Aan : Datum 23-10-2023
Gemeenteraad gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA Veghel.

Kenmerk : ZW-2023-078701
In bijgaand document benoem ik mijn zienswijze op het aangeboden ontwerpplan
"Ontwerp herziening bestemmingsplan Kom Schijndel 2013
Ref. nr. :NL.IMRO.1948.SCH001BP0012023P-ON01 m.b.t Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat".

Ik hoop dat deze zienswijze aanleiding zal geven tot aanpassing van het beoogde bouwplan.

Inhoudsopgave

1. Mijn gegevens. 3
2. Overwegingen. 3
3. Proces-Omgevingstafel. 3
4. Ruimtelijke plannen 3
5. Omgevingsdialoog. 3
6. Bouwomvang. 4
7. Privacy. 5
8. Bouwblok Looierij. 5
9. "Directeurswoning". 5
10. Historische verbinding. 5
11. Parkeerdruk. 5
12. Watertoets. 6
13. Energie voorziening. 7
14. Geluidsproductie energievoorziening. 7
15. Milieutechnisch onderzoek. 8
16. Groenvoorziening. 9
17. Afvalcontainers. 9
18. Fauna. 9
20. Benaming van het plan/hof. 10
21. Molenbiotoop. 10
22. Welstand en Monumenten commissie 10
23. Veiligheid en bereikbaarheid door hulpdiensten. 11
24. Groene leefomgeving. 11
25. Leefbaarheid 11
26. Verkeersbewegingen. 11
27. Geitenhouderij. 12
28. Tijdsdruk voor indienen van een gedegen zienswijze. 12
29. Woningverdeling. 12
30. Bouwafstand 12
31. Conclusie. 13

---

1. **Mijn gegevens.**

Naam: [redacted]
Woonadres: [redacted]
Telefoon: [redacted]
Email adres: [redacted]@kpnmail.nl

2. **Overwegingen.**
   - Ik snap de primaire doelstelling van de gemeente Meierijstad t.a.v. bouwen.
   - Ik ben 100% voor herontwikkeling van dit gebied als inbreiding voor woningen.
   - Ik juich het toe dat de bestaande situatie met garage, opslag, bedrijfsgebouwen zonder ruimtelijke kwaliteit wordt getransformeerd naar de functie wonen.
   - Ik vind het jammer dat het gebied al vele jaren **niet** voor wonen gebruikt wordt.
   - Ik ben voor het bouwen van prettige woonplekken voor onze dorpsbewoners.
   - Ik ben voor het inpassen van meer groene inrichting in de omgeving en verbetering van het algehele leefklimaat in de dorpskern.

3. **Proces-Omgevingstafel.**
   De in april 2023 door de gemeentelijke ambtenaar [redacted] van Gebiedsontwikkeling en Planologie / Adviseur Ruimtelijke Ordening van de Gemeente Meierijstad beloofde gesprekken met belanghebbende partijen aan de Omgevingstafel, zijn helaas achterwege gelaten. Er is zonder overleg met de omwonenden afgeweken van de vooraf afgesproken procedure.
   Dit is een onacceptabele verandering van het afgesproken proces en ervaar ik als een onprettige ontwikkeling.

4. **Ruimtelijke plannen.**
   Op de Website "Ruimtelijk plannen" is de bouwbestemming van Toon Bolsiusstraat 12 niet meer opgenomen. Wat is hiervan de overweging?
   Deze woning valt binnen de planlocatie en er is geen sloop voorgenomen voor dit pand in het ontwerpplan.
   Deze woning moet dus opgenomen blijven in het ruimtelijke plan!

5. **Omgevingsdialoog.**
   De omgevings-dialoog is geacht gestart op 23-11-2022 tijdens de eerste presentatie van de bouwplannen met als doel om af te tasten wat er in de omgeving leeft voor wat het plan betreft.
   Niet alle belanghebbenden huurders en eigenaren zijn door de initiatiefnemer gelijktijdig benaderd in dit proces. Zo zijn enkele eigenaren van de woningen van Woonmeij in de Toon Bolsiusstraat als in het complex A'Hoed niet benaderd.
   De omgevingsdialoog als gevoerd met de initiatiefnemer is immer in een sfeer verlopen alsof het plan niet meer gewijzigd kon worden en door de gemeente geaccepteerd was.
   Minimale aanpassingen zijn gedaan, terwijl de dialoog bedoeld is om de standpunten te verzamelen.
   Het verslag daarvan is onzes inziens absoluut niet volledig.
   Veel van de door ons aangedragen argumenten en inzichten zijn niet of onvolledig verwoord in dat verslag. We hebben daarvan melding gemaakt, maar hebben nooit een definitief verslag ontvangen en dus ook niet door mij en andere bewoners ondertekend voor akkoord.
   In tegenstelling daarop is het verslag van de omgevingsdialoog ondertekend door de initiatief nemer zelf, [redacted] - Looijerij Vastgoed B.V.
   Dit verslag is nu als bijlage 11 aan het ingediende plantoelichting wijziging bestemmingsplan ingediend.

