Geacht College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meierijstad,

Graag maken wij onze zienswijzen kenbaar op het ontwerpbestemmingsplan Looierij, Toon Bolsiusstraat, Hoofdstraat te Schijndel.

Schijndel, 25 oktober 2024

Ref. NL.IMRO.1948.SCH001BP0012023P-ON01
Gepubliceerd 28-7-2023 door Meijerijstad, in het Gemeenteblad 2023, nr. 333677
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1948.SCH001BP0012023P-ON01











1. Inleiding

Wij willen u allereerst laten weten dat wij erg positief staan tegenover herontwikkeling van het gebied. Het initiatief om met inbreiding meer woonruimte te creëren en een positieve ruimtelijke herindeling van het gebied, juichen wij van harte toe.

Toch zien wij ons genoodzaakt om op het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk, en veelal negatief, te reageren. Het plan zoals nu gepresenteerd, is voor ons in zijn geheel niet aanvaardbaar.

-1- In de eerste plaats is de schaal en de omvang van de voorgenomen bebouwing voor het plangebied veel te groots, het druist in tegen een goede ruimtelijke ordening, het is planologisch slecht, het doet afbreuk aan de aanwezige bestaande bebouwing en in het bijzonder aan ons [redacted] (maar ook nr. 56) en de Catharina-molen en is onvoldoende toekomstbestendig.

-2- In de tweede plaats voldoet het plan op vele punten niet aan het vigerend beleid en regelgeving op gebied van huisvesting, ruimtelijke ordening, cultuurhistorie, natuurbescherming, en milieu.

-3- In de derde plaats zit het plan vol met fouten die het geheel een ondeugdelijk en incompleet bestemmingsplan maken. De betrouwbaarheid en de onafhankelijke deskundigheid van onze gemeente baart ons grote zorgen. Wij vinden het beschamend, dat de gemeente Meierijstad gezien de wijze waarop zij zich vanaf 2017 presenteert, heeft besloten om een dergelijk gebrekkig plan in ontwerp vast te stellen en ter inzage te leggen.

-4- In de vierde plaats is de route naar de ontwikkeling van dit plan zeer bedenkelijk en stellen wij vast dat uw college onze visie hierin niet heeft gehoord laat staan heeft meegenomen en dat het door de initiatiefnemer aan de gemeente voorgelegde plan eenzijdig door de gemeente is overgenomen. De zogenoemde omgevingsdialoog is een farce gebleken en de door u toegezegde, beloofde omgevingstafel is niet gevoerd. Wij voelen ons niet gehoord en zeker niet serieus genomen als participerende burgers.

Samengevat:

- Voorgesteld plan is een grove inbreuk op onze privacy en woongenot;
- Voorgesteld plan is absurd en niet aanvaardbaar;
- Veel te massaal, veel te hoog;
- Veel te veel bewoners op een kluitje;
- Veel te veel parkeerdruk;
- Veel te veel verkeersbewegingen;
- Geen samenhang met de omgeving;
- Doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- Vraagtekens bij sociale en fysieke veiligheid;
- Geen rekening gehouden met bestaande bedrijven.

Wij zijn eigenaar van het gemeentelijke monumentale pand [redacted] en tevens eigenaar van [redacted] Ons pand, waarin, wij wonen en werken (speelgoed-detailhandel en houtbewerking) is weliswaar door initiatiefnemers van het plan en het plangebied uitgesloten, maar ligt volledig in en omsloten in het te herontwikkelen plangebied en maakt hier dus feitelijk een onlosmakelijk deel van uit. Het gebied is gelegen in het historisch bebouwde oudste oorspronkelijke gedeelte van het dorp Schijndel.

Onze zienswijze: Hierna onderbouwen we puntsgewijs en gemotiveerd onze zienswijzen over het door u ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel’.

2. Plangebied

Raadpleging van het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, toelichting en bijlagen) wijst uit dat er sprake is van drie verschillende plangebieden, te weten:

a. Volgens de **verbeelding** omvat het plangebied de bestaande gebouwde onroerende objecten Hoofdstraat 54-56, Hoofdstraat 60 t/m 66 en Toon Bolsiusstraat 12 t/m 18 met bijbehorende ondergronden;
b. Volgens de **Parkeertoets** omvat het plangebied de onder a. bedoelde bebouwing én het openbare parkeerterrein aan de Looierij en;
c. Volgens de **Quickscan milieuaspecten** omvat het plangebied de onder a. genoemde bebouwing én [redacted].

Door deze verschillen in plangebieden, de daaraan gekoppelde beschrijvingen in toelichting en bijlagen maar meer nog de daaruit voortvloeiende consequenties (o.a. voor parkeren en milieuzonering) is geen sprake van een plan dat is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals door de wet wordt vereist.
Alleen al om deze geconstateerde ernstige gebreken dient de gemeenteraad af te zien van vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Verbeelding en regels

De ontwerp-verbeelding is onvolledig en schiet te kort:

- Voor de objecten (woningen) Hoofdstraat 56 en Toon Bolsiusstraat 12 ontbreken de noodzakelijke bouwvlakken alsmede de aanduiding van het (maximaal) toegelaten aantal woningen en de bouwaanduidingen waardoor er onbeperkte bebouwing voor wat betreft oppervlakte als bouwhoogte wordt toegestaan. Bouwvlak en bouwaanduidingen moeten worden toegevoegd.
- Voor het object Hoofdstraat 56 ontbreekt de aanduiding “gemeentelijk monument”. Dit dient te worden toegevoegd.
- Wanneer de verbeelding in de voorgelegde vorm wordt vastgesteld dan kunnen de genoemde objecten worden gesloopt en kan de vrijkomende ondergrond volledig worden bebouwd met een onbegrensd aantal woningen omdat het bouwvlak dan immers samenvalt met het bestemmingsvlak en het maximum aantal woningen ontbreekt.
- In de ontwerpregels ontbreekt een bepaling onder de gebruiksregels waardoor de gemeentelijke doelgroepenverordening op de te bouwen woningen van toepassing is (vergelijk met artikel 13.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan voor de woonlocatie “De Grote Braeck”).
- Door het ontbreken van deze verbinding is het alleszins mogelijk dat uiteindelijk alle woningen - ook de zogenaamde 12 zorgwoningen - in andere categorieën (koop/huur; goedkoop/duur) worden gerealiseerd dan thans wordt beschreven in de toelichting en bijlagen.
- De gemeente ontbeert daarmede elk instrument om die zeer zeker ongewenste ontwikkeling tegen te gaan. Het realiseren van woningen in andere categorieën heeft daarnaast vergaande consequenties, niet alleen voor de lokale woningmarkt maar evenzeer voor de ter plaatse te verwachten parkeerproblematiek.
- In het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 is ter plaatse van Hoofdstraat 54 de begrenzing van het bouwvlak aan de voorzijde vastgelegd zodanig dat de linkerzijgevel van het monument Hoofdstraat 56 vrij zichtbaar is. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwblok doorgetrokken tot aan de rooilijn aan de Hoofdstraat. Dit is niet nader gemotiveerd, maar zeker ongewenst. In de fase van de intaketafel heeft de gemeentelijk stedenbouwkundige behoudt van deze zichtbaarheid van de zijgevel naar opdrachtgever zelfs specifiek benoemd.
- De in het ontwerpbestemmingsplan in hoofdstuk 4 genoemde zorgwoningen zijn niet in de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hetgeen wel vereist is om realisatie en handhaving van deze specifieke bestemming te borgen.
- In het ontwerpbestemmingsplan ontbreken de planregels van artikel 37.2 ev. van het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 waar de bouwhoogten van hoofdgebouwen op de gronden met de gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone – molenbiotoop’ zijn geregeld.

Bouwbesluit-bouwverordening:

- Het ontwerpbestemmingsplan conflicteert met het bouwbesluit.
- Voor de zogenaamde 12 zorgwoningen is slechts voorzien in een gezamenlijke buitenruimte in de tuin. Het bouwbesluit eist voor elke woning een afzonderlijke buitenruimte. Deze zijn niet voorzien.
- Elk appartement dient te worden voorzien van een individuele berging. Voor de berging geldt een vaste minimum oppervlaktemaat per appartement ongeacht de omvang van die woning: een minimaal oppervlak van 5 m2. Hierbij geldt een minimale breedte van 1,8 meter met een minimale hoogte van 2,3 meter. Per woning moet er een eigen afsluitbare afzonderlijke ruimte zijn. Voor de 12 zorgappartementen betekent dit dat de

collectieve berging tenminste 60 m2 (exclusief eventuele gezamenlijke ruimte) moet zijn. De ingetekende gezamenlijke berging lijkt deze oppervlakte niet te halen en er kan dus niet worden voldaan aan het bouwbesluit.

- In het plan wordt uitgegaan van de sloop van de loods die aan de achterzijde van onze woning Hoofdstraat 58/58a staat en daarmee onlosmakelijk is verbonden. Onduidelijk is of door het realiseren van de sloop en nieuwbouw onze verblijfsruimten zullen blijven voldoen aan de binnen-geluidsniveaunormen die voor de woning en slaapkamer gelden. Er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van het plan voor de leefbaarheid in onze woning.

Beeldkwaliteitsplan ontbreekt

Een beeldkwaliteitsplan is een essentieel onderdeel van een bestemmings- en bouwplan. Een beeldkwaliteitsplan ontbreekt bij het voorliggende en gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor is het onmogelijk om een juist beeld te krijgen van de omvang en de gevolgen van het plan ook ten opzichte van de bestaande niet te slopen gebouwen en de omgeving. Een beeldkwaliteitsplan is vooraf aan de beoordeling van het plan noodzakelijk. Ook categorieën van bestemmingen, beeldbepalende materiaalsoorten, kleurstellingen en bouwhoogten worden hiermee planbreed geborgd.

De gecombineerde welstands-, monumentencommissie heeft nota bene in haar advies van 13 juli 2023 aan uw college geadviseerd de behandeling van het plan “aan te houden”.

Op 14 augustus 2023 is ons per mail medegedeeld dat de gemeente verwacht dat het beeldkwaliteitsplan pas begin september gereed zal zijn. Dit betekent in ieder geval dat er op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen beeldkwaliteitsplan beschikbaar was. Het ontwerpplan is opgesteld en beoordeeld zonder een deugdelijk beeldkwaliteitsplan hetgeen in strijd is met goede planologie en zorgvuldige regelgeving.
Het ontwerpbestemmingsplan is hierdoor voor belanghebbenden maar ook de bevoegde autoriteit niet op zijn merites te beoordelen.

Het risico bestaat ook dat er in een later stadium duidelijk wordt dat de beeldkwaliteit, bouwmassa of volume toch planologisch ongewenst of onevenredig uitpakt of dat deze uit diverse invalshoeken beter niet toegestaan had mogen worden. Dat is dan niet meer eenvoudig repareerbaar waardoor wij van mening zijn dat u hiermee ondermaatse en ongewenste regelgeving creëert.

4. Beleid

4.1. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de beleidsnota Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel

Zoals in de beleidsnota is beschreven, richt 'Een bouwsteen voor Schijndel' zich vooral op de ruimtelijke kwaliteiten van Schijndel en hoe deze kwaliteiten ook in de toekomst met de gevraagde opgaven kunnen worden behouden. Het gaat daarbij om het aangeven van ontwikkelingsrichtingen, kwalitatieve en kwantitatieve behoeften en ruimtelijke kwaliteitskaders.
Zo gaat het in 'Een bouwsteen voor Schijndel' bijvoorbeeld meer om de vraag welke soort woningen op welke plaats kunnen worden gebouwd, dan om het vastleggen van de aantallen te bouwen woningen per jaar. Voor nieuwbouw wordt prioriteit gegeven aan inbreiding in de bestaande kern met aandacht voor kwaliteitsverbetering, zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van de kracht van de kern. (Dit is bij dit ontwerpbestemmingsplan aan de orde.)

Initiatieven met betrekking tot woningbouw moeten voldoen aan ruimtelijke kwaliteitscriteria. In 'Een bouwsteen voor Schijndel' worden de kernkwaliteiten voor ontwikkelingen benoemd. Met name de ruimtelijke kwaliteitscomponenten, de elf kernwaarden, benoemd in hoofdstuk 4, dragen er aan bij dat Schijndel haar eigen, specifieke dorpse identiteit behoudt, die door de traditie van zorgvuldig ruimtegebruik, het stellen van kwaliteitseisen en het respecteren van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, ook in de toekomst wordt gecontinueerd.
Van de in hoofdstuk 4 van de beleidsnota genoemde kernwaarden/kernkwaliteiten is de volgende hier van toepassing:

10. Dorpse bebouwing

De maat en schaal van de bebouwing is dorps. Er is een grote variatie te zien in dwars- en langskappen en korrelgrootte. De woningen staan op een relatief grote kavel. De bebouwing heeft een beperkt aantal lagen en is afgedekt met kappen met een lage goothoogte en in de gevels is veel ornamentiek en detaillering te zien. De kavels hebben veelal groene erfgrenzen.

