Na het lezen van deze stukken was ik onaangenaam verrast. Het betreft in eerste instantie de Knip in Plein; Zowel het rapport van Kragten (23/9/2021) alsook de hand-out van de inloopbijeenkomst van sept 2021, geven aan dat de "Plein-knip" ter hoogte van het hertenkamp (dus ten noorden van de kruising Teewishoek/ Plein) zou komen.

De reden waarom in 2021 voor deze locatie was gekozen wordt in dat rapport van Kragten duidelijk verwoord: "*Een maatregel die bijdraagt aan het terugbrengen van gemotoriseerd verkeer is het aanbrengen van een knip voor gemotoriseerd verkeer. Deze knip zorgt ervoor dat Plein alleen nog beschikbaar is voor het gemotoriseerd verkeer met een bestemming aan Plein, waardoor de verkeersveiligheid voor de fietsers alsmede de leefbaarheid verbeterd.*

Verkeerskundig gezien is de locatie van een knip op Plein tussen Verdipad en Teeuwishoek de meest logische. Daarmee is Plein niet meer begaanbaar als doorgaande route voor het gemotoriseerde verkeer."

Bovenstaand werd tijdens de inloopbijeenkomst van 23/9/2021 nogmaals door de adviseur van Kragten bevestigd. Maar wat schetst mijn verbazing?.... In het huidige plan is de "Plein-knip" ter hoogte van locatie Plein 23 ipv Plein 21 geplaatst (dus ten zuiden van de kruising Teewishoek/ Plein). Tijdens de inloopsessie van 10 mei jl werd dat door [redacted] (Gemeente Meierijstad) bevestigd. De doelstellingen in het plan van 2021 zijn hierdoor van tafel geveegd. Ipv het reduceren van het gemotoriseerd verkeer op Plein zal dit alleen maar toenemen. Mede gelet op de huidige, maar ook (wellicht) de toekomstige verkeersplannen in het centrum van Schijndel, is voor (een deel van) het gemotoriseerd verkeer de route via plein en Teewishoek meer voor de hand liggend. Naast deze extra belasting van Plein en Teewishoek, ontstaat bij de kruising Teewishoek/ Verdipad een nog gevaarlijkere situatie. Door de veel te hoge hegpartijen is deze kruising voor zowel auto's als fietsers onoverzichtelijk.

Kortom, ik kan niet anders concluderen dan dat het plan van Kragten uit 2021, inzake de Plein "knip" de beste oplossing biedt, en dat, als aanvulling op het plan, de kruising Teewishoek/ Verdipad moet worden onderzocht.

Een ander punt van aandacht is de situatie tijdens de bouwfase. De voorliggende rapporten hebben vooral betrekking op de periode na de bouwfase. Ik neem aan dat de verkeersmaatregelen (incl de Plein-knip) vóór de bouwfase zullen worden geïmplementeerd.

Ik vertrouw erop je hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd en verneem graag je reactie naar aanleiding van mijn verzoek tot heroverweging van de locatie van de "Plein-Knip" en aanvullende maatregelen ten aanzien van de kruising Verdiplan/Teewishoek alsook het beperken van de verkeersoverlast tijdens de bouwfase.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

HET GROENE HART
Brabant

Aan:Gemeenteraad van Meierijstad.

Datum: 14-8-2023
betreft: Ontwerp bestemmingsplan 'Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel'
ons kenmerk:MEI.BRAECK.2023

Geachte leden van de gemeenteraad;

In aanvulling op onze eerdere formele zienswijze het volgende;

Het doel van de ruimtelijke ordening bij een stedenbouwkundige ontwikkelingen om deze dusdanig te sturen dat ze in de gegeven omstandigheden een zo goed mogelijk woon-en leefmilieu kan bieden.
Een belangrijke zo niet de allerbelangrijkste component van het woon-en leefmilieu is de ruimte die per hoofd van de bevolking beschikbaar is. Met name geldt dit voor het voorhanden zijn van groene en onbebouwd areaal als tegenhanger van de verstedelijkte gebieden .Hoe meer groen areaal per hoofd beschikbaar is,des te meer kan de milieudruk die de verstedelijking met zich mee brengt worden opgevangen. En het is evident dat ook de recreatieve behoefte dan beter bedient kan worden.