6. **Bouwomvang.**

Het nieuwe en hoge bebouwing is in mijn ogen niet in harmonie met de bestaande lage bebouwing, en voldoet niet aan de "Welstandcriteria" en "Criteria voor de historische waarden" van de Gemeente Meierijstad als benoemd op gemeentelijke website.
https://www.meierijstad.nl/Alle_onderwerpen/Wonen_en_bouwen/Welstand/Welstandscriteria/Criteria_historische_waarden
Het kolossale bouwblok in 3 lagen aan de Toon Bolsiusstraat met een bijna verticale dakvlak (schijnkap) van bijna 11 meter hoogte op geringe afstand van mijn woning is veel te fors.
Opmerking daarbij; door het aflopende maaiveld van Hoofdstraat naar Toon Bolsiusstraat wordt bij gekozen vaste peil van de begane grond (zie ingediende Structuurontwerp dd 2022-07-28 bladnummer S01), de bouwhoogte aan de Toon Bolsiusstraat ca 30 cm **hoger** als voorzien. (zie figuur 6 uit watertoets [redacted] Bijlage 5)

Twee karakteristieke huizen met grote beeldkwaliteit, Toon Bolsiusstraat 14 en 16, daterend uit 1878 met een nokhoogte van ca. 7 meter, moeten daarvoor wijken. Er wordt daardoor afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de oude bebouwing in de straat en dorpskern. De nieuwe bebouwing moet zich nog maar bewijzen. Dat aantoonbare kwaliteit hier wordt ingewisseld tegen onzekere kwaliteit is treurig. Helaas is het onderhoud aan deze woningen door de jaren te kort geschoten wat ook veroorzaakt is door leegstand, echter dat behoeft niet de reden voor sloop te zijn, herstel is een beste optie.

Een van de nieuw geplande gebouwen krijgt een mansardekap en verwijst naar de aanwezige bebouwing in de straat met mansardekappen. Deze bestaande bebouwing is slechts 1 laag hoog met een kap en de diepte is ongeveer 7 meter. De voorgestelde bebouwing met twee lagen plus schijnkap met een diepte van 13/14 meter betekent een verdubbeling van deze maten (en daarmee een vervierVoudiging van het oppervlak van de zijgevel) en wordt daarmee een karikatuur van het origineel.

De bestaande bebouwing van de Toon Bolsiusstraat verspringt ook in hoogte, maar is nooit meer dan 1 verdieping met het belendende pand. Dit is des te belangrijker omdat de bestaande bebouwing aan de Toon Bolsiusstraat dicht op elkaar staat. Met de voorgenomen drie woonlagen worden te grote verschillen geïntroduceerd.

Het totale straatbeeld van een rustige smalle woonstraat wordt door de hoge bebouwing tussen lagere woningen volledig verstoord. De lagere woning aan de Toon Bolsiusstraat nr. 20 en 22 en in iets mindere mate nr. 24, vallen geheel in het niet met het genoemde massieve bouwblok met hoge en brede "franse kap".

De nieuwe bebouwing heeft een grote schaal die zich moeizaam voegt in de fijnkorrelige bebouwingsstructuur van de Toon Bolsiusstraat en de Hoofdstraat ter plekke, maar de inpassing in de gevelwanden van de Toon Bolsiusstraat en Hoofdstraat verdient meer fijnzinnigheid. Tevens is de situering, de schaal en de opbouw van de massa niet in relatie tot de schaal van het historische straatbeeld wat voornamelijk uit laagbouw bestaat met 1 bouwlaag met schuine kap.

Bebouwing in 3 lagen wreekt zich vooral naast het pand Hoofdstraat 56 en 58. Deze panden worden door de hoogte van de nieuwe bebouwing geheel overklast en delven het onderspit. En zeker door de 4e laag. De ontsluitingshal van deze 4 lagen ligt precies achter het pand Hoofdstraat 56 en torent boven dit pand uit.

Het recente oordeel van de gecombineerde kamer van Monumenten en Welstand van de Gemeente Meierijstad van afgelopen 13-juli-2023 onderschrijft deze opvatting m.b.t. de bouwomvang.

Aan de "stedenbouwkundige duurzaamheid" en de benoemde "ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing" als benoemd in sectie 3.5 (blz.27) van de plantoelichting wordt door de compacte bouwwijze geen uiting gegeven en wordt daaraan in mijn ogen niet aan voldaan.

7. **Privacy.**
De privacy wordt op diverse plekken door de hoge bouw en woonlagen op geringe afstand aangetast. Door de hoge bebouwing nabij de bestaande woningen aan de Toon Bolsiusstraat wordt het smalle en benauwde straatbeeld versterkt en zal de lichtinval in verschillende huizen sterk worden verminderd. Ook het vrije gezichtveld over de woningen naar de "hemel" wordt sterk aangetast, het wordt donker ter plekke.