Na de beschrijving van de elf kernwaarden in hoofdstuk 4 wordt in hoofdstuk 5 van de beleidsnota de bestuurlijke visie op de opgaven voor de toekomst gegeven. Onderdelen van die visie zijn:

- **De opgaven voor de toekomst worden duurzaam uitgevoerd, dragen bij aan de kwaliteit van het dorp en zijn toekomstbestending. De kernkwaliteiten van het dorp Schijndel blijven overeind of worden versterkt.**
- **Voorwaarde is ook dat Schijndel haar eigen, specifieke dorpse identiteit behoudt. Daartoe is continuering noodzakelijk van de Schijndelse traditie van zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitseisen stellen aan de bebouwing, kwaliteit vóór kwantiteit, het respecteren en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.**

Uiteindelijk wordt in hoofdstuk 6 van de beleidsnota 'Een bouwsteen voor Schijndel' de woningbouwopgave uitgewerkt. In deze uitwerking worden een aantal ruimtelijke uitgangspunten voor de woningbouw gegeven, die zijn gebaseerd op de gemaakte analyse en beschreven visie voor toekomstige opgaven.
Van deze ruimtelijke uitgangspunten noemen wij in ieder geval de volgende:
3. Nieuwe woonbebouwing wordt ontwikkeld tezamen met nieuwe groenvoorzieningen, voldoende parkeren, rekening houdend met voetgangers, sociale veiligheid, verlichting, waterberging en voldoende ruimte voor boomclusters, straten met groen en bomen en groene erfscheidingen tussen het private domein en het publieke domein. Waar mogelijk worden bestaande boomstructuren versterkt. Bij de inrichting de biodiversiteit nastreven, aansluitend op de Duurzaamheidsvisie Meierijstad.

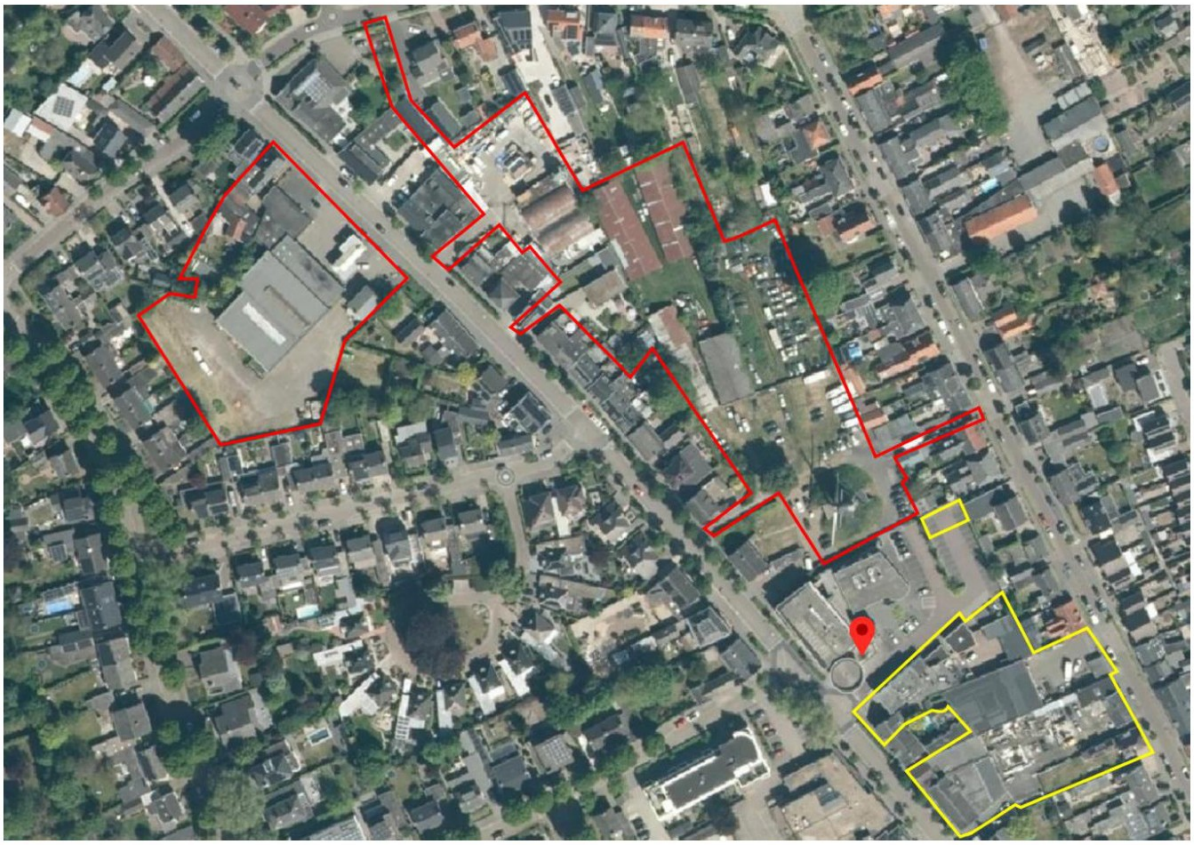
4. Nieuwbouw past binnen het karakteristieke Schijndelse dorpse bouwen: kleine bebouwingskorrel met afwisselend programma op relatief grote kavels. Voortuinen en groene erfscheidingen. De kavels liggen met hun voorzijde aan openbaar gebied.

In de beleidsnota worden deze ruimtelijke uitgangspunten voor 2 binnenterreinen in het centrum van Schijndel uitgewerkt. Zie de volgende figuren:





Opvallend detail hierbij is, dat één van deze binnenterreinen nagenoeg aansluit op het terrein tussen Toon Bolsiusstraat, Hoofdstraat en Looierij. In onderstaande figuur zijn de 3 binnenterreinen omkaderd, waarbij het plangebied geel is omkaderd.



Wij kunnen niet anders concluderen, dan dat het plan voor het terrein Toon Bolsiusstraat, Hoofdstraat en Looierij, zoals dat nu ter inzage ligt, wezenlijk afwijkt van de uitgangspunten van de beleidsnota 'Een bouwsteen voor Schijndel' c.q. daarmee in strijd is.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft een niet aanvaardbare facelift van de Toon Bolsiusstraat. In de Toon Bolsiusstraat is 1 bouwlaag met 1 kap de norm (totaal 2 bouwlagen). In het plan wordt dit getransformeerd naar 3 bouwlagen wat daar zeker niet gewenst is. Ook voor de Hoofdstraat is er sprake van een forse facelift. Het karakter van de traditionele lintbebouwing met afwisselend arbeiderswoningen (1 bouwlaag met 1 kap) en incidentele herenhuizen, veelal ook 1 bouwlaag met 1 kap, verdwijnt.

Zoals hiervoor is beargumenteerd past de voorgenomen gestapelde woningbouw **niet** op deze plaats volgens het geldende beleid: "Nieuwbouw past **niet** binnen het karakteristieke Schijndelse dorpse bouwen: kleine bebouwingskorrel".

De bebouwingsdichtheid van dit plan is voor Schijndel ongekend. Door de gemeentelijke stedenbouwkundige is tijdens het overleg met initiatiefnemer over het bouwplan het aantal woningen geadresseerd van 58 naar 53 en geen vierde bouwlaag. Het ontwerpbestemmingsplan gaat evenwel toch uit van 69 woningen en dit aantal is dus niet alleen in strijd met het beleid maar ook in strijd met het advies van de stedenbouwkundige. Voor dit plangebied is 90 woningen per hectare het maximum terwijl het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een bebouwingsdichtheid van maar liefst 150 woningen per hectare. In de toelichting van het plan is hiervoor geen onderbouwing gegeven. Dit plan had zo niet overgenomen en gepubliceerd mogen worden.

Tijdens de beeldvormende avond op 7 september 2023 is door een van de omwonenden ingesproken over het ontwerpbestemmingsplan. Na het inspreken heeft één van uw leden c.q. commissieleden de opmerking gemaakt, dat het binnen Schijndel toch is toegestaan om 4 lagen hoog te bouwen. Bouwen van 3 of 4 verdiepingen in Schijndel kan, mits er voldoende ruimte rondom vrij is van de bebouwing, zoals in de Ruimtelijke Bouwsteen voor Schijndel is voorzien, bijvoorbeeld het terrein van Bolsius aan de Kerkendijk. Voor het onderhavige plangebied is dit absoluut niet aanvaardbaar. Onzes inziens is het plan in algemene zin veel te hoog en ook veel te kolossaal. Dit geldt zeker en vooral ook voor de voorgenomen bebouwing aan drie kanten direct naast en achter ons perceel en pand. Zie fotoanimaties hierna van de huidige en toekomstige (ongewenste) situatie:

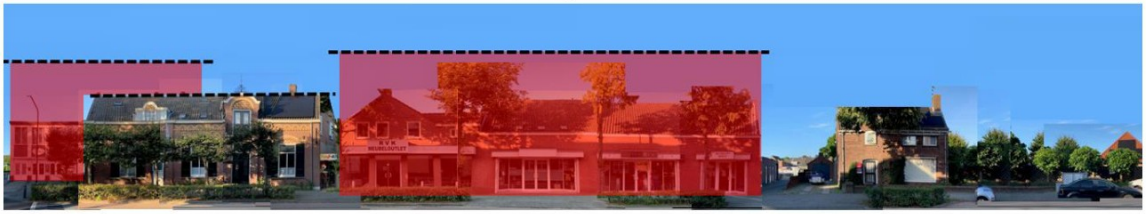
Afbeelding 1:

Straatbeeld Hoofdstraat huidige vs toekomstige situatie
- De nieuwe hoogtes passen niet in het straatbeeld, te hoog
- De nieuwe hoogtes zijn te dominant ten opzichte van het monument Hoofdstraat 56-58

Huidige situatie



Toekomstige situatie



Afbeelding 2:

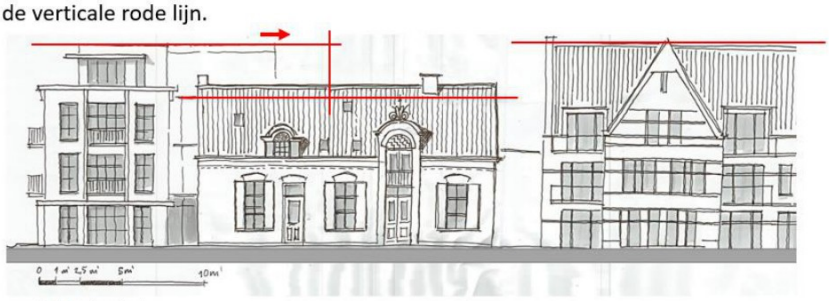
Straatbeeld Hoofdstraat huidige vs toekomstige situatie
- De nieuwe hoogtes passen niet in het straatbeeld, veel te hoog
- De nieuwe hoogtes zijn te dominant ten opzichte van het monument Hoofdstraat 56-58
- Hoogtes van de nieuwbouw mogen niet boven bestaande bouw uitkomen, max 9 meter
- Wegens privacy heeft de voorkeur max. 2 bouwlagen, en anders via zgn. trap, direct naast bestaande bouw 2 bouwlagen, en dan naar 3 bouwlagen met max 9 meter.





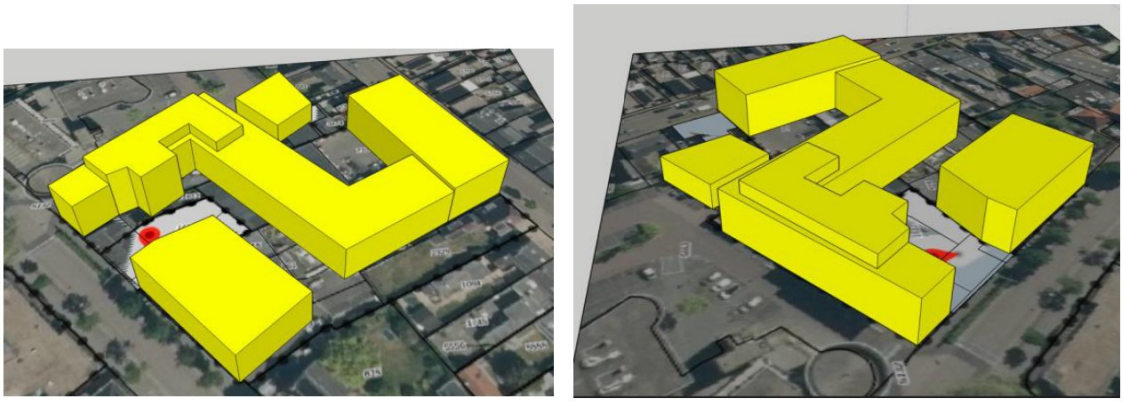
Afbeelding 3:

Frontaalschets aangeleverd door LA architecten. Gezien vanaf de Hoofdstraat.
Deze klopt niet, volgens deze schets is de nok van Hoofdstaat 56-58 10 meter hoog,
In werkelijkheid is de nok 9 meter hoog, zie de horizontale rode lijn op het monument.
Verder is de breedte over de 4e verdieping ca. 18,4m breed, het penthouse zal dus doorlopen
tot de verticale rode lijn.