Helaas neemt de omvang van de ruimtelijke component als onderdeel van het woon-en leefmilieu nog steeds schrikbarend af door een steeds groter beslag voor verstedelijking en infrastructuur. Sinds 1900 is de ruimte per hoofd van de bevolking met ca 80% is afgenomen.! Het welvaartspeil in de consumptieve zin moge dan sterk toegenomen zijn, ruimtelijk gezien is het welvaartspeil gedecimeerd.

Nog erger is het dat in de overgebleven niet-stedelijke ruimte van stad en dorpen (buitengebieden) de functie als tegenhanger van de verstedelijking vergaand verloren is gegaan door een sterke afname van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van een hoge toename van de verstening ten behoeve van agrarische maar vooral ook niet-agrarische doeleinden.

Meer specifiek gaat het dan om de volgende (niet volledig) ontwikkelingen:

- Sterk verlies aan buitengebiedsareaal t..b.v. verstedelijking, en infrastructuur.
- Hoge mate van verstening binnen de buitengebieden zelf door nieuwvestiging van agrarische -en niet agrarische bedrijven en woningbouw. Enorme schaalvergroting van bestaande- en nieuwe bedrijfsbebouwingen.
-

- *Het Groene Hart Brabant.* ***Milieuvereniging werkzaam in Noord-Brabant. Bosscheweg 24b .5275 HB Den Dungen - Tel/fax 073 594 1808 -NL40 INGB 0003 5724 89 - email mcm.dendungen@gmail.com_- Info@het groene Hart-brabant.nl*** *Aangesloten bij de Brabantse Milieufederatie (BMF)*

- Vergaande versnippering van de gebiedssamenhang door willekeurig verspreid gelegen nieuwbouw
- Verrommeling door de willekeurige planloze situering en menging van bebouwing en niet agrarische functies.
- Beduidende afname van de landschappelijke -natuur -en ecologische waarden.
- Verlies van historische landschapskarakteristiek door kaalslag van landschapselementen, aangejaagd door ruilverkavelingen.
- Intensivering grondgebruik door overbemesting, inzet van landbouwvergiften ,uitputting organisch gehalte.
- Dramatische afname van de biodiversiteit.
- Verdroging door grondwaterstandsverlaging.

Opmerking:
Verstening ,versnippering en verrommeling kunnen als hoofdoorzaak gezien worden. Soms wordt de mate van verstening gerelativeerd door erop te wijzen dat slecht ca 15% van ons land is bebouwd en dus nog 85% overblijft. Dit zou hout snijden indien die 15% in een grote agglomeratie zou zijn geconcentreerd.
De werkelijkheid is echter dat die 15 % gebiedsdekkend over het hele land zijn verspreid in de vorm van kleine en grote kernen ,steden en infrastructuur. En in de buitengebieden over ontelbare locaties zijn te vinden ten koste van het verlies van de natuurlijke samenhang van de ruimte. Grotere samenhangende arealen zonder bebouwing zijn een zeldzaamheid geworden. Dit alles gaat ten koste van de natuurwaarden en landschappelijke kwaliteit. Behoud en herstel van de ruimtelijke kwaliteit dient daarom te beginnen met het terugdringen van de verrommeling.

Een ander misverstand is dat het alleen om de bebouwing zelf als milieu beïnvloedende factor zou gelden. Echter:de gevolgen door verlies van rust en stilte die rondom een bouwlocatie optreedt is nog zeker zo funest en beïnvloed een veelvoud aan oppervlak ten nadele van het ecolgische functioneren.

Het gevolg van dit alles is een decimering van de basiskwaliteit van de ruimte in algemene zin en in het bijzonder van die van de buitengebieden. Dat dit negatief uitwerkt op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving hoeft verder geen betoog.
En dit proces gaat nog steeds door . Het verdere ruimtebeslag van toekomstige voorziene woning-bouw en bedrijventerreinen zal het buitengebiedsareaal nog verder in belangrijke mate verkleinen. Dit gaat dan weer ten koste van de basiskwaliteit van het milieu die iedere inwoner raakt.

Als het toekomstige areaalverlies voor stedelijke expansie als een niet te ontkomen gegeven wordt opgevat dan gaat dit ten koste van de afname van het groene areaal. Per hoofd van de bevolking neemt dit verder af en daarmee ook dat van de kwaliteit van het woon-en leefmilieu.