8. **Bouwblok Looierij.**
Aan de entree van de huidige Looierij wordt de nieuwe gevel gelegd zonder voortuin. Dit profiel is daarmee hard en niet prettig (en met het hoogteverschil nog steeds rommelig. Dit profiel verdient meer aandacht om tot ruimtelijke kwaliteit te komen.
De ontsluiting van de woningen gaat middels door galerijen aan de achterzijde. Deze galerijen kijken uit over het lelijke achter gebied vol verharding, blik van auto's en bergingen.

9. **"Directeurswoning".**
Deze tweekapper ligt benepen: aan de voorzijde scheidt een miniem strookje groen deze woning van de grote parkeerplaats aan de Looierij en de groene gemetselde scheidingmuur aan de oostzijde. De achterzijde ligt aan het hof en roept daarmee vraagtekens op.
De verwachting van een statig woonhuis komt zo niet tot zijn recht.

10. **Historische verbinding.**
Het benoemen van de verbinding met de Melkfabriek/Boterfabriek en de industriële verleden van Schijndel naar de Kousenfabriek [redacted] acht ik onterecht en de "knipoog" is niet van toepassing.
Beide verbindingen zijn op een geheel andere dan deze "planlocatie" in het dorp.
Bovendien bestaat de Directeurswoning van de Melk-en Boter-fabriek nog steeds aan de Toon Bolsiusstraat nr. 33.
Tevens is de originele architectuur van de Melk-en Boter-fabriek geheel anders van stijl die in geen enkel opzicht lijkt op de beoogde bouwvorm van het plan.

11. **Parkeerdruk.**
Het voorliggende plan is absoluut benepen qua inpassing van parkeerplaatsen.
De parkeertoets is uitgevoerd voor de bouwplannen en getoetst aan de nota parkeernormen Meierijstad 2018 voor Centrum Schijndel.
Mijn conclusie is dat er **niet** aan de parkeernorm op <u>eigen terrein</u> van de planlocatie wordt voldaan en er geen afdoende redenen zijn genoemd om van de nota af wijken.

De genoemde woningverdeling van de 69 appartementen (25 % sociaal, 25% middelduur, 11 % dure koop, 13% middenhuur en 26% dure huur) in het voorgestelde plan en opgenomen in de parkeertoets als bijlage 8 blad 2/6, geeft conform de geldende Nota een aantal van totaal 119 parkeerplaatsen voor de appartementen en verhoogt met de genoemde "Directeurswoning" gelijk aan een vrijstaand huis of kantoor zonder balie functie van 2,1. Dus in totaal 121 parkeerplaatsen.

Dit is het dubbele aantal parkeerplaatsen als in het planontwerp op eigen terrein worden vermeld. Bovendien worden er 11 extra parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd.
Is deze aanleg door de Gemeente goedgekeurd?

De parkeerdruk voor het huidige parkeerterrein aan de Looierij is juist afgestemd aan de geldende normen in de parkeernota; 13 luxe appartementen (norm 1,9), voor apotheek (norm 2,9) en voor huisarts (norm 2,6 per behandelkamer (6 st)) geeft 44 parkeerplaatsen. Er zijn er 45 gerealiseerd. Hiervan zijn 6 st. gereserveerde plekken voor de huisartsen zelf en 2st. voor invalide parkeerplaats met een grotere breedte.
In het voorliggende plan wordt aan de Looierij wordt het bestaande parkeren zodanig geïntensiveerd dat bijna al het groen verdwijnt. Er worden hier zoveel mogelijk auto's ingepropt wat een onaangename en zeer harde situatie en veel hittestress oplevert. De bestaande bergingen voor de appartementen aan de Looierij wordt verplaats naar een zeer onprettige locatie op het achterste en moeilijk bereikbare en onveilige gedeelte van de parkeerplaats. Dit lijkt me erg onprettig voor de bewoners.
Met iets andere bewoordingen zou je dit als onfatsoenlijke openbare ruimte kunnen beschouwen.

De gehele parkeerplaats aan de Looierij behoord nu tot de blauwe zone en dus zonder vergunning beperkt beschikbaar. Deze parkeerplaatsen kunnen niet worden meegenomen in de aanvullende benodigde parkeerplaatsen voor nieuwe plan. Dit is echter wel meegenomen in de parkeertoets (als bijlage 9 van de herziening bestemmingsplan).

De breedte van de parkeervakken aan de Looierij voldoen aan de minimale eisen volgens de NEN2443 (240 cm) echter voor de invalideplaatsen is daar nu een breedte van 280 cm gekozen.
Deze afmetingen zijn belangrijk voor toegang voor de bezoekers van de huisartsen en moeten behouden blijven.
Invulling van deze afmetingen moet in ogenschouw genomen worden op de geplande aanpassing van de parkeerplaats.