Schets frontaal
schaal 1:100 bij A3 formaat

De nieuwbouw achter de bestaande bouw is 3 m hoger dan de bestaande bouw (nr. 56+58), dit is niet toegestaan: vanaf de straatkant mag de “2e rij” niet zichtbaar zijn/er boven uit tornen.



Afbeelding 4: 3d animatie voorgestelde bouwvolumes

Conclusie: het gemeentelijk monument Hoofdstraat 56-58 wordt volledig overschaduwd, ingebouwd en ingekapseld door de nieuwbouw. Onzes inziens is dit niet acceptabel en zou de bouwhoogte rondom beperkt moeten worden tot maximaal 2 bouwlagen. Behoud van de bestaande kap- en goothoogten heeft de grote voorkeur.

Een erg goed, binnen de geest van de beleidsnota ‘Een bouwsteen voor Schijndel’, passend recent gerealiseerd inbreidingsplan betreft plan “De Hopbelhof” op het voormalige bedrijfsterrein van Fassbender-Schellekens. Hier zijn op een perceel van circa 4000 m2 (bron: https://www.bd.nl/meierij/garage-fassbender-in-schijndel-is-klaar-voor-sloop~a8ea4285/) in totaal 15 levensloopbestendige woningen gerealiseerd als patio’s/bungalows en aan de Hoofdstraat een wooneenheid met 5 appartementen van 2 hoog met een kap, maar wel aan de Hoofdstraat met een terugspringende rooilijn met voortuin. Zie ook de bijlage 17 het stuk “Het ontwerpbestemmingsplan plan in perspectief met Hoofdstraat 51-53-53a”.



Plan De Hopbelhof aan de Hoofdstraat te Schijndel

Het ontwerpbestemmingsplan Looierij-Hoofdstraat-Toon Bolsiusstraat voldoet niet aan de toets voor dit gebied, als gespecificeerd in beleidsnota 'de Kom van Schijndel', aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Dat de bestaande situatie van een garagebedrijf, opslagruimten, bedrijfsgebouwen en een horecapand worden getransformeerd naar 'wonen' is op deze locatie zeer toe te juichen. Dat hiermee een inbreidingslocatie voor gewenste woningbouw is gevonden, is eveneens toe te juichen. Ook is het positief dat er in het plan ruimte is voor een groen hof.

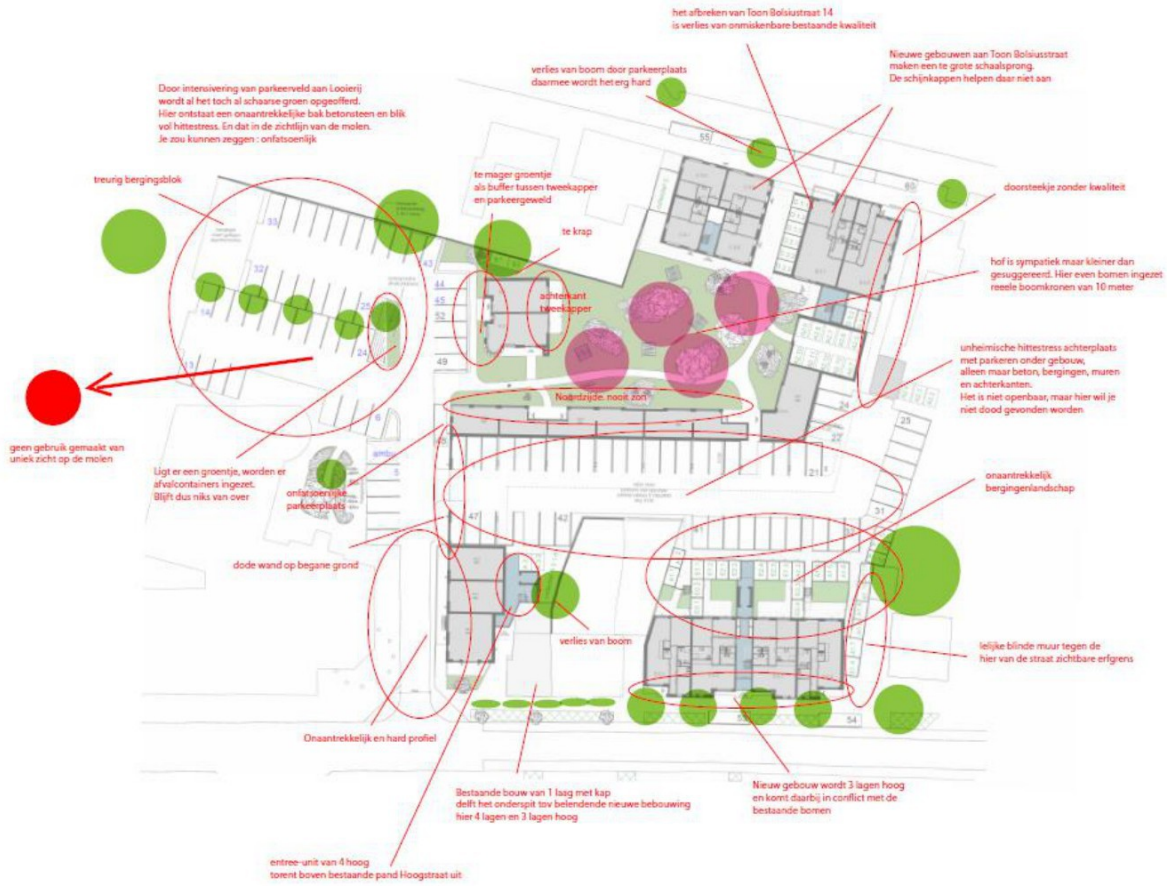
Op de navolgende punten voldoet het plan niet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit als gesteld in de beleidsnota 'de kom van Schijndel';

- De positieve transformatie en toe te voegen woningen en het toevoegen van een groen hof (wat tijd nodig heeft om tot wasdom te komen) zijn geen vrijbrief om voorbij te gaan aan de plicht om het plan goed ruimtelijk in te passen met ook verdere aandacht voor groen. De weinige bomen die nu aanwezig zijn in het gebied worden grotendeels gekapt of komen onder zware druk te staan. Naast verlies aan ruimtelijke kwaliteit levert dit meer hittestress op.
- De nieuwe bebouwing heeft een grote schaal die zich moeizaam voegt in de fijnkorrelige bebouwingsstructuur van de Toon Bolsiusstraat en de Hoofdstraat ter plekke. Richting centrum liggen weliswaar qua grootte vergelijkbare bebouwingsclusters. Op deze locatie zou dat op het achter-terrein ook kunnen passen, maar de inpassing bij de bestaande gevelwanden van de Toon Bolsiusstraat en Hoofdstraat verdient zeer zeker meer fijnzinnigheid, als gedefinieerd in de beleidsnota Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel.
- Bebouwing van 3 lagen in het achterliggende gebied is nog wel voorstelbaar – doch beslist ongewenst, maar de vierde laag, weliswaar met een set back, is hier voor het hele gebied niet passend.
- De derde en zeker de vierde bouwlaag wreekt zich vooral naast het pand Hoofdstraat 56 en 58. Deze panden worden door de hoogte van de nieuwe bebouwing geheel overklast. De liftschacht/het trappenhuis van deze 4 lagen ligt precies naast het pand (twee-onder-een-kap) Hoofdstraat 56 en 58 en torent fors boven dit pand uit, ter hoogte van de tuin 12 meter

en ter hoogte van het dakterras ca. 9 meter. Een enorm bouwwerk op ca. 2 meter van de erfgrens. Hetzelfde geldt voor de galerijen op de 3e en 4e bouwlaag.

- Aan de Toon Bolsiusstraat wordt het karakteristieke pand nr. 14 -16 welke grote beeldkwaliteit heeft - gesloopt. De nieuwe bebouwing moet zich bewijzen. Dat aantoonbare kwaliteit hier wordt ingewisseld tegen onzekere kwaliteit is treurig en ongewenst. (Zie ook MIP Toon Bolsiusstraat 14- 16 in bijlage 17 van deze zienswijze)
- Aan de Toon Bolsiusstraat wordt de nieuwe bebouwing eveneens 3 lagen hoog (met een schijnkap). Een van de gebouwen krijgt een 'mansardekap' en verwijst naar de aanwezige bebouwing in de straat met dezelfde soort kappen. Deze bestaande bebouwing is echter slechts 1 laag + een kap hoog en de diepte is ongeveer 7 meter. De voorgestelde bebouwing met twee lagen plus schijnkap met een diepte van 13 à 14 meter betekent een verdubbeling van deze maten (en daarmee een vervierdubbeling 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 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 hoogteverschillen geïntroduceerd.
- De tweekapper aan de Looierij ligt benepen: aan de voorzijde scheidt een miniem strookje groen deze woning van de grote parkeerplaats. Aan de noordzijde is het te krap. De achterzijde ligt aan het hof en roept daarmee vraagtekens op.
- De bergingen zijn in het plan onlogisch en versnipperd en maken de beleving van het gebied onaangenaam.
- Aan de entree van de huidige Looierij wordt de nieuwe gevel zonder voortuin/groenstrook aangelegd. 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 door middel van galerijen aan de achterzijde. Deze galerijen kijken uit over het lelijke achter gebied vol verharding, blik en bergingen (en tevens voor een deel van de woningen direct op de tuin en dakterras en in de woning van Hoofdstraat 58).
- De parkeernormering – zie ook bij hst. 2 - roept vragen op. Voor de nieuwe 69 woningen worden 51 tot 59 (verschil van 8 plaatsen; wat wordt het nu echt?) parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit lijkt niet in overeenstemming met de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018. Gezien de woningverdeling (25 % sociaal, 25% middel dure koop, 11 % dure koop, 13% midden huur en 26% dure huur) is eerder het dubbele aantal parkeerplaatsen nodig. Met dubbelgebruik en aanwezigheidspercentages wordt dat aantal weer gedrukt, maar het aantal parkeerplaatsen is absoluut onvoldoende. Niet alleen voor bewoners, maar ook voor bezoekers (van het nieuwe complex, maar ook voor de appartementen in 'de Hoed', de aanliggende woningen, de apotheek en de huisartsenpraktijk). En ook zal de parkeerdruk in de omgeving, zeer zeker voor de nu al meer dan overbelaste Toon Bolsiusstraat, hierdoor aanzienlijk toenemen.
  Als er al een lagere parkeernorm dan de nota voorschrijft, wordt aanvaard, is het een goed gebruik en een dure plicht 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.
- Het voorliggende plan is absoluut benepen is qua inpassing van parkeerplaatsen. Op de Looierij wordt het bestaande parkeren zodanig geïntensiveerd dat al het groen verdwijnt. Er worden hier zoveel mogelijk auto's ingepropt wat een onaangename en zeer harde situatie en veel hittestress oplevert.
  Met iets andere bewoordingen zou men dit als onfatsoenlijke openbare ruimte kunnen beschouwen.

- Dat geldt eveneens voor het achter-terrein. Dit is weliswaar niet openbaar toegankelijk, maar wel bedoeld voor de vele bewoners. Er wordt hier onder het gebouw geparkeerd en de rest van het terrein bestaat uit verharding, blik en een ongebreideld bergingenlandschap. Dit is een unheimische plek met veel hittestress die vraagt zo niet roept om vergroening.
- Aan de Hoofdstraat wordt de nieuwe bebouwing 4 lagen (12,6m) hoog, maar staat op de huidige rooilijn. De bestaande bomen komen hier onder zware druk te staan. Terugspringende bebouwing is hier met deze bouwhoogte noodzakelijk.
- Aan de Toon Bolsiusstraat wordt een boom ingeleverd tegen een parkeerplaats. Zo ook aan de Hoofdstraat, groen wordt ingeleverd voor parkeerplaatsen. Hiervoor komt niets in de plaats als compensatie.
- Met deze intensiteit is er een grote opgave om het hemelwater op eigen terrein op te lossen. Vooralsnog lijkt het niet mogelijk om al het hemelwater in te laten zijgen. Er ontbreekt hier een gedegen plan.



Tekening: met verwijzingen naar ruimtelijke tekortkomingen in plan.