Omdat dit ruimteverlies niet te compenseren valt wegens de eindigheid van ons landoppervlak, kan alleen nog het middel van ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied als compensatie worden ingezet.
Te beginnen met de kernrandzones die als stedelijk uitloopgebied belangrijk zijn voor de stille recreatie direct in de woonomgeving.
Gelet op de dichte spreiding van de kernen en bebouwingsconcentraties met hun uitwaaierende lintbebouwingen, kan overigens vrijwel het hele buitengebied als uitloopgebied beschouwd worden.

Het manco van het huidige ruimtelijke beleid:

Uit de plantoelichting blijkt niet de visie dat het buitengebied als tegenhanger van de overwel-

digende verstedeljiking van de kern wordt gezien. Dit komt tot uiting in de nog vrijwel ongelimiteerde mogelijke verdere verstening en verrommeling die in het buitengebied zijn toegestaan.
Er leeft klaarblijkelijk geen besef dat de huidige ontwikkeling niet valt te verenigen met het belang van een goede leefomgeving van de overgrote meerderheid van de bevolking die in de kernen wonen.
De verdere degradatie van de omgevingskwaliteit kan onmogelijk als een gewenste en goede ruimtelijke ordening worden gezien. Dit proces dient dan ook zo snel als mogelijk te worden aangepakt en gestopt. Men kan nu eenmaal niet twee ontwikkelingen naast elkaar laten bestaan als die elkaar in de weg zitten.
De actuele en nog te verwachten flinke kerngroei en de daardoor groeiende behoefte aan een landschappelijke aantrekkelijke omgeving vereist ter compensatie een ruimtelijke kwaliteitsverbetering die alleen in het buitengebied gevonden kan worden.
Dit is echter onmogelijk door te tegelijkertijd het buitengebied verder vol te laten lopen met nieuwe bedrijven en woonfuncties . Als voorwaarde voor de realisering van dit bestemmingsplan dient daaraan daarom een harde voorwaarde verbonden te worden van een daadwerkelijke kwalteitsverbetering van het buitengebied en door de kosten daarvan in de plan-exploittatie op te nemen.

Te denken valt aan landschapsherstel in een brede randzone (stedelijk uitloopgebied) rond het nieuwe bestemmingsplan dat tevens het verlies van het bestaande oude cultuurlandschap compenseert.

Wij verzoeken uw raad die voorwaarde alsnog aan een vaststellingsbesluit te koppelen.

Hoogachtend:

WCA Boons.secretaris

AA van Abeelen .voorzitter.





Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Datum
31 mei 2023
Ons kenmerk
C2315319/5274883
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
H.A. (Bart) van Strien
Telefoon
(06) 52 79 41 63
Email
HvStrien@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel' ligt tot en met 7 juni 2023 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerp Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel voorziet in het realiseren van een woonlocatie met in totaal 241 woningen aan Plein en Teeuwishoek in Schijndel, waarvan 10 ruimte voor ruimte-woningen. Tevens wordt de boerderij aan Plein 21 gesplitst op grond van cultuurhistorische waarden.

U heeft tevens een verzoek ingediend om de werkingsgebieden te wijzigen die op de locatie liggen in de Interim omgevingsverordening. U verzoekt om de locatie aan te wijzen als 'verstedelijking afweegbaar' conform de vooroverlegreactie van 30 juni 2022. Op dit punt is echter door een uitspraak van de Raad van State duidelijk geworden dat strikter getoetst dient te worden aan de voorwaarde in artikel 5.3 lid 4 onder c van de Interim omgevingsverordening. Hierdoor kan feitelijk voor een stedelijke uitbreiding zoals onderhavig plan, deze mogelijkheid niet meer toegepast worden. Wij beschouwen uw verzoek dan ook als een verzoek om op de locatie het werkingsgebied te wijzigen in 'stedelijk gebied'.

Vooroverleg
Bij brief van 30 juni 2022, kenmerk C2298015/5097407, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief ligt mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt
Wij zijn van mening dat het plan nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Hieronder geven wij aan op welke onderdelen nog een nadere onderbouwing nodig is.

Lagenbenadering
In dit ontwerpbestemmingsplan lijkt de lagenbenadering niet te zijn toegepast. In paragraaf 4.4.2 staat: "Uit de lagenbenadering blijkt...". In de toelichting en de bijlagen is daarvan echter niets terug te vinden. Wij adviseren u de Ruimtelijke Bouwsteen Schijndel hierbij te betrekken. Hierin is veel informatie opgenomen die gebruikt kan worden.
Een goede lagenbenadering is van belang, omdat hier mede de aanvaardbaarheid van de locatie voor de ontwikkeling als stedelijk gebied blijkt. Het werkingsgebied wijzigen naar stedelijk gebied vergt een gedegen onderbouwing op grond van de uitgangspunten en basisprincipes vanuit de Interim omgevingsverordening.