Omdat de invulling van de 12 stuks zorgwoningen door de aanbieder als bijvoorbeeld "Trajectvol Wonen" nu nog niet en in de toekomst niet gegarandeerd kan worden, is de lage norm (0,55) niet acceptabel. Een hoger norm factor (1,2) zal op zijn plaats zijn.

Een lagere parkeernorm dan de nota voorschrijft zou best nog denkbaar zijn, maar in dat geval is het een goed gebruik om reserveringen te treffen mocht het aantal parkeerplaatsen in de toekomst toch onvoldoende blijken te zijn. In het geschetste plan is daar evenwel geen enkele ruimte voor.

Ook de toepassing van "Blauwe Zone" als nu in de Toon Bolsiusstraat zal gehanteerd moeten worden, dus een beschikbare parkeerplaats gedurende de dag is niet toepasbaar.

12. Watertoets.

Het aantal woningen dat afvalwater in het riool moet lozen in de Hoofdstraat en de Toon Bolsiusstraat neem erg toe door het geplande aantal (69) appartementen.
Is er een toets gedaan naar de beschikbare capaciteit van de beide enkele rioolstelsels voor vuilwater in beide straten?
In de voorgelegde herziening van het bestemmingsplan wordt hierover geen melding gedaan!

Is er een exploitatie plan overeen gekomen tussen gemeente en initiatiefnemer voor de eventuele aanpassing van het rioolstelsel in de straten?

Er wordt in het plan (blz. 58) gesproken dat additionele infiltratie en bergingsvoorzieningen voor hemelwater niet nodig geacht zijn.
Is er hiervan een akkoordverklaring van het Waterschap Aa&Maas beschikbaar?

Echter in het betreffende rapport Watertoets (bijlage 5 hoofdstuk 7 blad 22) ;
"*Door in de toekomstige situatie de infiltratiecapaciteit binnen het plangebied te vergroten wordt voldaan aan de eisen van het waterschap en is er sprake van hydrologisch neutrale ontwikkeling.*"
Dus in tegenspraak van bovengenoemde zinsnede in het betreffende ontwerp bestemmingsplan en is er een vergroting van de infiltratiecapaciteit noodzakelijk.
Op welke wijze wordt de infiltratie van hemelwater in het plan gewaarborgd?
Immers het bestaande rioolstelsel in zowel de Hoofdstaat als Toon Bolsiusstraat is niet uitgevoerd met een gescheiden riool voor schoon hemelwater.

Het rapport Watertoets (bijlage 5) dd. 14-04-2022 doet geen uitspraak over de bodemkwaliteit (blz. 18), omdat er op dat moment geen bodem onderzoek was uitgevoerd. Echter op korte tijd later is er door het gelijke bureau [redacted] op 27-07-2022 wel een "verkennend en nader bodemonderzoek" uitgevoerd.
Het is wenselijk dat de watertoets en bodemonderzoek aan elkaar gekoppeld worden en de beschrijving en advies wordt aangepast.
Voorwaarde tot infiltratie in alleen mogelijk als er geen vervuiling van de grond achterblijft.

Het toepassen van een overstortvoorziening op de infiltratie en bergingsvoorziening (bijlage 5 blz. 20) bij wateroverlast is niet meer van deze tijd en moet tot een minimum worden beperkt. Dit is een extra reden voor aanbrengen van voldoende bergings- en infiltratiecapaciteit.

Naar mijn mening is de genoemde conclusie op dit punt (blz. 59) onjuist en niet voldoende onderbouwd.

13. Energie voorziening.

In de huidige tijd van energietransitie moet nieuwbouw aardgasvrij gebouwd worden en meer energie uit het elektriciteitsnet betrokken worden. In het plan wordt hierover m.b.t. infrastructuur niets genoemd.
De aansluitwaarde van de appartementen zal boven de huidige standaard uitgevoerd moeten worden en de infrastructuur van het elektriciteitsnet aangepast. Een vermelding van een extra onderzoek t.a.v. dit aspect is niet genoemd.
Ook zijn geen voorzieningen in de planlocatie zichtbaar voor de verhoogde aansluitwaarde, denk aan een transformator tussenstation.

14. Geluidsproductie energievoorziening.

In een tijd van gasvrije woningen zal er aanspraak gedaan moeten worden op alternatieve warmtebronnen. Daarvoor zijn warmtepompen een mogelijkheid.
Als energiebron zijn zonnepanelen een optie.
In het plan wordt niets gemeld over de energietransitie en de daarbij komende installaties voor de warmte pompen en de geluidseffecten daarvan. Denk aan continue zoemend geluid van de installaties.
Als locatie voor al deze apparatuur zal het dakvlak worden gekozen, wat betekend dat de totale hoogte van de bouwblokken nog met ruim 1 meter hoger zal worden en het geluid van de genoemde

installatie ver zal dragen.
In het beoogde plan is geen onderzoek gedaan naar de akoestiek en de geluidsbelasting van al deze apparaten tezamen op de bestaande woningen in de nabije omgeving en op de nieuwe woningen in het plan zelf. In de "Quickscan Milieuaspecten van [redacted] ,als bijlage 6 van de plantoelichting opgenomen, wordt alleen gekeken naar de geluidsbelasting van bijvoorbeeld industrielawaai en verkeerslawaai en de mogelijke gevolgen van de omgeving op de nieuw geplande woningen en niet naar de invloeden op de bestaande woningen in de directe omgeving en de nieuwe appartementen in het plan zelf.
Een aanvulling op dit gebied van de verwachting van geproduceerd lawaai lijkt met noodzakelijk voor een juiste beoordeling van het plan.