Minder woningen en daardoor minder parkeerplaatsen, minder bergingen, geen liftschachten en meer ruimte voor groen zouden de benodigde lucht in het programma en plan kunnen opleveren om een ruimtelijk goede inpassing wel mogelijk te maken met daarbij oog voor goed kwalitatief wonen.

Bij het plan ontbreekt ter visualisatie een behoorlijke omgevingstekening waarin niet alleen het plan maar ook de directe omgeving waaronder de molen, monument Hoofdstraat 56-58, de bomen en andere beeldbepalende bouw op tekening moeten staan.

Eindconclusie Ruimtelijke bouwsteen: er kan geconcludeerd worden dat de initiatiefnemer hier te veel woningen op een te kleine plek wil realiseren. Het bestaande groen delft het onderspit en zo ook de kwaliteit van wonen en verblijven. De derde en vierde laag zijn zondermeer te hoog en de nieuwe bebouwing verhoudt zich zeker niet tot de bestaande gevels en het straatbeeld van de Hoofdstraat en de Toon Bolsiusstraat. De getoonde oplossingen voor bergingen zijn ver ondermaats. Het parkeren is eveneens ondermaats ingepast wat slechte private en slechte openbare ruimtes oplevert. Verder is het totale parkeeronderwerp ook ver onder de maat. Er is geen respect voor het monument Hoofdstraat 56-58, deze wordt volledig overklast.

4.2 Erfgoed, Monumentenbeleid

Voor wat betreft het behoud van monumentale objecten in het plangebied of in de directe omgeving daarvan is het ontwerpplan is in strijd met:
a. de Erfgoedvisie verbindend erfgoed 2020-2030;
b. hoofdstuk 4 (gemeentelijke monumenten) van de Verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad;
c. met de planregels van het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013.

-a- In de erfgoedvisie gemeente Meierijstad 2020 – 2030 is vastgelegd dat de gemeente Meierijstad, het college van Burgemeester en Wethouders zich inspant voor instandhouding van monumentale objecten door ze op hun locatie goed tot hun recht te laten komen. Voorts is er gesteld dat het college niet alleen advies vraagt aan de monumentencommissie bij bouwplannen maar ook om de borging en inpassing van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Wij stellen vast dat het college heeft nagelaten de initiatiefnemers op te dragen alles in het werk te stellen bij de planvorming om de monumentale panden
- Hoofdstraat 58, en nr. 56,
- Hoofdstraat 40 (Catharina molen)
in stand te houden door geen belemmeringen te creëren voor deze panden en ze beter in het straatbeeld zichtbaar te behouden bij de ontwikkeling van het ontwerpbestemmingsplan.

-b- Het ontwerpbestemmingsplan gaat voorbij aan hoofdstuk 4 (gemeentelijke monumenten) van de Verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad.
De verordening vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 2022 heeft tot doel het stellen van regels voor het behouden en beschermen van onroerend cultureel erfgoed dat van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis of van uitzonderlijke schoonheid is en dat onvervangbaar is. Door de aanwijzing als gemeentelijk monument, krijgt het betreffende erfgoed een beschermde status. Burgemeester en Wethouders van Schijndel hebben op 9 november 1993 het pand Hoofdstraat 56 en 58 aangewezen als een gemeentelijk monument dat van bijzonder belang is voor de gemeente vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde (Voor besluit van 9-11-1993 zie bijlage 15). Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het de taak van de gemeente om zelf het behoud en de integratie van cultuur historische waarden aantoonbaar af te wegen tegen andere (economische, sociale, maatschappelijke, ecologische) belangen. Hiervoor zijn naast een inzichtelijk beleid ook proces- en kwaliteitsregels. Deze kwaliteitsregels zijn opgenomen in de verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad. Geregeld is dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders, een gemeentelijk monument - artikel 4.1 – te slopen, te verstoren, of in enig opzicht te wijzigen op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht. Er kunnen door Burgemeester en Wethouders in het belang van de monumentenzorg nadere regels worden gesteld met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden aan een gemeentelijk monument. Burgemeester en wethouders kunnen

voorschrijven dat de aanvrager van de omgevingsvergunning nader onderzoek moet verrichten, zoals een bouwhistorisch of archeologisch onderzoek. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.
Hoofdstraat 56 is tezamen met Hoofdstraat 58 met een gezamenlijke redengevende motivatie als gemeentelijk monument aangewezen door het college van B en W van Schijndel bij besluit van 9 november 1993. Aangewezen zijn: **de onroerende goederen Hoofdstraat 56;58 respectievelijk kadastraal bekend sectie 1611 en sectie 1612** (zie bijlage 15, besluit d.d. 9 november 1993 met bijbehorende tekening en bijlage 16, originele bouwtekening van Hoofdstraat 56 en 58)

Voor de realisatie van het nieuwbouwplan, waar het ontwerpbestemmingsplan de ruimte voor biedt, moet een deel van het monument, in de bouwvergunning van 1933 benoemd als schuur, binnenplaats en onlosmakelijk met een binnenplaatsmuur, onderdeel van het monument, worden afgebroken. De binnenplaatsmuur en de schuur is voorzien van authentiek siermetselwerk zgn. zeldzaam Knipwerk en maakt wezenlijk deel uit van de authentieke bebouwing. Het pand, nu bekend als Hoofdstraat 56 is aangebouwd in 1933 en niet omstreeks 1890 zoals in het ontwerpbestemmingsplan is gesteld. In 1890 is het pand Hoofdstraat 58 als solitair gebouw gebouwd. Hoofdstraat 56 is als vergroting en verandering aangebouwd, in de vergunning van 1933 genoemd als een verbouwing van een woning naar een dubbel-woonhuis uit het jaar 1933. Deze vergunning tot verbouw van het woonhuis is afgegeven door Burgemeester en Wethouders van Schijndel op 21 juni 1933, nummer 28/1933. Dit bewijst ook een rapport van de opzichter van bouw- en woningtoezicht van 9 juni 1933. Op de bij de bouwvergunning behorende en gewaarmerkte tekening blijkt andermaal dat de aanbouw achter de oorspronkelijke binnenplaats wezenlijk een authentiek deel uitmaakt van het monumentale pand. (Zie bijlage 16 Besluit bouwvergunning d.d. 21-06-1933 met bouwtekening).

In het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 is ter plaatse van Hoofdstraat 56 de specifieke bouwaanduiding ‘gemeentelijk monument’ opgenomen. Deze aanduiding bevat het gehele perceel. In de tekening, behorende bij het aanwijzingsbesluit van de gemeente Schijndel, is het bijgebouw in de tekening dik aangemerkt en als zodanig en onlosmakelijk onderdeel van het aangewezen monument.
In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is genoemde specifieke bouwaanduiding niet opgenomen en stellen wij vast dat nieuwe bebouwing is voorzien ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding zoals genoemd. Wij kunnen niet anders constateren, dat blijkbaar een deel van het gemeentelijkmonument zal worden gesloopt, wat strijdig is met uw beleid over erfgoed binnen Meierijstad. Overigens lijkt met het ontbreken van de aanduiding monumentaal voor het gehele perceel Hoofdstraat 56 de weg geopend naar volledige sloop van pand Hoofdstraat 56 wat in strijd is met uw beleid over erfgoed binnen Meierijstad. Onzes inziens dient het ontwerpbestemmingsplan aangepast te worden met de status ‘monument’ voor het gehele perceel met gebouwen, muren, en schuur, als in bij het huidige bestemmingsplan, waarbij derhalve geen sloop van de schuur zal kunnen worden toegestaan.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het belang van de monumentenzorg strijdig is met verlening van een omgevingsvergunning voor de sloop en de voorgenomen in bouw en daarmee het aanzien van het monument. Er is niet onderzocht of het ontwerpbestemmingsplan op dit punt gedragen wordt door het monumentenbeleid en of dan wel onder welke voorwaarden en met welk eventueel nader onderzoek de voorgenomen sloop en nieuwbouw van de appartementen mogelijk is en er een omgevingsvergunning voor de sloop- en nieuwbouw kan worden verleend.

Wij zijn van mening dat de sloop van een deel van het aangewezen monument in strijd is met het belang van de monumentenzorg en niet kan worden vergund.

Voorts zijn wij ook van mening dat met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hogere goot- en bouwhoogten dan ons monumentaal pand aan drie zijden, het monument onaanvaardbaar en onomkeerbaar ontsieren. Wij zijn van mening dat het behoud en de integratie van cultuur historische waarden van het monument onevenredig en aantoonbaar benadeeld wordt en dat dit niet opweegt tegen andere (economische, sociale, maatschappelijke, ecologische) belangen. Het bestemmingsplan kan in deze vorm dan ook niet kan worden vastgesteld. Sloop van, en voorgenomen dominerende hoge nieuwbouw rondom, zijn strijdig met de verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad.

Wij verzoeken de status monument voor Hoofdstraat 56 te handhaven voor het nieuwe bestemmingsplan en om U in te spannen, met het oog op het monument op deze locatie goed tot zijn recht te laten komen om het voorliggende plan zodanig aan te (laten) passen dat het monument beter wordt ingepast in het plan en waar mogelijk zelfs nog beter in het straatbeeld tot zijn recht komt dan nu al het geval is.

-c- In artikel 37.2 van de planregels van bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 is vastgelegd, dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' niet hoger mogen zijn dan de hoogte zoals ter plaatse is aangeduid. Daarvan kan worden afgeweken als:
a. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende kan worden tegemoetgekomen;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt fors afgeweken van de maximale bouwhoogten, zoals die nu vastliggen in het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013. Dit zonder via onderzoek aan te tonen dat daarmee geen onevenredige afbreuk wordt aan het functioneren van de molen.

Ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt in het ontwerpbestemmingsplan ruimte geboden om fors hoger te bouwen. Uit de plantoelichting blijkt niet dat onderzoek is gedaan naar de gevolgen daarvan voor het functioneren van de molen.

4.3 Woonvisie Meierijstad

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Woonvisie Meierijstad

Het toetsingskader voor de Woonvisie Meierijstad 2018 is een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt naar vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijk leefbare buurten en ruimte om kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Wij zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan strijdig is met deze visie.

Allereerst vrezen wij dat het voorliggende ontwerpplan niet bijdraagt aan het toevoegen van een aantrekkelijke leefbare buurt. Het plangebied is dermate volgepropt met een hoog aantal woningen op een klein stukje grond, en erg versteend, wat de aantrekkelijke leefbaarheid van het gebied afbreuk doet. De vorm en situering van de appartementen, schuurtjes, parkeerplaatsen en onderdoorgang geeft een gettoachtig beeld met veel ruimte en hoekjes voor verpaupering en verminderde sociale controle.

De woonvisie Meierijstad richt zich op de dynamiek van de woningmarkt die vraagt om een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en de behoefte op langere termijn onder wisselende omstandigheden. Ook richt het zich op de leefbaarheid, een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en de eigenheid van wijken recht doet.
Naar onze mening verhoudt het ontwerpbestemmingsplan zich niet tot deze twee aspecten van de visie. Op korte termijn is er weliswaar een dringende behoefte aan snel veel nieuwe woningen en dus zou je ieder plekje waar gebouwd kan worden, volstampen met veel wooneenheden maar op de langere termijn komen er meer grotere en geschiktere bouwlocaties ter ontwikkeling die de grotere volumes van woningen meer leefbaar en planologisch beter inpasbaar zullen maken dan in het huidige plangebied. Op langere termijn zullen een kleiner aantal grondgebonden starters- en grondgebonden seniorenwoningen, die in het plangebied prima inpasbaar zijn, meer passen in het bredere gewenste woningpalet van Schijndel. Toevoeging van 50 tot 70 van de categorie grondgebonden woningen is, (naast 540-670 appartementen), voor Schijndel ook door de gemeenteraad vastgelegd als bouwbehoefte. Grondgebonden starters- en seniorenwoningen passen, meer dan gestapelde appartementen, bij de eigenheid en de kracht van de wijk. Ook sluit dit goed aan bij de behoefte in Meierijstad naar het bouwen voor 'doorstroming' door goede alternatieven te realiseren voor ouderen en dure scheefwoners in met name de grotere kernen als Schijndel. Ander belangrijk voordeel is bij deze keuze is dat veel andere bezwaren tegen het plan niet of veel minder groot zullen zijn
Zoals elders ook gesteld is de bebouwingsdichtheid van 150 woningen per hectare exorbitant voor een matig stedelijk gebied als Schijndel en komt dit de leefbaarheid van het plangebied zeker niet ten goede.