Cultuurhistorisch waardevol gebied
Dit aspect is nog steeds maar beperkt opgenomen. Gesteld wordt dat in de stedenbouwkundige structuur hier rekening mee is gehouden. Er is wel historische informatie opgenomen. Dit aspect zou binnen de lagenbenadering wat nadrukkelijker aan de orde moeten komen. Dit is mede van belang, omdat verzocht wordt om het werkingsgebied 'cultuurhistorisch waardevol gebied' te verwijderen ten gunste van het werkingsgebied 'stedelijk gebied'.

Splitsing boerderij Plein 21
Er wordt gesteld dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is. Er is echter geen deskundigenrapport opgesteld waaruit dit zou blijken. Het plan zou inzicht moeten verschaffen in de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en beschrijven hoe de splitsing bijdraagt aan het behoud en eventueel herstel van de aanwezige waarden. Dit dient dan geborgd te worden in de regels.
In de regels is wel een verbod op sloop opgenomen onder verwijzing naar het erfgoedbeleid van de gemeente dat als bijlage bij het plan is opgenomen.

Datum
31 mei 2023
Ons kenmerk
C2315319/5274883

Kwaliteitsverbetering landschap
Er wordt nog steeds niet voldaan aan artikel 3.9 IOV. In de toelichting is opgenomen dat met de beoogde inrichting van het plangebied zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan wordt voldaan aan deze tegenprestatie (art 3.9 IOV). De ontwikkeling zal echter 1% van de waarde van de uitgeefbare grond moeten inzetten voor kwaliteitsverbetering landschap. De inrichting van het plangebied geldt daarbij niet als kwaliteitsverbetering landschap. Hooguit wat er aan de randen gebeurt, maar dat is in dit geval ook geen kwaliteitsverbetering landschap te noemen, maar inrichting van het stedelijk gebied. Tevens wijzen wij u erop dat inrichtingsmaatregelen ten behoeve van waterberging niet als kwaliteitsverbetering gelden. Het onderdeel kwaliteitsverbetering landschap zal dan ook nog nader uitgewerkt en onderbouwd dienen te worden.

Vervolg procedure
Alvorens een besluit te kunnen nemen over de wijziging van de werkingsgebieden, hebben wij een bijgewerkt ontwerpbestemmingsplan nodig. Hiermee kunnen we beoordelen of voldaan wordt aan de voorwaarden om werkingsgebieden te wijzigen. Wij verzoeken u hierover in nader overleg te treden. Het ontwerpbestemmingsplan kan pas vastgesteld worden als de werkingsgebieden op de locatie zijn gewijzigd.

Conclusie
Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Waterschap Aa en Maas

De gemeenteraad van Meierijstad,
Postbus 10.001,
5460 DA VEGHEL

Datum 26 mei 2023
Ons kenmerk 0654323091
Uw kenmerk NL.IMRO.1948.SCH002BP0012022M-ON01
Doorkiesnr. 06-28036100 (mw. R. van Goethem)
Onderwerp Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel

Geachte Gemeenteraad,

Op 26 april 2023 zijn wij op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Woonlocatie Grote Braeck, Schijndel'. Het plan is bij ons bekend via het bovengenoemde kenmerk.
Het plan voorziet in de planologische basis voor de realisatie van 241 woningen in het gebied tussen Plein, Langstraat en Venushoek in Schijndel.
Vanwege de bij dit plan betrokken waterbelangen maken wij een zienswijze kenbaar.

Vooroverleg met het waterschap tot dusver
In mei 2022 is het conceptplan aan ons voorgelegd voor vooroverleg.
Het waterhuishoudkundig plan was op dat moment nog niet beschikbaar. We hebben daarnaar geïnformeerd, en op 16 juni 2022 aangegeven dat we zonder dit rapport geen inhoudelijk oordeel konden vormen over de waterparagraaf.
We hebben het rapport niet meer ontvangen en hebben er pas bij de terinzagelegging kennis van genomen.

