Technische vragen raadsvergadering 13 november 2025

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
PvdA-GroenLinks	1. Er is sprake van 25% sociale huur in het plan. In hoeverre is het nog mogelijk om dichter tegen het nu geldende percentage van 30% te komen?	Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen vanaf juli 2023. In het voortraject daarvoor is het woningbouwprogramma afgesproken. Destijds was de Woonvisie Meierijstad nog van kracht waarin het percentage van 25 procent sociale huur benoemd is. Het is niet realistisch om in deze fase van de planvorming nog aanpassingen door te voeren in het programma.
	2. Wordt, gezien de vele zienswijzen, verwacht dat er beroep wordt ingesteld bij de Raad van State tegen de plannen?	Het is voor belanghebbenden altijd mogelijk om in beroep te gaan bij de Raad van State, ook wanneer er geen zienswijze is ingediend.
	3. Is het gebruikelijk om groene daken (volledig) te zien als ‘onverhard terrein’. Is dat vaker gebeurd in plannen die aan de raad zijn voorgelegd?	Dit volgt uit Verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad, deze verordening is vastgesteld door de raad.
	4. Parkeren: In de toelichting bij het plan en in de Nota beantwoording zienswijzen wordt gesteld dat er na realisatie van het plan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn, en dat een eventuele afwenteling	De blauwe zone blijft gehandhaafd.

	van parkeren op openbaar gebied vanuit het project, is op te vangen. *Blijft daarbij de Blauwe Zone gehandhaafd?*	
	5. Parkeren: In de aangepaste parkeernota (bijlage 9.1) zijn in de berekeningen van de parkeervraag de huidige functies meegenomen en is er gesaldeerd. O.a. de voormalige discotheek (Visite) is daarin meegenomen. Deze is al sinds 2022 gesloten. In de nota is opgemerkt dat het is toegestaan te salderen bij gebouwen die minder dan 3 jaar leegstaan of aantoonbaar gebrek aan functie hebben gehad. De discotheek is zeker al 3 jaar niet meer in gebruik. Kan deze functie realistisch gezien nog meegenomen worden?	De discotheek is minder dan 3 jaar niet meer in gebruik (laatst open op 31 december 2022) en valt daarmee binnen de termijnen waarbinnen salderen mogelijk is.
	6. Parkeren: in hoeverre is bij het realiseren van de huidige situatie (woningen en Huisartsenpraktijk Looierij) rekening gehouden met de discotheek? Wordt op dit moment voldaan aan de parkeernorm, ervan uitgaande dat de discotheek nog volop in bedrijf zou zijn?	In de parkeerbalans die is opgesteld als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing, is rekening gehouden met de huidige situatie met bijbehorende parkeervraag. Er is gesaldeerd waar mogelijk.
	7. In de aangepaste parkeernota (bijlage 9.1) staat dat op 200 meter van het projectgebied een restcapaciteit is van 90 parkeerplaatsen. • Wordt daarmee het evenemententerrein bedoeld? • En is het realistisch om dit parkeerterrein mee te nemen, gelet op de afstand?	In de bijlage van de parkeernota staat het exacte onderzoeksgebied waarbinnen 90 parkeerplaatsen binnen 200 meter loopafstand beschikbaar zijn. Deze loopafstand is realistisch en onlangs door de raad vastgesteld bij vaststelling van de nieuwe nota parkeernormen. Het parkeerterrein aan de Steeg is hier niet in meegenomen (zie kaart in bijlage 9 bij de toelichting).
	8. Verkeer (mobiliteit en parkeren): Niet duidelijk is op welke wijze het plangebied is ontsloten voor het autoverkeer en hoeveel auto's het betreft. Een paragraaf daarover ontbreekt. Het lijkt erop dat alle 69 woningen voor het autoverkeer via de kruising Looierij-Hoofdstraat toegang hebben tot het plangebied. Kunt u aangeven: Op welke wijze het plangebied ontsloten wordt?	Autoverkeer wordt hoofdzakelijk ontsloten via de kruising Looierij-Hoofdstraat. Een beperkte hoeveelheid bewoners zal mogelijk in de Toon Bolsiusstraat parkeren om hun woning te bereiken. Langzaam verkeer kan zowel via de kruising Looierij-Hoofdstraat als via de Toon Bolsiusstraat het plangebied bereiken.