Verder is het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de woningdifferentiatie niet duidelijk en zelfs tegenstrijdig. In hoofdstuk 4.4 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is gesteld (blz. 42) dat alleen de penthouses waarschijnlijk verkocht zullen worden. De rest zal derhalve verhuurd worden. Met de rest is bedoeld: 12 (kleine) zorgwoningen en 55 appartementen (8+3+12+32). **Samen opgeteld 67 huurwoningen en 2 koop woningen.**

Vervolgens wordt er gesteld dat er sprake is van een gemengd programma met woningen voor in ieder geval starters en senioren met differentiatie in prijssegment met **25% sociale huurwoningen**. (25% van 69 **is 17 sociale huurwoningen**). Vervolgens wordt er gesteld dat er:

- 25% sociale huurwoningen zullen zijn;
- 25% (middel dure koop) + 11% (dure koop) = 36% verkocht gaat worden;
- 13% (midden huur) +26% (dure huur) = 39% verhuurd gaat worden.

Omgerekend naar woningen komt dit dan neer op:
Huur: 25% + 39% = 64% x 69 woningen is **44 huurwoningen**
Koop: 36% x 69 woningen is **25 koopwoningen**
(Afgerond naar hele getallen).

In het ontwerpbestemmingsplan staan dus wat woning aantallen betreft **tegenstrijdigheden 2 vs. 25 koopwoningen en 67 vs. 44 huurwoningen.**
De parkeertoets (pagina 2 van bijlage 9 van de plantoelichting) gaat dan maar gemakshalve weer uit van andere aantallen: **26 etage duur, 26 etage midden en 5 etage goedkoop en 12 kleine eenpersoonswoningen.**

Op blz. 43 van het ontwerpplan is gesteld dat gezien de locatie in het centrum, het niet haalbaar is om in het plangebied goedkope woningen te verkopen. Dit wordt niet onderbouwd en hier zijn zeker vraagtekens bij te stellen. Onderbouwing ontbreekt.

De notatie van de woondifferentiatie in de tekst van het ontwerpbestemmingsplan lijkt in het plan geheel vrijblijvend te zijn. De beperkingen zijn in het ontwerp alleen vastgelegd voor het aantal woningen en bouwhoogten. Verder niets. Waarom is er niet gekozen voor woondifferentiatie toegepast naar financiële categorieën zoals ook gedaan in het recente plan “De Groote Braeck” en “Plein - Theeuwishoek”.”.

In het ontwerpbestemmingsplan is tevens verzuimd de doelgroepenverordening van toepassing te verklaren, dat is wel noodzakelijk/een vereiste.

In hoofdstuk 4.4 wordt verder gesteld dat van de 69 woningen er 12 sociale woningen ((kleine) zorgwoningen) zijn, zeer waarschijnlijk bedoeld voor jongvolwassenen die in het kader van de WMO een zorgbehoefte hebben. Omdat dit van invloed is op diverse parameters is het van belang dit vast te leggen in de plantekening c.q. planvoorschriften. Dit is nagelaten en dient alsnog te geschieden. Nu dat niet geschiedt kunnen deze woningen ook gebruikt worden als reguliere woningen hetgeen onmiddellijk consequenties heeft voor de parkeerbalans.

Het voorliggende plan sluit onvoldoende (duidelijk) aan bij de Woonvisie en doet dus afbreuk aan de ambities en de (beleids-)doelstellingen en uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie Meierijstad 2018. Wij zijn dan ook van mening, dat de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het geldende woonbeleid en met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

4.4 Nota parkeernormen Meierijstad 2018

Op 31 januari 2019 heeft uw raad het Paraplubestemmingsplan parkeren vastgesteld. Aan dat bestemmingsplan is nadrukkelijk gekoppeld de door het college vastgestelde Nota Parkeernormen Meierijstad 2018. In deze nota is op een aantal plaatsen nadrukkelijk vastgelegd, dat het uitgangspunt is dat de toename van de parkeervraag door een nieuwe ontwikkeling op eigen terrein wordt opgelost. Er zijn geen planologische beperkingen om binnen het plangebied in parkeren op eigen grond te voorzien door middel van een zogenaamde parkeerkelder. In alle recente inbreidingsplannen in kom Schijndel met een hoger aantal woningen per hectare is in parkeren op eigen terrein voorzien met parkeerkelders dan wel minder woningen per hectare.

Afwijken van de parkeernormen c.q. van het uitgangspunt dat het opvangen van de toenemende parkeerdruk op eigen terrein moet plaatsvinden is mogelijk, door:
- parkeren op te vangen door benutting bestaande parkeerruimte;
- aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

In dit plan wordt voor de laatste optie gekozen, het aanleggen van meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte op het terrein achter de Looierij en ook op de Hoofdstraat en de Toon Bolsiusstraat. Maar aan deze optie zijn volgens de Nota parkeernormen voorwaarden verbonden, te weten:
- de door het CROW aangehouden acceptabele loopafstanden;
- dat de aanleg van parkeerplaatsen niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van de omgeving.

Wij stellen vast, dat de aanleg van meer parkeerplaatsen aan de Looierij juist ten koste gaat van de kwaliteit van de omgeving. Zoals al eerder vermeld wordt al het groen, bestaande uit een haag met bomen en klimop begroeiing aan de muur rondom het parkeerterrein, wordt verwijderd en/of zal verdwijnen. Het verdwijnen van deze juist verkoeling gevende elementen zal leiden tot hittestress op

warme zonnige dagen. Bestaande parkeervakken worden per stuk verkleind en rijstroken versmald en verlegd waardoor de manoeuvreerbaarheid op het terrein slechter wordt alsmede het in- en uitstappen voor de vele oudere en mindervalide bezoekers erg krap zo niet te krap wordt. De beschikbare ruimte voor voetgangers en stallen van fietsen wordt verkleind waarmee de kwaliteit van de omgeving ook afneemt.

Hetzelfde geldt voor de aan te leggen parkeerplaatsen in het openbaar groen en of trottoir aan de Toon Bolsiusstraat en de Hoofdstraat.

Het ontwerpbestemmingsplan kan niet worden gedragen door de in de plantoelichting gegeven ruimtelijke onderbouwing en wel op de volgende onderdelen:

4.5 Klimaat en duurzaamheid

In paragraaf 3.5 over klimaat en duurzaamheid wordt op geen enkele wijze ingegaan op andere aspecten van klimaat en duurzaamheid, zoals:
- Duurzaam omgaan met (hemel)water;
In het geval van duurzaam omgaan met (hemel)water zal moeten worden voldaan aan de volgende uitgangspunten van de Brabantse waterschappen:
1. Hemelwater hergebruiken;
2. Hemelwater vasthouden en infiltreren;
3. Hemelwater bergen en afvoeren;
4. Hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. Hemelwater afvoeren naar het riool als 1 t/m 4 niet mogelijk zijn.
- Voorkomen van hittestress
Hiervoor, waar wij zijn ingegaan op het handelen in strijd met de Nota parkeernormen Meierijstad 2018, hebben wij al geduid dat het verwijderen van al het groen op het parkeerterrein aan de Looierij ter plaatse zal leiden tot hittestress.
Ook de gekozen situering de nieuwe bebouwing, de parkeervoorzieningen ten zuiden daarvan zonder enig groen en de realisatie van het groen aan de noordkant zal leiden tot hittestress. De noordkant van het gebouw is juist de koele kant en de behoefte aan groen bestaat juist aan de zuidkant om daar hittestress te voorkomen. Het plan is gezien vanuit dat oogpunt volstrekt niet duurzaam en er wordt geen rekening gehouden met de klimaatverandering.

4.6 Beleidstoets

Wij stellen vast, dat in de paragraaf over Beleidstoets – gemeentelijkbeleid niet is ingegaan op:
- De beleidsnota ‘Een bouwsteen voor Schijndel’ terwijl deze hier zeer relevant is;
Voor de afwijkingen van de beleidsnota ‘Een bouwsteen voor Schijndel’ verwijzen wij hier kortheidshalve naar wat hiervoor over de inhoud van de beleidsnota is vermeld.
- De verordening fysieke leefomgeving;
- Bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 en de regels over de molenbiotoop.
Op dit punt is de plantoelichting, die een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten, volstrekt onvoldoende en wordt het vast te stellen bestemmingsplan niet gedragen door de onderbouwing daarvan.

5. Archeologie en cultuurhistorie

5.1 Hoofdstraat 56-58

Op 4 augustus is het ontwerpplan besproken op de intaketafel. De conclusies van de intaketafel waren onder meer:

- Ze geven in hun stuk aan dat de plannen in lijn zijn met de historische bebouwing;
- Zorg dat het stedenbouwkundig past.

Wij kunnen ons als eigenaren van het monument Hoofdstraat 58 in de eerste conclusie van de intaketafel niet vinden.

-1- Op 23 februari 2023 had de monumentencommissie naar aanleiding van het adviesverzoek van het college van B en W een gesprek met de initiatiefneemster en de ontwerpers.

Uit de verslagen blijkt dat het plan van initiatiefnemers nog verre van akkoord is en zijn voor de gecombineerde commissie, dat onze visie in lijn is met die van de commissie en dat er dus geen sprake is van een voldragen laat staan volwassen ontwerp bestemmingsplan.

Gezien het feit dat een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld voor de ontwikkeling van het plan adviseert de commissie het plan aan te houden. Wel kan de totstandkoming van het Beeldkwaliteitsplan parallel lopen aan de behandeling van het plan. Hiervoor verwijst de commissie naar bovenstaande bevindingen om mee te nemen in het beeldkwaliteitsplan.

De adviezen van de monumentencommissie zijn niet verwerkt in het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan en feitelijk dus compleet genegeerd door zowel initiatiefnemer als architect als door het college.

Het college heeft ook niet gemotiveerd waarom deze adviezen niet zijn opgevolgd en niet zijn meegenomen. Ook blijkt nergens uit dat er anderszins advies is gevraagd door het college over de inpasbaarheid van het bestaande Monument Hoofdstraat 56-58 welke volledig ingesloten in het plangebied ligt en ook niet heeft gedaan voor de inpasbaarheid van de Catherina-molen. Gelet op de cultuurhistorische waarden ligt hier niet alleen de verplichting voor het college maar ook een kans om de monumenten ten minste goed in de omgeving te conserveren en beter nog om ze verbeterd in de omgeving te tonen door de nieuwbouw links van het monument verder dan nu het geval is terug te laten springen vanaf de rooilijn

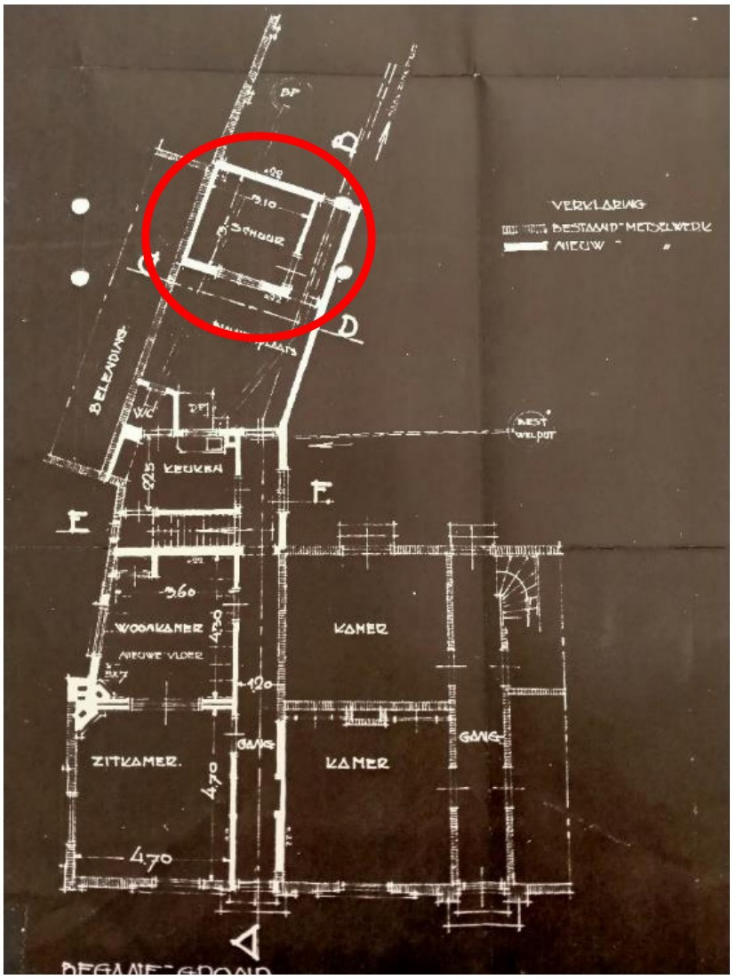
In de erfgoedvisie is vastgelegd dat de gemeente meer verbinding tussen erfgoed en de veranderingen in de leefomgeving legt. In de visie is de uitdaging om bij veranderingen in de leefomgeving de monumenten te behouden en om ons daarnaast door de kracht van deze ontwerpen uit het verleden te laten inspireren bij de vormgeving van onze toekomstige leefomgeving. Als doel is gesteld het versterken van de relatie tussen de kwaliteit van het ontwerp en de cultuurhistorische waarde.