Het plan en daaraan ten grondslag gelegde stukken geven ons nog steeds onvoldoende inzicht in de maatregelen die voor de waterhuishouding van het plangebied zijn beoogd.
Deze kunnen wij niet inhoudelijk beoordelen op haalbaarheid voor wat betreft hydrologisch neutraal ontwikkelen, voorkomen van wateroverlast, en gevolgen voor het watersysteem in het plangebied en de omgeving, waar ook andere relevante opgaven spelen.
Daarom dienen we deze zienswijze in. Hieronder zijn de gronden waarop deze betrekking heeft toegelicht.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen
Het plan leidt volgens de toelichting tot een toename van 49.660 m2 verhard oppervlak. De ontwikkeling vereist een watervergunning op basis van een waterhuishoudkundig plan. Dat waterhuishoudkundig plan is tevens nodig voor de planologische afweging, en de weging van het waterbelang (watertoets).

Het bestemmingsplan geeft aan dat volgens het waterschapsbeleid de hemelwaterbergingsopgave is bepaald op 2980 m3.
De plantoelichting geeft in waterparagraaf 5.3 aan dat op basis van berekeningen 2984 m3 beschikbaar is en er voldoende ruimte is om het water te bergen, vast te houden en vertraagd af te voeren.
Zoals het plan zelf ook aangeeft is de doorlaatbaarheid van de bodem en daardoor de mogelijkheden voor infiltratie, beperkt.

Waterhuishoudkundig onderzoek (bijlage 24 Toelichting)
Er is in deze bijlage nog geen adequate berekening van de waterberging inzichtelijk gemaakt volgens de richtlijnen van het waterschap (paragraaf 4.6 van de nota 'Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren hemelwater').

Bezoekadres
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Postadres
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch

T 088 178 80 00
info@aaenmaas.nl
www.aaenmaas.nl

De afbeeldingen 16 (zonder legenda) en 17 uit het waterhuishoudkundig onderzoek zijn daarvoor onvoldoende inzichtelijk. Er ontbreken gegevens over ligging en afmetingen van de verschillende voorzieningen.
Verder is er in de berekening van de wateropgave voor 1797 m2 halfverharding gecorrigeerd, terwijl dit volgens waterschapsbeleid volledig wordt meegerekend. Dit leidt tot een kleinere wateropgave dan op basis van ons beleid het uitgangspunt zou zijn.

De verdere uitwerking moet volgens het waterhuishoudkundig onderzoek worden gedaan met het waterschap, via het BRP (basisrioleringsplan) en de watervergunning.
We zijn van mening dat dit niet naar de uitvoering kan worden doorgeschoven maar dat er in de planologische procedure al voldoende zicht moet zijn op het hydrologisch neutraal ontwikkelen van de locatie, en dit ontbreekt op dit moment.
De conclusie in de samenvatting en aanbevelingen dat er nog overcapaciteit is in de voorzieningen (wadi's, greppels en verruimde waterlopen) kunnen wij niet toetsen.

voorkomen van wateroverlast
Het is nog niet duidelijk wat de gevolgen zijn van deze ontwikkeling voor het watersysteem, en of de maatregelen voldoende zijn om in en buiten het plangebied wateroverlast te voorkomen.
Zo staan de vijvers aan Plein, die een oplossing moeten bieden om het water tijdelijk te bergen, in open verbinding met onze A–watergang/het watersysteem. De technische maatregelen die nodig zijn om versnelde afvoer te voorkomen zijn hier nog niet concreet. Hierdoor hebben wij de zorg dat mogelijk wateroverlast problemen worden afgewenteld naar het reeds zwaar belaste systeem van de Schijndelse Loop, waardoor nieuwe knelpunten kunnen ontstaan.

Wij verzoeken u voorafgaand aan de bestuurlijke besluitvorming af te stemmen met het waterschap, zodat de benodigde maatregelen voor de waterhuishouding van het plangebied en voor ons watersysteem inzichtelijk zijn voor de verdere voortzetting van de planprocedure.

Conclusie
Op basis van het huidige ontwerp-bestemmingsplan kan het waterschap geen positief advies geven, omdat de waterparagraaf onvoldoende is uitgewerkt. Wij verzoeken om bovengenoemde aspecten uit te werken in overleg met het waterschap, vóórdat het plan bestuurlijk wordt vastgesteld.

Informatie
Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mevrouw Ruth van Goethem-Hooiveld, telefoonnummer 06 – 28026100, of via e-mail planadvies@aaenmaas.nl. Wij verzoeken bij eventuele correspondentie ons kenmerk 0654323091 te vermelden.

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur,

Leona van de Wiel
afdelingshoofd Planadvies en Vergunningen

Deze brief is digitaal ondertekend.