	9. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een verkeersafname van 183 motorvoertuigen per etmaal staat onder “Algemene beantwoording zienswijze aspect C1 (Verkeersdrukte)”. Daarbij zijn de huidige functies detailhandel en horeca de meest zwaarwegende factor bij het bepalen van de huidige aantallen. Deze aantallen zijn erg maximaal en zijn gebaseerd op de mogelijkheden in het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013. Is onderzocht wat de werkelijke aantallen zijn, b.v. op basis van tellingen? Dit mede gelet op het feit dat de discotheek niet meer in bedrijf is, en de omliggende winkels geen samenhangend buurt/dorpscentrum is (waarmee wel gerekend is)?	Dit is niet onderzocht op basis van tellingen. Dit is een berekening op basis van de toegelaten functies en de verkeersgeneratie die dit met zich meebrengt.
	10. Hoeveel auto's er per etmaal gebruik moeten maken van deze ontsluitingsweg (inclusief de bestaande – blijvende – functies aan de Looierij)?	Het huidige gebruik is niet bekend, hier zijn tellingen van beschikbaar. Het is wel zo dat op basis van de berekende verkeersintensiteiten geen toename te verwachten is van het verkeer op basis van de huidige functies en de toekomstige functies.
	11. Met welke invoergegevens (verkeersgeneratie = aantal auto's als gevolg van het plan) is gerekend voor het bepalen van o.a. het wegverkeerslawaai, stikstofdepositie, luchtkwaliteit enz)?	Dit is te raadplegen in de onderzoeken, welke zijn bijgevoegd. Het is overigens niet zo dat hier overal hetzelfde getal voor te geven is, mede ook vanwege de aard van deze onderzoeken. Voor wegverkeerslawaai gaat het om de vraag wat de toekomstige verkeersbewegingen zijn van de omliggende wegen en welke geluidbelasting dit geeft op het bouwplan. Voor luchtkwaliteit wordt dit vanwege de grootte van het project niet doorgerekend omdat dit niet van een dusdanige invloed is op de huidige luchtkwaliteit. Bij stikstofdepositie is er een worst-case berekening gemaakt wat tot hogere verkeersaantallen leidt. Dit om aan te tonen dat het ook op basis van dit worst-case scenario niet tot belemmeringen leidt.

	12. En wat de gevolgen zijn van de toename voor de kruising Hoofdstraat – Looierij – Meester Michielstraat?	De Hoofdstraat heeft capaciteit om extra verkeer af te kunnen wikkelen. Het kruispunt kan dit verkeer ook veilig afwikkelen. Er zijn drukkere kruispunten op het tracé van de Hoofdstraat/Boschweg waarbij de verkeersafwikkeling ook goed is.
	13. In de Nota beantwoording zienswijzen (par. 6.10) wordt in de beantwoording aangegeven dat een aantal aanpassingen wordt gedaan n.a.v. de zienswijzen. Het is voor de raad niet duidelijk hoe deze aanpassingen zijn verwerkt. Is het mogelijk dit op enige wijze zichtbaar te maken in tekst en verbeelding (digitaal)?	Het overzicht van de ambtelijke wijzigingen en de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen is opgenomen in de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. Het is mogelijk om op de tekeningen in de toelichting de verschillen tussen het ontwerp bestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan te raadplegen.
D66	1. Uit de stukken blijkt dat er veel zienswijzen zijn ingediend met betrekking tot het plan. In de verslaglegging van de omgevingsdialoog wordt echter weinig teruggekoppeld over de inhoud van deze zienswijzen. Kunt u toelichten op welke wijze de initiatiefnemer de ingediende zienswijzen heeft verwerkt en hoe deze zijn meegenomen in het verdere verloop van het planproces?	De omgevingsdialoog is van voor ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Bij het opmaken van het verslag van de omgevingsdialoog waren er dus nog geen zienswijzen ingediend. De aanpassingen die zijn gedaan na ontvangst van de zienswijzen zijn te raadplegen in de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.
	2. Heeft de gemeente na ontvangst van de zienswijzen actief het gesprek gezocht met de indieners ervan? • Indien ja, kunt u aangeven of deze gesprekken hebben geleid tot overeenstemming of aanpassing van het plan? • Indien nee, hoe zijn de indieners hierover geïnformeerd?	Nee, de ingediende zienswijzen zijn behandeld en van een reactie voorzien. Dit is te vinden in de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. De indieners van zienswijzen zijn op de hoogte gebracht van de beantwoording.
	3. Geeft het verslag van de omgevingsdialoog een inzichtelijke en volledige weergave van het gevoerde gesprek met de bewoners? • Indien ja, kunt u toelichten op welke punten het verslag voldoet aan de wettelijke en inhoudelijke eisen die aan een omgevingsdialoog worden gesteld?	Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat een deel van de indieners aangeeft zich niet volledig te herkennen in het gemaakte verslag of in de manier waarop de omgevingsdialoog is gevoerd. Dit wil niet automatisch zeggen dat de omgevingsdialoog niet op een juiste manier gevoerd is