15. Milieutechnisch onderzoek.

In het beschreven onderzoek is er geen milieu onderzoek uitgevoerd op het pand Toon Bolsiusstraat 18. In de overweging is er van uit gegaan dat de vorige gebruiker van dit pand een drankenhandel [redacted] was. Echter in de jaren daarvoor was het pand in gebruik van een zwaar/groot transportbedrijf [redacted], een aanvullend bodemonderzoek moet worden overwogen. Ook de invloed op het bestaande nabijgelegen hemelwater- infiltratiegebied aan de Looierij moet worden onderzocht, alsmede het infiltratiegebied in de planlocatie.

Het "Verkennend en nader bodemonderzoek van [redacted] bijlage 7 blz.6, vermeld geen uitspraak over de mogelijke aanwezigheid van verdachte explosieven uit de tweede Wereldoorlog op de genoemde planlocatie. In mijn ogen moet dit in het kader van het oorlogsverleden van de planlocatie worden onderzocht in het vooronderzoek.

Sectie 2.3 Zintuiglijke waarnemingen van onderzoek [redacted] spreekt over vertroebelingen van het grondwater, wat is de grondwaterstromingsrichting?
Staan de peilbuizen stroomafwaarts van de mogelijke verontreiniging(sbron)?

Sectie 2.7.
De conclusie voor deellocaties 3&4 is onjuist:
Deze locaties blijven verdacht, maar er is geen verontreiniging aangetroffen in de monsters en moeten dus als dusdanig beschouwd worden.

Sectie 3.4 en 4.
Het rapport schrijft : "*Verwacht wordt dat de verontreinigingen ontstaan zijn voor 1987*"
Dit bestrijd ik, Zijn de verontreinigingen aantoonbaar als historische? verontreiniging? Dit is alleen een aanname, de activiteiten van de garage zijn ook na 1987 nog volop in bedrijf geweest. Als er een recente verontreiniging is (na 1987) dan is er een 100% saneringsverplichting (zorgplicht). Dus dit moet nader worden onderzocht en bevestigt.

En aansluitende vraag zijn alle historische verontreinigingen in beeld en onderzocht, met name in de gebouwen nr 16A en 18 en onder de vloeren?

Op de planlocatie achter de panden Toon Bolsiusstraat 14-16-16A is het bodem onderzoek niet volledig uitgevoerd doordat verschillende delen onbereikbaar waren door opslag van spullen. Zie "Milieuhygiënisch vooronderzoek" van [redacted] als bijlage 7 sectie 2.2 (blz. 5/9): "*Ten behoeve van de wasplaats is geen bezinkput of olie-waterafscheider geconstateerd. Mogelijk is deze wel aanwezig, maar door opslag van goederen was een volledige terreininspectie niet mogelijk*".
Dit acht ik een onacceptabel wijze van handeling van een gedegen bodemonderzoek op verdachte

grond door een expertise bedrijf. Nadat deze spullen zijn opgeruimd kan het bodemonderzoek alsnog gecompleteerd worden.

Sectie 2.3 (blz. 6/9)"*Gebruik en potentiële bronnen*" geeft een twijfelachtige tegenstrijdige conclusie t.o.v. sectie 2.2 (blz. 5/9). Zijn er certificaten van de verwijdering van de ondergrondse benzine opslag tanks beschikbaar?

Sectie 2.5 (blz. 8/9) *"Bodemopbouw, geohydrologie en bodemkwaliteitskaart*" spreekt over kaarten van "DINOloket" en "topotijdreis", deze ontbreken in het rapport.

16. Groenvoorziening.

Met de inrichting van een nieuw bouwplan wordt geen substantiële verbetering van de groenvoorziening voor een prettig leefklimaat bereikt.
In vergelijking met de bestaande verharde situatie is alles een verbetering, echter de bestaande groenvoorziening/plantsoen op de parkeerplaats aan de Looierij wordt verwijderd voor herinrichting en verkrijgen van extra parkeervakken. Deze vermindering wordt niet meegenomen in de berekening voor de verhoging van het groen op de planlocatie.

De binnentuin wordt benoemd als een nieuwe Hof in Schijndel. Deze opvatting klopt niet, het is de eigen tuin van de bewoners van de planlocatie en niet voor openbaar toegankelijk.

