

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Omgevingsvergunning
Realiseren van 11 nieuwe
appartementen aan
Plein 1944 22, 5481AR te
Schijndel

OV-2022-0364

College B&W 16 september 2025
Gemeenteraad 13 november 2025

Inhoud

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

1. Inleiding

Het Zuidplein Schijndel B.V. heeft een omgevingsvergunning, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), aangevraagd voor de realisatie van 11 nieuwe appartementen plaatselijk bekend Plein 1944 22, 5481AR Schijndel te Schijndel.

Op 7 februari 2025 is het ontwerpbesluit ter inzage gelegd, wat zag op het bouwen van 11 nieuwe appartementen.

Hierop zijn zienswijzen van drie reclamanten ontvangen. Bij de beoordeling worden alle ingediende zienswijzen meegenomen.

Op het perceel gelden de bestemmingsplannen 'Kom Schijndel 2013', het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' en de Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit'. De aanvraag is getoetst aan de daarbij behorende planvoorschriften. Het ontwerp ziet op verlening van een omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- bouwen;
- planologische afwijking.

Het ontwerpbesluit van 7 februari 2025 is op 7 februari 2025 ter inzage gelegd tot en met 21 maart 2025. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ontvangen.

2. De procedure

Het ontwerpbesluit is op 11 februari 2025 gepubliceerd in het gemeenteblad van de gemeente Meierijstad en de Staatscourant. In de periode van zes weken heeft het ontwerpbesluit ter voldoening van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor eenieder ter inzage gelegen.

Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbesluit kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerpbesluit schriftelijke zienswijzen ingediend afkomstig van drie reclamanten.

De zienswijzen zijn als volgt ontvangen:

1. Per brief op 17 februari 2025
2. Per brief op 18 maart 2025
3. Per brief op 19 maart 2025

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijze geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken ingediend en van een motivering voorzien. Gelet op artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), in samenhang gezien met artikel 3.12 lid 5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is eenieder toegestaan om zienswijzen in te dienen. De zienswijzen zijn aldus ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leiden tot aanpassing van het besluit zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerpbesluit overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een conclusie gegeven.

6. Reactie op zienswijzen

De ingekomen zienswijzen houden kort resumerend in:

1. Realisatie zal het woongenot van reclamanten aantasten en heeft substantiële gevolgen voor hun privacy;
2. Realisatie zal zorgen voor waardevermindering van omliggende woningen;
3. Er rust erfdienstbaarheid op een deel van de te realiseren planlocatie;
4. Niet betrokken bij de omgevingsdialoog;
5. De parkeertoets is onvolledig en onvoldoende gemotiveerd;
6. Realisatie zal zorgen voor forse toename van de verkeersdruk;
7. Het besluit vermeldt dat het plan moet voldoen aan p. 72 van de ruimtelijke onderbouwing, maar voorschriften in de vergunning ontbreken;
8. Er blijkt niet waarom het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
9. Het in- en uitrijden van auto's zullen leiden tot geluidsoverlast;
10. De verlichting van de parkeerplaatsen kan leiden tot lichtvervuiling.

Op 28 mei 2025 heeft er een gesprek plaatsgevonden in het gemeentehuis te Veghel. Dit in het kader van het faciliteren van een dialoog tussen de initiatiefnemer en de reclamanten die hun zienswijze op het bouwplan hebben ingebracht. Tijdens dit gesprek kregen de reclamanten de gelegenheid om hun zorgen en bezwaren kenbaar te maken aan de initiatiefnemer, waarna de initiatiefnemer heeft gereageerd en een nadere toelichting heeft gegeven over het planinitiatief.

Twee van de drie reclamanten hebben deelgenomen aan het gesprek op het gemeentehuis. Met deze reclamanten zijn vervolgafspraken ingepland met de afspraak dat de jurist VTH op de hoogte zou worden gehouden van de verdere voortgang.

Eén reclamant was helaas verhinderd vanwege vakantie. De initiatiefnemer en deze reclamant zijn op een later moment met elkaar in gesprek gegaan en hebben vervolgens aan de jurist VTH kenbaar gemaakt wat uit dat gesprek is voortgekomen.

In navolgende alinea's zullen de zienswijzen puntsgewijs worden beantwoord.

Ad 1. Aantasting woongenot en inbreuk op privacy

Reclamanten stellen dat de inkijk vanaf de nieuw te bouwen appartementen in hun huis en tuin hun privacy ernstig schaadt. Dit geldt eveneens ten aanzien van de te realiseren parkeerplaatsen.