Het vigerende beleid is dat op basis van de ruimtelijke ordening de gemeente verplicht is om bij al haar ruimtelijke planvorming een analyse te maken van het aanwezige erfgoed. In het bestemmingsplan dient een gemotiveerde beschrijving te zijn opgenomen van de wijze waarop rekening gehouden wordt met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Het gaat daarbij om beschermde maar ook om niet beschermde objecten. Dit betekent dat de gemeente een analyse moet maken van de cultuurhistorische waarden in het plangebied en daar conclusies aan verbindt die in het bestemmingsplan worden verankerd.

- Het streven van de structuurvisie “verbindend erfgoed” is om de biografie van Meierijstad meer zichtbaar en beleefbaar te maken. Voor de Catherina-molen maar zeker voor het monument Hoofdstraat 56-58, wat planologisch onderdeel uitmaakt van het plangebied, biedt dit inbreidingsplan kansen om de zichtbaarheid te verbeteren welke niet worden benut, integendeel het huidige plan verslechtert het aanzien en de zichtbaarheid van het monumenten Hoofdstraat 56–58 en de Catharina-molen molen. Maar ook de voorgenomen sloop van de panden Toon Bolsiusstraat 14 en 16 en de panden Hoofdstraat 60 t/m 66 allemaal onbeschermd, vragen om een analyse met daaraan te verbinden conclusies die in het ontwerpbestemmingsplan ontbreken. Dit is in strijd met de erfgoedvisie Meierijstad 2020 – 2030. (Zie ook MIP Toon Bolsiusstraat 14- 16 in bijlage 17 van deze zienswijze).

-2- In de fase van de intaketafel heeft de gemeentelijk stedenbouwkundige behoudt van de zichtbaarheid van de zijgevel zoals vastgelegd in het terugspringend bouwblok van Hoofdstaat 54 naar opdrachtgever specifiek benoemd als belangrijk voor de zichtbaarheid van het monument. Wij stellen ons op het standpunt dat een gelijke behoefte geldt voor de rechterzijde van het monument Hoofdstraat 56-58 en dat het bouwblok aldaar meer en in de lijn met de linkerkant van het pand over een breedte van tenminste 6 à 8 meter met een diepte van tenminste 4 à 6 meter naar achteren dient te worden gelegd. De voorgenomen sloop van de huidige bebouwing naast Hoofdstraat 58 geeft hiervoor een unieke mogelijkheid tot verbetering van deze ruimtelijke en beeldkwaliteit en de zichtbaarheid van het monument.

-3- Uit de plantekening en de beschrijving moet worden opgemaakt dat initiatiefnemers voornemens zijn om een deel van het gemeentelijk monument Hoofdstraat 56, te weten de voormalige besloten binnenplaats en de schuur, te slopen (zie rood kader in bijgevoegde tekening) en de grond aan te willen wenden voor de bouw van een liftschacht/trappenhuis en berging. Het ontwerpbestemmingsplan creëert hiertoe de mogelijkheid wat strijdig is met het bestemmingsplan 2013, de verordening fysieke leefomgeving Meierijstad en ook met de Erfgoedvisie gemeente Meierijstad 2020 – 2030 en wij beschouwen deze sloop van een deel van het monument als onjuist en onbehoorlijk. Onzes inziens mag er geen enkel de van het monument gesloopt worden.



Bouwtekening: Hoofdstraat 56 – 58, Mei 1933 Schuur rood omcirkelt

-4- In de erfgoedverordening Meierijstad 2018, (Artikel 12 lid 1,) is een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning een gemeentelijk monument te verstoren, op een dusdanige wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Het huidige ontwerpbestemmingsplan voorziet op meerdere punten in bebouwing van bergingen, appartementen/woningen zodanig dichtbij en/of hoog dat deze zeer aannemelijk de gemeentelijke monumenten zullen verstoren. Het is dan ook onwenselijk en strijdig met het beleid om met dit ontwerpbestemmingsplan de weg voor het verlenen van een omgevingsvergunning op deze punten vrij te maken. De geprojecteerde bouwblokken en bouw- en goothoogten, waarmee ons gemeentelijk monument en ook Hoofdstraat 56 exorbitant wordt in- en omsloten, zullen verstorend zijn. Het monument vervalt van een statig in het straatbeeld staand pand tot een aan de nieuwbouw ondergeschikt pandje. Dit doet afbreuk aan de waardigheid van het monument. Pas bij de behandeling van de noodzakelijk nog aan te vragen sloop-, bouw-, c.q. omgevingsvergunning zal de werkelijke impact en omvang van de verstoring zichtbaar worden. Er is na bevestiging/aanname van dit ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheid meer om de sloop en bouwactiviteiten te verbieden. Een zorgvuldigere planologische afweging is noodzakelijk en ontbreekt.

5.2 Het ontwerpplan is in strijd met de Erfgoedvisie verbindend erfgoed 2020-2030

In de erfgoedvisie gemeente Meierijstad 2020 – 2030 is vastgelegd dat de gemeente Meierijstad, het college van Burgemeester en Wethouders zich inspant voor instandhouding van monumentale objecten door ze op hun locatie goed tot hun recht te laten komen. Voorts is er gesteld dat het

college niet alleen advies vraagt aan de monumentencommissie bij bouwplannen maar ook om de borging en inpassing van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Wij stellen vast dat het college heeft nagelaten de initiatiefnemers op te dragen alles in het werk te stellen bij de planvorming om ons monumentale pand, Hoofdstraat 58, en nr. 56, beter in het straat beeld zichtbaar te behouden bij de ontwikkeling van het ontwerpbestemmingsplan.

5.3 Het ontwerpbestemmingsplan gaat voorbij aan hoofdstuk 4 (gemeentelijke monumenten) van de Verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad

De verordening vastgesteld door het college van B en W van Meierijstad op 20 september 2022 heeft tot het stellen van regels voor het behouden en beschermen van onroerend cultureel erfgoed dat van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis of van uitzonderlijke schoonheid is en dat onvervangbaar is. Door de aanwijzing als gemeentelijk monument, krijgt het betreffende erfgoed een beschermde status. Burgemeester en Wethouders hebben het pand Hoofdstraat 56-58 aangewezen als een gemeentelijk monument dat van bijzonder belang is voor de gemeente vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het de taak van de gemeente om zelf het behoud en de integratie van cultuur historische waarden aantoonbaar af te wegen tegen andere (economische, sociale, maatschappelijke, ecologische) belangen. Hiervoor zijn naast een inzichtelijk beleid ook proces- en kwaliteitsregels. Deze kwaliteitsregels zijn opgenomen in de verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad. Geregeld is dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders, een gemeentelijk monument - artikel 4.1 – te slopen, te verstoren, of in enig opzicht te wijzigen op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht. Er kunnen door Burgemeester en Wethouders in het belang van de monumentenzorg nadere regels worden gesteld met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden aan een gemeentelijk monument. Burgemeester en wethouders kunnen voorschrijven dat de aanvrager van de omgevingsvergunning nader onderzoek moet verrichten, zoals een bouwhistorisch of archeologisch onderzoek. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Wij zijn van mening dat de sloop van een deel van het aangewezen monument in strijd is met het belang van de monumentenzorg en niet kan worden vergund. Wij wensen ons hier tegen te verzetten!

Voorts zijn wij ook van mening dat met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hogere goot- en bouwhoogten dan ons monumentaal pand aan drie zijden het monument onaanvaardbaar en onomkeerbaar ontsieren. Wij zijn van mening dat het behoud en de integratie van cultuur historische waarden van het monument onevenredig en aantoonbaar benadeeld wordt en dat dit niet opweegt tegen andere (economische, sociale, maatschappelijke, ecologische) belangen. Het bestemmingsplan kan in deze vorm dan ook niet kan worden vastgesteld. Sloop van, en voorgenomen dominerende hoge nieuwbouw rondom, zijn strijdig met de verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad.

Wij verzoeken andermaal de status monument voor het gehele perceel Hoofdstraat 56 te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

In de paragraaf over archeologie en cultuurhistorie wordt niet ingegaan op:

- Toon Bolsiusstraat 14 en 16
  Volgens het ontwerpbestemmingsplan, dat voorligt, zal de woning Toon Bolsiusstraat 14- 16 worden gesloopt. Dit pand is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP)

van de provincie Noord-Brabant (zie bijlage 14). Het pand heeft qua exterieur cultuurhistorische waarden. Wij verwijzen hier ook naar het verslag van de monumentencommissie van23 februari 2023 waarin nadrukkelijk wordt gesteld, dat het pand behoudens waardig is als monument. Citaat uit het verslag: “Allereerst heeft de commissie er moeite mee vanuit erfgoedoogpunt dat het pand aan de Toon Bolsiusstraat 14-16 gesloopt gaat worden”.
Het college had tenminste een onderzoek moeten laten instellen door een deskundige om de cultuurhistorische waarden in exterieur en interieur na te gaan.

- De Catharina molen
  Voor wat betreft de cultuurhistorische waarde van de molen verwijzen wij hier kortheidshalve naar de zienswijze van de Molenstichting Noord-Brabant welke wij als hierbij ingevoegd beschouwen en onderdeel zijn van onze zienswijze.
- Hoofdstraat 56 en 58
  Sterker voor de realisatie van het nieuwbouwplan, moet een deel van het monument, schuur, binnenplaats van 56 worden onttrokken aan het monument en deels worden gesloopt afgebroken. Ook hier geen toelichting of motivatie. Overigens is de muur en de wand van de schuur een mandelige erfscheiding. (Zie ook punt 3 in hoofdstuk 5.1)
- Hoofdstraat 56- 58 Het karakter van dit pand, een herenhuis met statuur, groots in het straatbeeld als gevolg van verhoogde goot en nokhoogten ten opzichte van aangelegen arbeiderswoningen, bepaalt het karakter van het monument. Door het pand volledig en direct belendend te omringen met nieuwbouw met fors hogere goot- en nokhoogten wordt dit karakter tenietgedaan wat onwenselijk is
- Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt geen motivatie of onderzoek naar de effecten van het ontwerpbestemmingsplan op het monument hetgeen in strijd is met goede regelgeving.
- In het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 is ter plaatse van Hoofdstraat 56 de specifieke bouwaanduiding ‘gemeentelijk monument’ opgenomen.
  In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is genoemde specifieke bouwaanduiding niet opgenomen hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan 2013 en strijdig is met uw beleid over erfgoed binnen Meierijstad.
- Met het ontbreken van de aanduiding monumentaal voor het gehele perceel Hoofdstraat 56 wordt de weg geopend tot volledige sloop van het monument Hoofdstraat 56 wat in strijd is met uw beleid over erfgoed binnen Meierijstad. Het ontwerpbestemmingsplan dient aangepast te worden met de status ‘monument’ overeenkomstig het bestemmingsplan 2013

5.5 Archeologische waarden

- Voor archeologische waarden bestaat beleidsmatig de voorkeur om de waarden ongestoord te laten in de bodem (behoud in situ). Behoud van archeologische waarden kan enkel worden gerealiseerd als bodemingrepen worden voorkomen op plaatsen waar deze waarden zich in de bodem bevinden.
  Derhalve moet bij het wijzigen van de bouwgrenzen, zoals bij het bestemmingsplan ‘Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel’, worden nagestreefd dat eerst via bureau- en veldonderzoek wordt vastgesteld waar archeologische waarden in de bodem kunnen worden verwacht. Veldonderzoek onder bestaande gebouwen is niet mogelijk zonder de gebouwen te beschadigen. Maar anders ligt dat met een verharding bestaande uit klinkers of tegels. Op de onbebouwde terreinen kan

zondermeer nu al onderzoek plaatsvinden om na te gaan of er nog sprake is van ongeroerde grond en op welke diepte deze zich bevindt.
Mocht uit een dergelijk eerste onderzoek blijken, dat er toch nog sprake is van ongeroerde grond, waarin archeologische waarden zijn te verwachten, dan kan zo nodig het plan worden aangepast om te voorkomen dat juist op die plaatsen diepe bodemingrepen moeten plaatsvinden.
De huidige onderbouwing in het rapport van Wintraecken en bijlage 2 Cultuurhistorische Quickscan over archeologische waarden is onvoldoende om verstoring van archeologische waarden te voorkomen.