17. Afvalcontainers.

De ondergrondse afvalcontainers voor de nieuwe woningen in de planlocatie worden niet binnen de eigen planlocatie aangebracht, maar in het huidige plantsoen aan de Looierij gepositioneerd. Er wordt daardoor zelfs openbaar Groen opgeofferd en blijft er dus weinig groen over op die bestaande Parkeerlocatie.
Wat is hiervan het standpunt van de Gemeente?

18. Fauna.

Het veldonderzoek naar de aanwezigheid van Vleermuizen is uitgevoerd door 1 enkele ecoloog, terwijl de grootte van het plangebied dusdanig omvangrijk is dat meerdere ecologen gelijktijdig het onderzoek moeten uitvoeren, men kan niet de juiste observatie uitoefen met maar 1 persoon.
In de aanvraag voor de sloopvergunning als ontheffing Wet Natuurbescherming door de ODBN wordt dit op 9 juni 2023 ook duidelijk beschreven en als overweging tot weigering van de aanvraag benoemd. Onderzoek is daardoor twijfelachtig uitgevoerd.
Tevens is ten onrechte de bouwwijze van de garage op adres Toon Bolsiusstraat 16a gelijk gesteld aan de panden huisnummers 14 en 16. Het bouwwerk garage is immers wel met een spouw uitgevoerd en biedt mogelijk schuilplaats voor vleermuizen. Dit is niet opgenomen in onderzoek en verdiend nieuwe aandacht.

In het uitgevoerde onderzoek ecologie van de wet natuurbescherming wordt terecht gesproken over de beschermende status en de aanwezigheid van huismussen. Echter er is op de te slopen panden TBS. 14 en 16, geen onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nesten onder de oud- Hollandse pannen, dit alleen op voorspraak van initiatiefnemer op aanwezigheid van "vogelschroot". De gebruikte pannen kieren echter behoorlijk en geven locatie voor de nesten.
De winkel panden aan de Hoofdstraat 60 t/m 66 die ook gesloopt worden zijn niet opgenomen in dit onderzoek. Op deze panden is geen nieuw pannendak geplaats en moet dus worden onderzocht op aanwezigheid van huismussen.
M.a.w. dit onderzoek als genoemd in bijlage 3 van de plantoelichting is niet volledig!

De vermelding van de nachtelijke aanwezigheid van de loslopende waakhond op een gedeelte van het terrein en de verbinding met de afwezigheid van andere beschermde diersoorten op de gehele planlocatie, is een onaannemelijke aanname tot het vervallen van het onderzoek van het expertise bureau.

Ik heb eveneens bezwaar ingediend bij de ODBN m.b.t. de verleende ontheffing op de Wet Natuurbescherming voor de sloop van de bestaande gebouwen. Dit bezwaar loopt op dit moment nog in behandeling bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

19. Flora.

Het toevoegen van een groen hof (wat tijd nodig heeft om tot wasdom te komen) ontslaat de initiatiefnemer niet van de plicht de rest van het plan goed in te passen met aandacht voor groen. De weinige bomen die nu in dit gebied aanwezig zijn worden grotendeels gekapt of komen onder zware druk te staan. Naast verlies aan ruimtelijke kwaliteit levert dit hittestress op.
Aan de Hoofdstraat wordt de nieuwe bebouwing 3 lagen hoog, maar staat op de huidige rooilijn. De bestaande bomen komen hier onder zware druk te staan.
Aan de Toon Bolsiusstraat wordt een boom ingeleverd tegen een parkeerplaats.
Door het plaatsen van de 4 bomen die na wasdom een reële boomkroon van ca 10 meter krijgen, wordt de ruimte van "de hof" veel kleiner dan gesuggereerd.

20. Benaming van het plan/hof.

De benaming "Jansenhof" of "Jansenplantsoen" roept associaties op met de Kousen en Sokkenfabriek [redacted] / de [redacted] en is op generlei wijze verbonden met het Automobielbedrijf [redacted] aan de Toon Bolsiusstraat van de geheel andere familie [redacted] of wel de [redacted] stond ook aan de andere zijde van de [redacted] en helaas gesloopt. Deze naamgeving getuigd van weinig historisch besef in de gemeente [redacted]
Ook heeft de Gemeente Schijndel reeds een "Jansenpark" aan de Hoofdstraat welk ook degelijk verbonden aan de historie van de kousenfabriek.
Een andere naamstelling moet worden overwogen.

21. Molenbiotoop.

De molenbiotoop wordt aangetast door de oprichting van de hoge appartementen 3 en 4 hoog aan de Looierij. De "vrije wind" wordt weggenomen voor de molen. Hierdoor zal de molen minder kunnen draaien en uiteindelijk verloren gaan als historisch monument.
Voor het behoud van de molenbiotoop mogen de hoofdgebouwen niet hoger worden dan de bestaande hoogte. De geplande bouwhoogte is hiermee niet in overeenstemming.
Aanpassing van de bouwhoogte is noodzakelijk voor het behoud van de molen Catharina.