Reactie reclamant 1: op 28 mei 2025 hebben partijen onderling op het gemeentehuis gesproken over de ingebrachte zienswijze. Afsproken is om een vervolgafspraak te maken bij de woning van de reclamant. De jurist VTH is vervolgens geïnformeerd over het verloop van deze afspraak. Er is gesproken over de verschillende mogelijkheden ter borging van de privacy van de reclamant.

Partijen hebben afgesproken dat de initiatiefnemer een gemetselde schutting zal realiseren vanaf de toekomstige fietsenberging tot de achterzijde van de perceelsgrens van de reclamant, ter tegemoetkoming en ter borging van diens privacy. Deze schutting krijgt een hoogte van 2 meter en een lengte van circa 27 meter; de verdere detaillering is onderling afgestemd en afgesproken. Waar nodig zal de initiatiefnemer tijdelijke hekwerken plaatsen tijdens de bouwwerkzaamheden. Ter borging van de privacy van de reclamant zullen na afronding van de bouw vier bomen op stam van minimaal 350 cm hoogte worden geplaatst, zodat de reclamant zelf de optimale positie kan bepalen. Daarnaast krijgt de reclamant de mogelijkheid om zelf de bomen uit te kiezen, onder de voorwaarde dat per boom op stam het onderling afgesproken bedrag niet worden overschreden.

Er is geconstateerd dat, gelet op de onderling gemaakte afspraken, kan worden aangenomen dat partijen tot overeenstemming zijn gekomen en dat de initiatiefnemer voldoende inspanning heeft verricht ter borging van de privacy van de reclamant.

Reactie reclamant 2: reclamant en initiatiefnemer hebben samen gekeken naar de mogelijkheden ter borging van het woon- en leefklimaat van reclamant. Er zijn foto's gemaakt vanuit de huidige dakkapel en het kozijn aan de achtergevel van het huidige pand, dat gesloopt zal worden. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat de nieuwbouw circa 4,5 meter naar achteren wordt gebouwd. Tevens is samen gekeken naar een oplossing met bomen of leilinden, maar reclamant heeft op eigen perceel onvoldoende ruimte hiervoor. Initiatiefnemer heeft kenbaar gemaakt dat na realisatie van de nieuwbouw leilinden worden geplaatst bij de burens van reclamant, wat de privacy van reclamant ten goede komt.

Daarnaast is kenbaar gemaakt dat partijen onderzocht hebben of er iets kan worden aangebracht op de bestaande schutting/erfgrens, bijvoorbeeld bloembakken/planten of een ophoging van aluminium kolommen met vulling zoals een groen doek. Dit zou echter het aanzicht niet verbeteren, zo is geconcludeerd door zowel initiatiefnemer als reclamant. Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding om aanwijzingen te doen voor het treffen van nadere maatregelen.

Reactie reclamant 3: partijen hebben onderling gesproken over mogelijkheden ter borging van de privacy van reclamant. Afgesproken is om ter bescherming van de privacy de ramen van de te realiseren woning (aan de zijkant van de betreffende woning) op de tweede verdieping voor 2/3 deel te blinderen, zodat normale inkijk niet mogelijk is, zowel aan de zijkant als aan de achterzijde van de linker bovenwoning van het te realiseren bouwplan. Het bovenstaande wordt geacht een voldoende maatregel te zijn ter waarborging van de privacy van reclamant.

Ad 2. Waardevermindering

Reclamanten stellen dat de realisatie van 11 nieuwe appartementen zal zorgen voor waardevermindering van hun woningen.

Reactie: In algemene zin geldt dat wanneer een belanghebbende meent schade te ondervinden als gevolg van een planologisch besluit – bijvoorbeeld door vermindering van de waarde van de woning – er onder omstandigheden recht kan bestaan op nadeelcompensatie (voorheen planschade).

Een verzoek tot nadeelcompensatie kan worden ingediend bij de gemeente tot vijf jaar nadat het betreffende planologisch besluit onherroepelijk is geworden.

Ad 3. Erfdienstbaarheid

Reclamant heeft kenbaar gemaakt dat er erfdienstbaarheid rust voor perceel G-5119, ten laste van perceel G-5120. De nieuwe plannen zullen de toegang tot perceel G-5120 hinderen en de ingetekende parkeervakken kunnen de bereikbaarheid van perceel G-5119 belemmeren.