- Voor archeologische waarden bestaat beleidsmatig de voorkeur om de waarden ongestoord te laten in de bodem (behoud in situ). Behoud van archeologische waarden kan enkel worden gerealiseerd als bodemingrepen worden voorkomen op plaatsen waar deze waarden zich in de bodem bevinden. Het voornemen om de panden Toon Bolsiusstraat 14 en 16 en de panden Hoofdstraat 60 t/m 66 te willen slopen is in strijd met de voorkeur om archeologische waarden ongestoord te laten. Het plangebied is gelegen in het oudste gedeelte van het oorspronkelijk dorp Schijndel. Binnen het plangebied is juist zeer aannemelijk dat onder deze in de jaren 30 van de vorige eeuw gebouwde panden, archeologische resten van vroege bewoning aanwezig zijn. De panden zijn zgn. op staal gebouwd wat wil zeggen dat er toendertijd vooraf aan de nieuwbouw nauwelijks grondberoering heeft plaats hoeven vinden en oudere bouwresten niet gebruikelijk verwijderd werden. Onzes inziens lijdt toestaan van sloop van deze panden dan ook, met de huidige onderbouwing over archeologische waarden en een ontbrekend historisch onderzoek, volstrekt onvoldoende om mogelijke verstoring van archeologische waarden te voorkomen.

5.6 Catherina-molen, molenbiotoop

Stedenbouwkundige visie binnenterrein Hoofdstraat 2004 en herijking 2012

Op 12 februari 2004 heeft de gemeenteraad van Schijndel bij raadsbesluit Reg.no12008396 Ag.nr. 13 de stedenbouwkundige Visie Binnenterrein Hoofdstraat vastgesteld. Deze visie, zo staat geschreven, is bedoeld om eventuele toekomstige ontwikkelingen op een correcte en heldere manier te kunnen beoordelen. Het document bevat een analyse van het gebied en haar omgeving en heeft een aantal uitgangspunten opgeleverd. Ook bevat het beeldkwaliteitsaspecten ten aanzien van ontwikkelingen. Deze zijn verbeeld in een aantal schetsen. Uit de analyse blijkt dat de molen “Catharina” centraal in het gebied ligt. Vastgesteld is dat de ‘’Catherina-molen” op dat moment verscholen ligt achter de bebouwing van de Hoofdstraat en de Toon Bolsiusstraat maar dat de molen door haar verschijning en door haar hoogte, oriëntatie aan het gebied geeft. In de visie is, vanwege deze oriëntatie, de molen als zichtbaar middelpunt opgenomen. Middels lange zichtlijnen op de molen wordt de oriëntatie binnen het gebied vergroot. Vastgesteld is, dat de ’Catherina-molen” een grote invloed heeft op het ruimtelijk beeld van het gebied. Het ontwerpplan zal de zichtbaarheid van de molen vanuit ons perceel maar ook achter de geplande nieuwbouw ernstig verminderen tot volledig teniet doen. Het plan is derhalve strijdig met de stedenbouwkundige visie.

De molen heeft bij het ‘in gebruik zijn’ te maken met de zgn. molenbiotoop. Dit betekent dat als de molen draait, wat nu anno 2023 het geval is, er restricties aan de bebouwing moeten worden gesteld ten behoeve van de windvang. Dit betekent dat er binnen een straal van 100 meter uit de belt van de molen GEEN bebouwing mag worden opgericht hoger dan de belt (3 meter). Buiten de straal van 100

meter gelden alsnog restricties voor de bouwhoogten. Gezien de molenbiotoop is het mogelijk om vanaf 100 meter een bouwhoogte van 5,1 meter aan te houden. Per extra 100 meter zal de bouwhoogte met 2 meter kunnen toenemen. Bij een afstand van 300 meter zal dus gebouwd kunnen worden tot 9,1 meter hoogte. Het huidige plan respecteert deze bouwhoogten niet hetgeen strijdigheid met het de stedenbouwkundige visie.

Verder is vastgesteld dat de woningen aan de Toon Bolsiusstraat voor het grootste gedeelte dateren uit de jaren dertig van de vorige eeuw en dat deze zogenaamde 'jaren dertig'-bouwstijl de Toon Bolsiusstraat een zekere eenheid in het straatbeeld geeft. Vastgesteld is ook dat de woningen aan de Hoofdstraat niet middels één bouwstijl zijn te benoemen en het straatbeeld hier dus veel diverser is.

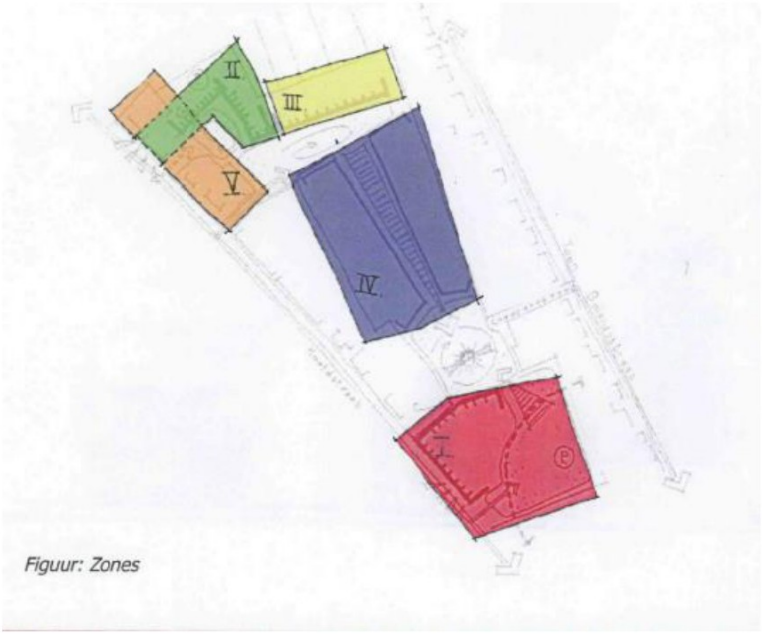
Complex Toon Bolsius, uitvoerbaarheid visie binnenterrein Hoofdstraat herijking 2012

Op 27 maart 2012 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schijndel onder Reg.no. 12008396 nAg.nr 13 de uitvoerbaarheid visie binnenterrein Hoofdstraat getiteld Complex Toon Bolsiusstraat vastgesteld. Deze visie is inmiddels geen formeel beleid meer maar kan nog wel zeer goed dienen als ondersteuning van uw beleid.

Zoals hierboven gesteld zijn de zones 1 en 4 gespiegeld van belang. Zone 1 is inmiddels rendabel gerealiseerd en behoeft geen verdere toelichting.

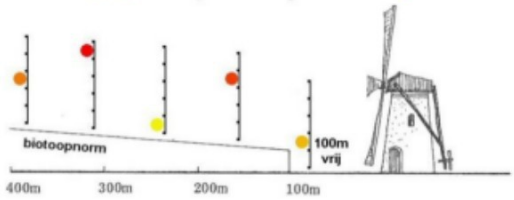
Zone 4 evenwel is zeer vergelijkbaar met het plangebied. Voor zone 4 is de ontwikkelpotentie vastgesteld. Zone vier heeft een oppervlakte van 5500 m2 en op grond van de visie zouden hier 14 grondgeboden patio's/bungalows op elk een kavel van 275 m2 gerealiseerd kunnen worden. Een nadeel bij het gebied fase 4 is dat dit perceel in eigendom is van twee afzonderlijke eigenaren wat bij het onderhavige plangebied niet speelt. Dit is in handen van 1 eigenaar/ontwikkelaar. Alle grond en opstallen in het plangebied zijn in een bezit wat extra synergie oplevert. Zie bijlage hoofdstuk 2,3 Zone IV op blz. 5 van Complex Toon Bolsius.





Bron: Stedenbouwkundige visie binnenterrein Hoofdstraat 2004

De biotoopnorm is bepaald met behulp van de algemeen erkende en gehanteerde biotoopformule van de vereniging de Hollandsche Molen. In figuur 2 is schematisch aangegeven met stippen waar hoogtemetingen de biotoopnorm overschrijden. De mate van overschrijding is ernstiger als een gemeten obstakel verder boven de biotoopnorm uitsteekt. Door middel van verschillende kleuren van geel tot donkerrood is de ernst van de overschrijding aangegeven. De kleuren komen overeen met de kleuren in de kaarten, zie figuur 3 (links).



Figuur 2

Bron: molenbiotoop.nl

Samengevat zijn wij de mening toegedaan dat de beeldkwaliteit bepalende elementen alsmede de gekozen bouwhoogten, de bouwintensiteit en de bouwtypologie niet voldoen aan de uitgangspunten van behoorlijke ruimtelijke ordening en de door uw Raad en College voorheen ontwikkelde visie voor dit binnen-dorpse gebied.

6. Flora en fauna - toetsing natuurwetgeving

De stelling in hoofdstuk 6 van het ontwerpbestemmingsplan, dat er geen reden is om aan te nemen dat eventuele benodigde ontheffing, mits de juiste maatregelen worden getroffen en er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zal kunnen worden, is onvoldoende onderbouwd.

De inmiddels op basis van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen rapporten door de Provincie verleende ontheffing voor de soortbescherming is alleen maar aangevraagd (getoetst) en verleend voor de Gewone Dwergvleermuis en zegt niets over de noodzaak voor ontheffing van andere soortbescherming of noodzakelijke ontheffing. Dit is vastgesteld door de bestuursrechter in voorlopige voorziening door ons aangevraagd bij de rechtbank Oost Brabant en uitgesproken op 12 oktober 2023 (zaaknummer SHE 23/2429 PV).

Vast te stellen is met zekerheid dat de beoogde ruimtelijke ingreep (sloop van diverse panden en realisatie van hoogbouwappartementen) een negatief effect heeft op meerdere aanwezige beschermde inheemse flora en fauna. (Soortenbescherming). Bij mogelijke verstoring van soorten geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop in en rond (straal van 2 km) het plangebied.

Dit onderzoek, naar de in het plangebied (potentieel) aanwezige soorten is onvoldoende uitgevoerd waardoor mogelijk niet de juiste maatregelen worden genomen.

De gevolgde methode, bestaande uit het veldonderzoek en het raadplegen van externe bronnen is onvoldoende en daardoor incompleet. Het veldonderzoek is te beperkt uitgevoerd. In ieder geval ons perceel Hoofdstraat 58 en de Molenbiotoop zijn niet bezocht. Verder heeft het er alle schijn van dat de diverse solitaire oude panden rondom het plangebied en de directe omgeving om het plangebied niet zijn betrokken. Het rapport is hierin niet duidelijk. De onderzoeker heeft zich voor wat betreft het raadplegen van externe bronnen te zeer beperkt tot slechts één bron. Daarnaast is verzuimd de basale algemeen aanwezig geachte wetenschappelijke kennis van soorten te gebruiken als basis voor het veld- en brononderzoek.

Steenuil en Huismus In het onderzoek is de aanwezigheid van (jaarrond beschermde) nesten van tenminste de Huismus en de Steenuil niet genoemd terwijl deze daadwerkelijk in en direct rond het plangebied wonen, nestelen, foerageren en verblijven. Gegevens hierover zijn opgenomen in de Uilenmonitor van het Brabants landschap en de aanwezigheid van Steenuil en Huismus (nesten) hiervan is tevens lokaal bekend.

Voor de Steenuil en de Huismus is jaarrond nestbescherming van belang voor de instandhouding van de populatie omdat beide vogelsoorten leven volgens het principe van “het nest voor het meisje”. Deze soorten zijn zeer nest- en locatietrouw even als hun nakomelingen. De kuikens van elk Steenuil nest zullen zich lokaal vestigen waardoor de lokale instandhouding en groei van de populatie gezekerd wordt.

Naast de mogelijke verstoring van de soorten Huismus en Steenuil moet dus ook de vraag gesteld worden of ter bescherming van het Steenuilennest de directe woon- en leefomgeving maar vooral het foerageergebied niet met de voorgenomen hoogbouw blijvend zodanig wordt verstoord dat de vestiging van de Steenuil geen overlevingskans meer heeft.

De verstoring van de Habitat van de Huismus is zeer onwenselijk. Zowel pand E als pand F en G zijn voorzien van pannendaken en in het geheel niet meegenomen in het oriënterend onderzoek wat in

strijd is met het protocol. Specifiek de Huismus is zeer territoriaal begrenst en zijn leefgebied is niet meer dan 100 meter van zijn geboorteplaats. Huismussen leven in kolonies en verstoring van hun habitat en nesten heeft meteen grote gevolgen voor de lokale populatie. Bron: Maandblad Vogels van de Nederlandse Vogelbescherming.

Uit de Quickscan blijkt dat de onderzoeker gedurende zijn veldonderzoek geen vogelsoorten-nesten of -sporen heeft aangetroffen van jaarrond beschermde nestlocaties of leefgebieden. Deze waarneming is onvoldoende onderbouwd en onvolledig. In en in de directe omgeving van het plangebied leven en nestelen wel degelijk meerdere Huismussen en een Steenuil koppel.