Zie hiervoor ook het krantenartikel in Brabants Dagblad van 19-sept-2023 van de voorzitter [redacted] van de Molenstichting Noord-Brabant.

Het ontstaan van een mooie zichtlijn naar de bestaande molen, waardoor die beter tot zijn recht komt (blz. 18), is ongepast, immers dit uitzicht vervalt door de massale bouw voor vele bestaande woningen en is voor de nieuwe woningen maar in erg beperkte mate aanwezig, de meeste woningen hebben immers geen uitzicht op de molen.

22. Welstand en Monumenten commissie

Het advies van de welstand en Monumenten commissie is in een te vroeg stadium in het proces

aangevraagd.
Het verkregen advies 23-02-'23 en 13-07-'23 is niet meegenomen in de ontwikkeling van het plan. Het advies onderschrijft mijn benoemde bezwaren van de massale en te fors bouwvolume en doet de gemeentelijke monumentale bouw aan de Hoofdstraat 56, 58 en 58a veel geweld aan.
De aangeleverde "Omgevingsdialoog" (dd. 7-april 2023 bijlage 11-item 17) geeft in tegenstelling hierop aan dat de adviezen van de Welstand- en Monumententafel voor zover als mogelijk verwerkt en het plan naar verwachting zal worden goedgekeurd.
Deze notities kloppen dus niet met elkaar!

23. Veiligheid en bereikbaarheid door hulpdiensten.

Door de beperkte toegankelijkheid van het binnenterrein met niet openbare parkeervakken via een enkele onderdoorgang van 3 meter hoogte, en de smalle doorgang in de binnentuin, zullen vooral bij grotere calamiteiten de hulpdiensten de betreffende wooneenheden moeilijk of helemaal niet kunnen bereiken en wordt de vluchtroute beperkt. Het binnenterrein heeft maar èèn enkele uitgang.
Wat is het standpunt van de hulpdiensten als brandweer en ambulance hierin?

24. Groene leefomgeving.

In de ontwikkeling van een nieuw plan voor wonen kan een verbetering van de groene leefomgeving gecreëerd worden, iets wat in deze tijd belangrijk is en ook door verschillende politieke partijen in de Gemeenteraad wordt uitgesproken. De grootte van de planlocatie zou daar een prima bijdrage aan kunnen verzorgen.
Echter door de gekozen compacte en massale bouwvorm met veel nieuwe bewoners kan hieraan helaas niet voldaan worden.

25. Leefbaarheid.

Het voorliggende ontwerpplan benoemd het behoud van de leefbaarheid in de kernen. (zie blz.32) Dit wordt in mijn ogen niet gewaarborgd door het ontwikkelen van 69 woningen met vele bewoners (schatting 150 personen) in een redelijk kleine ruimte 4628 m² woon-oppervlak inclusief parkeerplaats en groen.
Dit geldt eveneens voor het achterterrein. Dit is weliswaar niet openbaar toegankelijk, maar wel bedoeld voor vele bewoners. Er wordt hier onder het gebouw geparkeerd en de rest van het terrein bestaat uit verharding, blik (auto's) en een ongebreideld bergingenlandschap.
Dit is een "unheimische" plek met veel hittestress die vraagt om vergroening.

Ook de kwaliteit van de leefomgeving van de bestaande bewoners aan de rand van het bouwplan neemt af door de grote aantal nieuwe bewoners.
Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid als beoogd in de beschreven "Woonvisie Meierijstad 2018 (zie punt 4. blz. 41 van plantoelichting) wordt in mijn ogen met voeten getreden.
Door de massale, hoge bouw op korte afstand van de bestaande bebouwing ontstaat er weinig vrije ruimte en worden bestaande bewoners "ingebouwd" en de eigenheid van de wijk verstoord.

26. Verkeersbewegingen.

Doordat alle verkeersbeweging van de planlocatie via de kruising van Hoofdstraat-Looierij moet plaatsvinden, wordt dit een nog drukkere en gevaarlijkere situatie. Door de aanwezige locatie van de 6 huisartspraktijken, 1 apotheek en de huidige 13 appartementen van de "A-Hoed" wordt dit een onevenredig druk en gevaarlijk punt.
Het aanbrengen van een tweede extra uitrit aan de Hoofdstraat nabij nr 68 zou een verbetering zijn.
Het plan voorziet om goede redenen geen ontsluiting van gemotoriseerd verkeer (auto's) via de smalle Toon Bolsiusstraat.(plantoelichting blz. 82).

Dit is een goed streven wat behouden moet blijven.