Reactie: over het algemeen kan worden gesteld dat erfdienstbaarheid een privaatrechtelijke belemmering is waar partijen onderling afspraken over dienen te maken. Om te kunnen beoordelen of reclamant feitelijk wordt belemmerd in zijn zakelijke recht op erfdienstbaarheid, dient een technische toets plaats te vinden. Ook dit dient door partijen onderling te worden afgestemd. Indien blijkt dat daadwerkelijk sprake is van belemmering aan de zijde van reclamant, dient hier bij het definitieve besluit op de omgevingsvergunning rekening mee te worden gehouden.

Partijen hebben onderling gesproken over het zakelijk recht op erfdienstbaarheid. Reclamant heeft een recht van overpad via het perceel om het achterste gedeelte van zijn perceel te bereiken.

Initiatiefnemer heeft reclamant een voorstel gedaan als tegemoetkoming. Tijdens het gesprek kwam naar voren dat de toegang tot het eigen perceel van reclamant aan de achterzijde is gesitueerd en dat er een schuifpoort van 5 meter breed aanwezig is, welke vanaf het einde van de poort naar de achtergrens en vanaf de voorzijde van de poort tot aan de achterzijde van de schuur is bekleed met een geïmpregneerde houten schutting. Reclamant wenst graag een gemetselde penant/schutting, maar na uitleg over de constructie van de schuifpoort zijn partijen tot de conclusie gekomen dat hier een zwart hekwerk wordt geplaatst vanaf weerszijden van de schuifpoort tot aan het einde van de achtergrens en tot aan de bebouwde bestaande schuur. Afgesproken is dat deze zal worden aangeplant met hедера, uiteraard in overleg in een later stadium van de bouwwerkzaamheden.

Het afbreken van de bestaande schutting en het plaatsen van de nieuwe schutting met hедера zal initiatiefnemer volledig voor eigen rekening nemen. Tevens zijn afspraken gemaakt over de verwijdering van de heg (inclusief de bordes van grind en het boompje), die vanaf de voorzijde van de schuur tot aan de voorzijde van de erfgrrens van de gemeente is gesitueerd.

Reclamant zou graag vanaf de voorzijde van de garage tot aan het einde van zijn woning gemetselde penanten van 200 cm hoog willen zien, en vanaf de laatste penant tot aan de voorzijde lage penanten conform de door hem aangeleverde schetsen. Initiatiefnemer heeft toegezegd zorg te dragen voor het metselwerk, maar de poorten zullen voor eigen rekening van reclamant zijn.

Om het indraaien van een auto (met caravan) te vergemakkelijken is onderling afgesproken dat initiatiefnemer een hoek van de voortuin van de te realiseren woning aan de linkerzijde zal afscherpen, waardoor de voortuin kleiner wordt, maar de oprit aan de voorzijde breder, wat ten goede komt aan alle betrokkenen.

Daarnaast is gesproken over de rioolafkapping, waarbij initiatiefnemer heeft aangegeven de huidige riolering intact te houden, zodat het regenwater van reclamant wordt afgevoerd zoals in de huidige situatie.

Ad 4. Omgevingsdialoog

Reclamant stelt dat hij niet is betrokken bij de omgevingsdialoog, welke dateert uit 2020. De omgeving is recent niet en überhaupt onvoldoende betrokken bij de bouwplannen.

Reactie: op 28 mei 2025 is een dialoog tussen partijen gefaciliteerd door de gemeente. Helaas was de reclamant verhinderd en kon om die reden niet deelnemen aan het gesprek. Initiatiefnemer en reclamant zijn op een ander moment met elkaar in gesprek gegaan over de ingebrachte zienswijze van de reclamant.

Ad 5. Parkeertoets

Reclamant wijst erop dat de parkeertoets onvolledig en onvoldoende is gemotiveerd. De berekening van het aantal parkeerplaatsen is gesteld op verkeerde uitgangspunten. Bij het bouwplan komen 22 parkeerplaatsen. Dit is onvoldoende voor het aantal bewoners. Ook moet er nog parkeerruimte voor bezoekers zijn. Verzocht wordt om voorwaarden in de vergunning hieromtrent op te nemen.

Reactie: op het plan is de 'Parkeernota Meierijstad 2018' van toepassing. Voor de 11 appartementen wordt op eigen terrein voorzien in minimaal 22 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, conform de normen als opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Parkeren, uitgaande van een gemiddelde parkeernorm van 2,0 per wooneenheid.