	• Indien nee, wat is op dit moment de status van de omgevingsdialoog en welke vervolgstappen worden nog voorzien?	of dat het verslag niet volledig is. Het is aan de initiatiefnemer om de omgevingsdialoog vorm te geven en het gesprek aan te gaan met de omwonenden. Het gesprek is op meerdere momenten aangegaan en op basis van deze gesprekken zijn ook aanpassing gedaan in het plan. Helaas hebben omwonenden en initiatiefnemer niet op alle punten overeenstemming kunnen bereiken, dit kan gebeuren in een omgevingsdialoog. Van de gevoerde gesprekken is een verslag gemaakt welke betrokken is bij het besluit om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.
	4. In het verslag van de omgevingsdialoog lijkt geen directe betrokkenheid van de huurders van de HOED, waaronder de huisartsenpraktijk en de apotheek. Hoewel woningstichting Woonmeij is geïnformeerd, vertegenwoordigt deze partij niet de individuele huurders. Kunt u toelichten op welke wijze de huurders van de HOED, inclusief de zorgverleners, zijn betrokken bij het plan en hoe hun belangen zijn meegenomen in het proces van de omgevingsdialoog?	Uit het verslag blijkt dat er gesproken is met Woonmeij als eigenaar en ook met de huisarts.
	5. In het plan worden parkeerplaatsen aan de Looierij betrokken, terwijl deze in de huidige situatie bestemd zijn voor de apotheek, huisartsenpraktijk en bewoners van de HOED en directe omgeving. Kunt u toelichten wat dit betekent voor de parkeerdruk aan de Looierij en of deze toename als acceptabel wordt beschouwd?	Dit staat uitgelegd in de parkeeronderbouwing. Het grootste gedeelte van de parkeervraag wordt op eigen terrein opgevangen waar 47 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast worden er 5 extra parkeerplaatsen toegevoegd in de openbare ruimte door de ontwikkelaar. Het parkeren in de openbare ruimte is uitgewerkt in het parkeeronderzoek (bijlage 9.1 van de toelichting). In paragraaf 5.3 is hier nader op ingegaan wat de parkeervraag in de openbare ruimte is en waarom dit acceptabel is.

	6. Daarnaast verdwijnt er veel groen en vindt er verstening plaats. Is deze ontwikkeling wenselijk, mede gezien het type bewoning van de appartementen en de verplaatsing van de berging, waardoor het bij warme dagen lastiger wordt om afval op te slaan en af te voeren?	De opmerking dat er veel groen verdwijnt en verstening plaatsvindt wordt niet onderschreven. In de huidige situatie is er binnen het plangebied veel verharding aanwezig. Wanneer er naar het totale plangebied en ontwikkeling wordt gekeken dan wordt er met het plan juist extra groen gerealiseerd. Mogelijk dat hier wordt gerefereerd aan het parkeerterrein De Looierij. In de plattegrond op pagina 19 van de toelichting is te zien dat veel van het bestaande groen kan blijven op het parkeerterrein. Op pagina 20 is toegelicht dat het parkeerterrein aangepast kan worden, wat tot meer parkeerplaatsen leidt. De gemeente zal in een later stadium kijken naar een eventuele herinrichting van het terrein maar dit is nog niet definitief en de precieze uitwerking hiervan ligt nog niet vast. Het plaatsen van een ondergrondse afvalcontainer is voorzien in de plannen.
	7. In de huidige situatie is er al sprake van aanzienlijke parkeerdruk in de Toon Bolsiusstraat, waardoor bijvoorbeeld de doorgang voor hulpdiensten zoals de brandweer wordt bemoeilijkt. Heeft de gemeente bij het opstellen van dit plan rekening gehouden met deze bestaande parkeerdruk en de gevolgen daarvan bij realisatie van het project?	Ja, er is een parkeerdrukmeting uitgevoerd in een ruim gebied rondom de planlocatie. Dit staat uitgelegd in de parkeeronderbouwing.
	8. Er is het voornemen om extra parkeerplaatsen te realiseren aan de Hoofdstraat om de parkeerdruk van het plan te verlichten. Wat betekent deze ingreep voor de hittestress in de omgeving, aangezien hiervoor groen moet wijken?	De voorgestelde ingrijp aan de Hoofdstraat gaat om het omzetten van een bestaande laad- en losplaats naar een parkeerplaats. Hier wordt geen verharding toegevoegd.
	9. Is dit in lijn met gemeentelijk beleid ten aanzien van klimaatadaptatie en leefbaarheid?	Zie antwoord hiervoor, niet van toepassing.