27. Geitenhouderij.

Het voorgestelde plan beschrijft op blz. 80 dat er binnen 2 km van de planlocatie liggen 2 geitenhouderijen liggen (1x op 1,5km en 1x op 1,7km).
Het voorgestelde plan beschrijft dat de gemeente Meierijstad een afweging moet maken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Verder benoemd de plantoelichting en omgevingsadvies van [redacted] (bijlage 6 van de plantoelichting) dat er gelet op de ruime afstanden en de kleinschaligheid van betreffend woningbouwproject binnen een bebouwingsconcentratie een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico is en geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. In het kader van de woonbelasting van de concentratie van de vele woningen (69) en de verwachte grote groep nieuwe bewoners, kan in mijn ogen niet meer gesproken worden over een kleinschalig bouwproject.
Welke afweging maakt de gemeente Meierijstad in haar rol als bevoegd gezag ten aanzien van het aanvaardbaar woon en leefklimaat in dezen?
Wat is het oordeel van de GGD?

In plantoelichting (blz. 80) wordt bij Stap 5 benoemd dat er gebruik kan worden gemaakt van het .....
De zinsnede is niet volledig, woorden zijn vergeten.
Bedoeld wordt hier "...Afwegingskader geitenhouderijen Meierijstad. Zie ook rapport [redacted] bijlage 6 blz. 23.
Wat is het besluit van de afweging in dezen van de Gemeente Meierijstad?

28. Tijdsdruk voor indienen van een gedegen zienswijze.

Juist vòòr de vakantie periode is het "ontwerp van het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013, herziening van bestemmingsplan aangeboden . De omvangrijkheid van alle onderzoeken en documenten is erg groot en ziet er gedegen uit. De beschikbare tijd 6 (weken) is echter kort om een goede zienswijze te onderbouwen zeker gedurende de vakantie periode.
Ik ben blij met de verstrekte uitstel termijn tot 26-oktober-2023.

29. Woningverdeling.

De genoemde woningverdeling van de 69 appartementen is in de plantoelichting en de bijbehorende bijlagen niet consequent en eenduidig beschreven.
Zo geeft de Plantoelichting op blz. 42 een verkoop van alleen de 2 penthouses en blz. 43 een verdeling 25 % sociaal, 25% middeldure koopwoningen, 11 % dure koopwoningen, 13% middenhuur en 26% dure huurwoningen).
Wat is de juiste verdeling van de woningen wat ook belangrijk is voor de beoordeling van de parkeer toets? Bovendien moet in deze beschouwing de onzekere ontwikkeling van de 12 kleine (zorg)woningen aan de Toon Bolsiusstraat worden meegenomen. Indien deze vervalt zullen deze woningen als kleine woningen moeten worden meegenomen, wat direct gevolgen heeft voor de parkeerdruk.

30. Bouwafstand.

De afstand van het nieuwe bouwblok op "Toon Bolsiusstraat 14" staat op een zeer geringe afstand van de bestaande en behouden woning op Toon Bolsiusstraat 12. De doorgang en afstand tot deze woning met raamopeningen is maar 2 meter,zie Structuurontwerp dd 2022-07-28 Blad S01 schaal 1:200.
Deze afstand is m.b.t. privacy veel te gering.
Het breedte van het nieuwe bouwblok moet in mijn ogen worden versmald en de breedte van de

doorgang verbreedt.

31. Conclusie.

Ik ben het dus niet eens met de conclusie als samengevat in hoofdstuk 13 van de plantoelichting van dit bestemmingsplan.
De verschillende onderzoeken verdienen van u als gemeenteraad extra kritische beoordeling op de volledigheid en toepasselijkheid met name milieu, watertoets, parkeertoets en de fauna en flora beoordeling.

Eind-concluderend kan gezegd worden dat de initiatiefnemer hier teveel woningen op een te kleine plek wil realiseren op een te geringe afstand van bestaande woningen in met name de smalle Toon Bolsiusstraat.
Van stedenbouwkundige duurzaamheid met ruimtelijke opzet en inpassing in de bebouwing, is in mijn ogen geen enkele sprake.

Het bestaande groen delft het onderspit en nieuw te ontwikkelen groen is beperkt.

De vierde laag lijkt te hoog en de nieuwe bebouwing verhoudt zich niet tot de bestaande gevels aan de Toon Bolsiusstraat en Hoofdstraat.
De getoonde oplossingen voor bergingen in het nieuwe plan zijn ondermaats. Het parkeren is eveneens ondermaats ingepast wat slechte private en slechte openbare ruimtes oplevert. En het parkeerverhaal lijkt ook nog eens onvoldoende.

Minder hoge bouw, minder aantal woningen met een grotere afstand tot bestaande bebouwing en dientengevolge minder parkeerplaatsen, zou broodnodige lucht in het programma en plan kunnen opleveren om een ruimtelijk goede inpassing mogelijk te maken.
Ook de molenbiotoop wordt dan niet aangetast.

Vele genoemde bezwaren worden op deze wijze verminderd of zelfs opgelost, waardoor het plan wel acceptabel zal worden.

Het advies is ook om de omgeving, waaronder de molen en de nieuwe en bestaande bomen, in de juiste omvang op de tekeningen te zetten, om zo een goed beeld te krijgen van de impact van het beoogde plan.

Met vriendelijke groeten,
[redacted]