Rekening houdend met aanwezigheidspercentages komt de totale parkeerbehoefte uit op 22 parkeerplaatsen voor 11 appartementen. Opgemerkt wordt dat het gebruikelijk is dergelijke percentages bij een ruimtelijke ontwikkeling te betrekken. De cijfers waarmee de parkeerbehoefte kunnen worden gecorrigeerd komen voort uit de landelijke CROW-richtlijn (381) waarvan de achterliggende gedachte is dat niet elke bewoner en elke bezoeker op gelijke momenten van een parkeerplaats gebruik zal maken. Voor bewoners ligt het maatgevende piekmoment bijvoorbeeld in de nacht, terwijl dat voor bezoekers op zaterdagavond is. Bewoners en bezoekers kunnen dus afwisselend van elkaars aandeel in parkeerplaatsen gebruik.

De conclusie dat er sprake zou zijn van een hogere parkeernorm dan opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing komt voort uit de opmerkingen dat het onwaarschijnlijk is dat 3 appartementen worden gerealiseerd in het goedkopere segment. Verwezen wordt hierbij naar de genoemde prijsklassen in de Nota Parkeernormen 2018. Dit zijn echter verouderde prijsklassen die niet meer in lijn zijn met huidige prijspeil. Dit ligt hoger waardoor de appartementen duurder mogen zijn om nog steeds binnen de categorie

goedkoop te vallen. Het gestelde woningbouwprogramma is daarnaast vastgelegd in de overeenkomst met de ontwikkelaar. Het is dus niet mogelijk om de woningen in een duurdere categorieën te brengen. Hierdoor staat de parkeervraag vast en is het niet zo dat er door de ontwikkelaar te weinig parkeerplaatsen worden aangelegd op basis van de Nota Parkeernormen 2018.

Ten slotte wordt opgemerkt dat tevens ten behoeve van de mobiliteit van de bewoners een fietsenstalling op de planlocatie wordt geplaatst.

Ad 6. Toename verkeersdruk

Reclamant is van mening dat het nieuwe plan voor meer verkeerbewegingen zal zorgen. Het bouwplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Er is geen verkeersonderzoek uitgevoerd. Bij het uitrijden vanaf de planlocatie zullen er onveilige situaties ontstaan. Door de smalle uitrit en de onoverzichtelijke indeling is er geen goed zicht op verkeer.

Daarnaast is er veel fietsverkeer in de straat wat voor gevaarlijke situaties kan zorgen.

Reactie: de planlocatie heeft momenteel een horecabestemming en ligt in een woonwijk. Het realiseren van 11 appartementen zal in dit geval naar verwachting gunstiger zijn voor de omwonenden, omdat een nieuwe horecagelegenheid mogelijk tot een hogere verkeersdruk zou leiden. Daarmee wordt de verkeersbelasting juist beperkt ten opzichte van de mogelijkheden op de huidige locatie.

Ad 7. Vergunningsvoorschriften

Reclamant stelt dat ter voorkoming van inkijk een afschermende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte nodig is. In het bestreden ontwerpbesluit wordt genoemd dat het plan moet worden uitgevoerd zoals op pag. 72 van de ruimtelijke onderbouwing staat. Dit is echter niet opgenomen onder voorschriften. Tevens wordt uit pag. 72 niet direct duidelijk welke soort beplanting, hoe hoog, binnen welke termijn enz. dit moet worden uitgevoerd. Er dient derhalve in de voorwaarden te worden verwezen naar een beplantingsplan dat onderdeel uitmaakt van de vergunning.

Reactie: initiatiefnemer is met de reclamanten het gesprek aangegaan om te kijken naar wat de mogelijkheden zijn ter voorkoming van inkijk en ter borging van de privacy van de reclamanten. Aangenomen wordt dat initiatiefnemer voldoende inspanning heeft verricht ter tegemoetkoming van reclamanten. Om die reden wordt geen aanleiding en noodzaak gezien om nadere voorschriften te bepalen ter borging van de privacy van reclamanten. De onderling gemaakte afspraken zijn nader opgenomen onder ad. 1.

Ad 8. Redelijke eisen van welstand

Reclamant stelt dat het welstandsadvies niet bij het besluit is gevoegd. Onduidelijk is of de welstandsc commissie heeft gekeken naar de gevolgen van de bouw van het appartementencomplex voor de omgeving, welke uit de toon valt door de afwijkende vorm, hoogte en kleur.