	10. In dit specifieke plan is er niet gekozen om alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, terwijl dit bij andere projecten binnen de gemeente wel gebruikelijk is. Kunt u toelichten waarom in dit geval is afgeweken van die werkwijze en wat de overwegingen hiervoor zijn geweest?	De onderbouwing hiervoor is te vinden in het gedane parkeeronderzoek (bijlage 9.1 bij de toelichting). In paragraaf 5.4 ‘Samenvatting en conclusies parkeereis’ is de onderbouwing van de berekening terug te vinden. Er worden meer extra parkeerplaatsen aangelegd dan volgens de berekening nodig is. Er wordt getracht om dus zoveel mogelijk op eigen terrein te realiseren, waarbij er extra parkeerplaatsen ten opzichte van de parkeervraag op eigen terrein en in de openbare ruimte worden aangelegd.
	11. Achter de onderdoorgang bij het gebied aan de Looierij, tegenover de huisartsenpraktijk, bevindt zich de parkeerplaatsen waar elektrische voertuigen kunnen parkeren en zijn er ook opslagplekken. Kunt u toelichten hoe de bereikbaarheid voor veiligheidsdiensten, zoals de brandweer, in dit gebied is geborgd?	Aan de Veiligheidsregio is advies gevraagd en in de Quickscan milieuaspecten zijn zaken met betrekking tot milieuaspecten nader uitgewerkt. De straat Looierij is toegankelijk voor hulpdiensten.
	12. Is er specifiek gekeken naar de toegankelijkheid in geval van calamiteiten?	Hiervoor wordt verwezen naar het bovenstaande antwoord.
	13. In het plan is sprake van een monumentaal pand bestaande uit twee woningen. Wordt door de gemeente voldaan aan haar zorgplicht ten aanzien van dit monumentale pand, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet en de Omgevingswet? Kunt u daarbij specifiek toelichten: • Hoe het behoud van de cultuurhistorische waarde van het pand is geborgd in het omgevingsplan? • Welke beschermende maatregelen zijn opgenomen om schade te voorkomen bij sloop- en bouwwerkzaamheden in de directe omgeving? • Of er advies is ingewonnen bij een integrale commissie voor omgevingskwaliteit, zoals vereist onder de Omgevingswet?	Het gaat hier om een bestemmingsplanprocedure welke wordt afgerond op basis van de Wet ruimtelijke ordening omdat het bestemmingsplan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Het beschermingsregime zoals opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan ‘Kom Schijndel 2013’ is overgenomen. Voor het monument binnen het plangebied is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument’ opgenomen. In deze fase zijn geen specifieke maatregelen

		opgenomen, in algemene zin geldt dat de ontwikkelaar/aannemer schade moet voorkomen aan de omgeving. Eventueel benodigde sloopvergunningen en de bouwvergunningen moeten nog verleend worden. Mocht dit noodzakelijk zijn dan kunnen hier nadere voorwaarden voor worden opgenomen. Er is advies ingewonnen bij de Welstands- en Monumentencommissie waarbij ook de invloed op monumenten door het bouwplan is bekeken. Het advies is bijgevoegd als bijlage 15 bij de toelichting.
	14. In de stukken wordt gesteld dat de molen Catharina mogelijk al binnen enkele dagen na realisatie van het bouwplan niet meer kan draaien of malen, vanwege belemmering van de windvang door bebouwing binnen 100 meter van de molen. Is er voorafgaand aan het opstellen van het plan contact geweest met de molenaar of de Molenstichting Noord-Brabant over de omvang van het project en de uitkomsten van het molenbiotooprapport? • Zo ja, wat waren de bevindingen en adviezen van de molenaar en hoe zijn deze meegenomen in het planproces? • Zo nee, waarom is er geen afstemming geweest, gezien de impact op het functioneren van een monumentaal werktuig?	De opvatting dat de molen niet meer kan draaien als gevolg van belemmering van de windvang door het bouwplan wordt niet gedeeld. Er is in het voortraject een gesprek geweest met de molenaar/eigenaar van de molen. In de planvorming is de afweging en inschatting gemaakt dat de impact op het functioneren van de molen beperkt is. In het kader van de planvorming is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de molenbiotoop. Hierin wordt dit beeld bevestigd dat het effect van het toevoegen van de bebouwing zeer beperkt is op de windvang van de molen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 14 van de toelichting.
	15. In het bouwplan aan de Looierij wordt bebouwing gerealiseerd binnen 100 meter van de monumentale Catharinamolen. Kunt u toelichten op welke wijze in het stedenbouwkundig ontwerp rekening is gehouden met het behoud van zichtlijnen naar de molen, zodat deze herkenbaar en zichtbaar blijft in het straatbeeld?	Er zijn zichtlijnen opgenomen in de tekeningen. In de huidige situatie is op de planlocatie ook bebouwing aanwezig waardoor de molen al beperkt zichtbaar is vanaf de straatzijde.

	16. Is er sprake van een ruimtelijke borging van de molenbiotoop, en zo ja, hoe is dit juridisch en planologisch vastgelegd?	In de bestemmingsplanregels is de borging van de molenbiotoop opgenomen.