Reactie: in overweging is genomen dat de Welstandsnota Meierijstad 'Samen de zorg voor omgevingskwaliteit' op 1 augustus 2018 in werking is getreden. De Welstandsnota dient

ter vervanging van de welstandsnota die eerder golden in de voormalig gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode. Eerdergenoemde nota is gebaseerd op het afschaffen van een welstandsbeoordeling waar het kan en blijft wel gelden voor gebieden waar het nodig is.

De welstandsbeoordeling is beperkt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning in/voor:

1. Historische centrumgebieden van Schijndel, Sint-Oedenrode, Veghel en Erp
2. Monumenten
3. Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden
4. Bijzondere bebouwing en ensembles
5. Gebieden met een beeldkwaliteitsplan
6. Alle overige situaties zijn welstandsvrij met uitzondering van nieuwbouw.

Zodoende is geen welstandsbeoordeling meer nodig voor de volgende initiatieven:

- Veel voorkomende (kleinere) vergunningplichtige bouwwerken. Deze werden voorheen beoordeeld aan de zogenaamde sneltoetscriteria. De initiatiefnemers krijgen nu dus meer vrijheden, maar tegelijkertijd ook een grotere verantwoordelijkheid voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit.
- Vergunningplichtige verbouwingen in alle kerkdorpen en de historische linten in de drie kernen. Nieuwe bouwinitiatieven op deze plaatsen worden wel beoordeeld aan de criteria nieuwbouw of de beoordelingscriteria in het op te stellen beeldkwaliteitsplan. Samen met de regels in het bestemmingsplan stimuleren we het behoud van identiteit en karakter van deze gebieden.
- Vergunningplichtige bouwinitiatieven anders dan nieuwbouw in de overige gebieden.
- Vergunningvrije bouwactiviteiten in gebieden met een beeldkwaliteitsplan.

Specifiek voor de planlocatie geldt dat deze is gelegen in de stedelijke kern van Schijndel en dat er nieuwbouw wordt voorzien. Het plan is in de welstandscommissie op 6 januari 2022 aan de orde gesteld. De Welstandscommissie heeft het plan geaccordeerd. (zie RO pag. 38).

Ad 9. Geluidsoverlast

Reclamant vreest voor geluidhinder dat door het in- en uitrijden van auto's, het dichtslaan van portieren en eventuele gesprekken op de parkeerplaatsen, met name tijdens de avonduren en in het weekend kan worden veroorzaakt.

Reactie: in overweging is genomen dat ten behoeve van voorliggend bouwplan door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai voor het onderliggende bouwplan is uitgevoerd. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 6 bij de plantoelichting opgenomen. Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan, rekening houdend met de onderzoeksresultaten, zoals beschreven in het onderzoek naar wegverkeerslawaai, geen belemmeringen op. Het woon- en

leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

Ad 10. Lichtvervuiling

Reclamant is van mening dat de verlichting van de parkeerplaatsen kan leiden tot lichtvervuiling in zijn tuin en woning, wat een negatieve invloed kan hebben op zijn woongenot.

Reactie: de verlichting van parkeerplaatsen dient te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving omtrent verlichting en lichtvervuiling. Deze normen zijn opgesteld om te waarborgen dat verlichting veilig en functioneel is, zonder onnodige hinder te veroorzaken voor omwonenden. Het doel van de verlichting is om de veiligheid en toegankelijkheid van de parkeerplaatsen te waarborgen, vooral tijdens de avonduren. Dit komt niet alleen ten goede aan de gebruikers van de parkeerplaatsen, maar ook aan de algehele veiligheid in de buurt.

7. Ambtelijke wijzigingen

De terinzagelegging van het ontwerpbesluit van 7 februari 2025 heeft geleid tot nieuwe ambtelijke wijzigingen.

Ambtshalve ambtelijke wijzigingen:

Ten behoeve van de waterberging

Geconstateerd is dat de watertoets, dat onderdeel uitmaakt van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, niet voldeed aan de Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL). Bij de realisatie van het bouwplan wordt beoogd de verhardingssituatie te veranderen. De hemelwatervoorziening zal aangepast worden aan de nieuwe inrichting. In de hemelwatervoorziening wordt het hemelwater afkomstig van het terrein geborgen. Het hemelwater wordt niet rechtstreeks op de riool afgesloten, maar juist op eigen terrein geborgen. Dit wordt gerealiseerd door middel van infiltratievoorzieningen in de vorm van infiltratiekratten.

De ruimtelijke onderbouwing en de watertoets is op bovenstaand aspect aangepast en nogmaals ingediend op 4 september 2025.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen hebben wel geleid tot aanpassing van het ontwerpbesluit.