Vleermuizen In en rond het plangebied leven en foerageren met zekerheid meerdere soorten (beschermde) vleermuizen. Hiervoor is in vervolg op de quickscan van onderzoeksbureau Blom Ecologie aanvullend veldonderzoek gedaan. In het aanvullend onderzoek wordt geconstateerd dat er alleen sprake zal zijn van verstoring van de gewone Dwergvleermuis. Deze conclusie delen wij niet. Wij weten uit eigen waarneming en na deskundigen raadpleging dat er in en rond het plangebied met zekerheid ook Laatvliegers en Grootoorvleermuizen leven, nestelen en foerageren en dat deze soorten dus als gevolg van de plannen verstoord zullen worden. In weerspraak met het rapport is het onderzoek niet overeenkomstig het protocol vleermuisonderzoek NGB 2021 uitgevoerd en is het zeer aannemelijk tot zeker te stellen dat er verblijfplaatsen van de Laatvliegers en Grootoorvleermuizen zijn gemist. De waarnemingen voldoen niet aan de minimale kwaliteit en zorgvuldigheid die daaraan wordt gesteld specifiek voor dit plangebied en niet aan het protocol. Het plangebied is weliswaar niet heel groot maar wel erg onoverzichtelijk door de vele aanwezige kleine gebouwen in besloten gebeid. De te observeren liggen meer dan 80 meter wandelafstand van elkaar en zijn om hoeken heen niet zichtbaar en niet alle gevels zijn zichtbaar vanuit een specifiek oriëntatiepunt. Ook zijn de onderlinge afstanden te groot om met een batdetector alle in- en uitvliegende vleermuizen te detecteren. Een (1) waarnemer zal daardoor zondermeer tijdens een observatie in- en uitvliegers in het plangebied missen. Het uitgevoerde aanvullend onderzoek is op basis van de onoverzichtelijkheid van het plangebied en de ingezette waarnemers/ecologen derhalve onvoldoende geweest om de aanwezigheid van kraamverblijfplaatsen met zekerheid te kunnen uitsluiten en om met zekerheid uit te kunnen sluiten dat er geen zomerverblijfplaatsen van vleermuizen zijn gemist.

De navolgende opmerkingen zijn nog te maken over het onderzoek en het rapport:

1. In de plantekening ontbreken ten noorden van het pand B twee te slopen bergingen, weke voorzien zijn van gemetselde muren met luchtspouwen alsmede opentoegankelijke dakbedekking. In tekening hieronder met groene stip aangeduid.
2. Ten zuiden van gebouw E staat een oude vrijstaande woning voorzien van gemetselde muren met luchtspouwen en een zadeldak met dakpannen.
3. Voor het in de plantekening aangegeven gebouw D wordt aangenomen dat deze zonder luchtspouw is uitgevoerd. In ieder geval aan de aan ons pand grenzende zijde is een dubbele muur aanwezig.
4. Aan de panden Toon Bolsiusstraat 14 en 16 is onderzoek naar de aanwezigheid van nesten onder de oud-Hollandse dakpannen naar aanleiding van informatie van de initiatiefnemer dat er “vogelschroot” is geplaatst bij het eerder vervangen van de daken van de panden nagelaten. Dit is onzorgvuldig omdat de vervanging een aantal jaren geleden is en de hergebruikte pannen behoorlijk kieren en dus de aanwezigheid van nesten van de in het gebied levende Huismussen niet is uit te sluiten.
5. De Panden Hoofdstraat 60 – 66, genomineerd voor sloop, lijken niet opgenomen in het onderzoek. Op deze panden zijn geen nieuwe daken geplaatst en zal gezien de

pannen en dakconstructie de aanwezigheid van huismussennesten onderzocht moeten zijn waardoor het onderzoek onvolledig is.

6. De in figuur 1.3 en in bijlage 1 opgenomen foto's zijn niet representatief voor het gehele plangebied. Uit de foto's lijkt af te leiden dat het gehele plangebied een versteend rommeltje is waar inheemse fauna niet voorkomt. Het tegendeel is waar. De te slopen woningen boven de winkels aan de Hoofdstraat (E en G) maar ook de vrijstaande woning ten zuiden van E en een deel van de woning van het pand E staan al vele jaren leeg, er is geen bewoning en een geweldig relatief rustig biotoop in bewoond gebied voor beschermde vogels en vleermuizen.
7. Niet alleen de gebouwen A en F beschikken over invliegopeningen. Dit geldt ook voor de gebouwen B, C, E en G.
8. De aangebouwde garage van E is anders dan de oude woningen wel degelijk met luchtspouw gebouwd.
9. In de toetsing van de effecten op de ruimtelijke ingreep staat bij de alternatievenafweging vermeldt, dat het niet uitvoeren van de (sloop)werkzaamheden niet wenselijk is, gezien de huidige bebouwing hun oorspronkelijk bedoelde functies niet meer vervullen. Dit is niet juist. Er is geen sprake van verpaupering of achterstallig onderhoud en de meeste panden zijn nog steeds c.q. opnieuw verhuurd voor zowel bewoning als voor detailhandel, groothandel en kringloop. Er is tot op heden onderhoud aan alle panden gepleegd.
10. De huurcontracten van de eerdere vaste huurders zijn door de pandeigenaren vorig jaar wel opgezegd. Echter alle panden zijn opnieuw verhuurd of staan te huur en zijn behoorlijk onderhouden. Er is geen reden om bevreesd te zijn voor verpaupering van de omgeving, vandalisme of mogelijke brandstichting.
11. De motivatie voor de noodzaak van het aantal 69 woningen en dus sloop van **alle** beoogde panden wordt door ons en meerdere belanghebbenden betwist en is dus niet zo zeker als gesteld in het rapport waardoor soortenverstoring mogelijk niet op alle punten noodzakelijk is.
12. In het mitigatieplan van Blom Ecologie is als uitgesloten periode voor het ongeschikt maken de periode van 1 tot 15 oktober genoemd terwijl in de voorschriften van de ontheffing 15 april tot 15 oktober zijn genoemd. Dit is tegenstrijdig en niet verder onderbouwd.

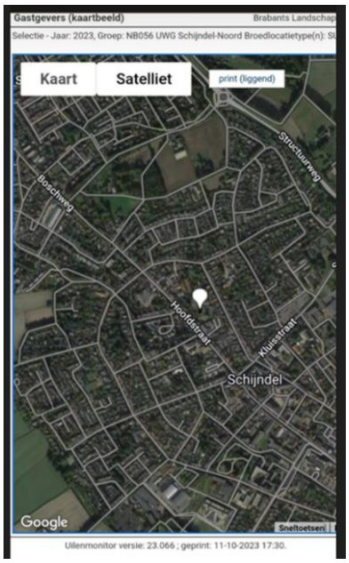


Figuur 1.2 De planlocatie (rood omkaderd) is gelegen aan de Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat te Schijndel.

Afbeelding: uit Quickscan Blom ecologie met gebouwaanduidingen en groene stip ontbrekende bebouwing

Het onderzoek is derhalve onvolledig voor wat betreft de mogelijk (welke) te nemen vervolgstappen in het kader van de Wet Natuurbescherming voor de Soortenbescherming.

Wij stellen ons op het standpunt dat, op basis van de onvolledige en incomplete Quikscan, het onvoldoende geborgd is, laat staan met enige zekerheid te zeggen is, dat alle mogelijk optredende soortenverstoringen toegestaan kunnen worden met een ontheffing van de provincie. Dit omdat niet volledig of niet correct in kaart is gebracht wat de huidige aanwezige soortenpopulatie is, daar er geen nader onderzoek op de te verwachten effecten en eventueel te nemen maatregelen voorhanden is en wij stellen hiermee dat het plan voor wat betreft flora en fauna onvoldoende onderbouwd is.





Uilenmonitor 2023 Brabants landschap Steenuil Looierij Afbeelding: Vogelbescherming 2023 Huismus

7. Water

In het geval van duurzaam omgaan met (hemel)water zal moeten worden voldaan aan de volgende uitgangspunten van de Brabantse waterschappen:
1. Hemelwater hergebruiken;
2. Hemelwater vasthouden en infiltreren;
3. Hemelwater bergen en afvoeren;
4. Hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. Hemelwater afvoeren naar het riool als 1 t/m 4 niet mogelijk zijn.

Het in het ontwerpbestemmingsplan enkel benoemen van de verruiming van de onverharde oppervlakte doet ernstig tekort aan de kansen om bij deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te zorgen voor een structurele toekomstbestendige verbetering van de kringloop van water ter plaatse.

In de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad is vastgelegd, dat het verboden is vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. Onder nieuw verhard oppervlak wordt verstaan: verhard oppervlak dat wordt aangelegd na inwerkingtreding van deze verordening, inclusief aanleg na verwijdering van bestaand verhard oppervlak.

In hoofdstuk 7 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven hoe binnen het plangebied zal worden omgegaan met hemelwater. Het wordt afgevoerd naar het riool. Een andere conclusie kan niet worden getrokken, over een waterberging of andere bergings- en infiltratievoorzieningen wordt niet geschreven.
Met de vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan laat de gemeenteraad in strijd met de verordening handelen. Het feit dat er in de huidige situatie in de te amoveren omgeving afvoer naar de riolering plaatsvindt doet daar niets aan af, de verordening is immers duidelijk dat ook te vervangen bestrating aan de nieuwe regel moet voldoen en geeft geen recht of reden tot verlenen van vrijstelling.

Bovendien kan de bij de plantoelichting gevoegde watertoets en de vertaling daarvan in paragraaf 7 “Water” van de plantoelichting nadrukkelijk niet dienen als onderbouwing van de conclusie, dat op verantwoorde wijze wordt omgegaan met water en dat er sprake is van hydrologisch neutraal bouwen.
In de tabel op bladzijde 58 van de plantoelichting is vermeld, dat de locatie 4652 m2 groot is. Daarvan zou nu 4.485 m2 verhard zijn en 170 m2 onverhard.
Op geen enkele wijze wordt duidelijk gemaakt waar deze 170 m2 onverhard is gelegen en nog vreemder is het dat het totale plangebied 5.063,5 m2 groot is, inclusief het plandeel op het perceel H 5663 (parkeerterrein Looierij).

Wij vermoeden dat een gedeelte of de gehele oppervlakte van 170 m2 onverhard betrekking heeft op het bestaande groen en onverharde terreingedeelte op het parkeerterrein aan de Looierij. Op de plattegrond op pagina 19 van de plantoelichting en op de 3D impressies op de daaropvolgende pagina’s is te zien dat het bestaande groen en het onverharde terreingedeelte op het parkeerterrein zullen worden verhard.
Dit betreft een gemeentelijk/openbaar terrein en met het verharden van die terreingedeelten maakt de gemeente zich ongeloofwaardig voor wat betreft de gemeentelijke oproep aan haar inwoners om deel te nemen aan het NK-tegelwippen. Terwijl inwoners worden opgeroepen om verhardingen te beperken door het verwijderen van tegels, werkt de gemeente hier juist mee aan het uitbreiden van verharding op de eigen gemeentegrond.



Afbeelding: NK tegelwippen gemeente Meierijstad.

Verder wordt in paragraaf 7 geen melding gemaakt van de Verordening Fysieke Leefomgeving. Gezien de inhoud van het plan zal er sprake zijn van een totale oppervlakte van 3.885 m2 aan nieuwe verharding. Zoals nu is vermeld in de plantoelichting wordt het (hemel)water afgevoerd naar het riool. Dit terwijl er elk jaar wordt gesproken over steeds ernstigere verdroging van de bodem. Daarop bestaat maar één enkel antwoord. Hemelwater van nieuwe verhardingen moet ter plaatse in de bodem worden gebracht. Derhalve zal hier een waterberging/infiltratie moeten worden aangebracht van 234 m3.

8. Klimaat en duurzaamheid

8.1. Energietransitie en Zonnepanelen

Het beleid in Meierijstad is gericht op duurzame ontwikkeling van de woon- en leefomgeving bedrijven en ruimtelijke plannen. En toekomst bestendig bouwen en ontwikkelen. Dit is/wordt vastgelegd in Duurzaam Meierijstad. https://www.meierijstad.nl/duurzaamheid. De energietransitie is een van de grote duurzaamheidsuitdagingen van deze tijd. Zonne-energie is hiervoor een van de kansrijke technologieën. De gemeente Meierijstad kiest ervoor om de benodigde elektriciteit met zonne-energie op te wekken. Daarvoor gebruikt zij het principe van de zonneladder. Er is in Meierijstad gekozen voor het zoveel mogelijk benutten van daken op gebouwen. Faciliteren en in stand houden van zonnepanelen op daken dient dan ook in de ruimtelijke ordening te worden meegewogen.

Zonne-energie opwekken op woningen en bedrijfsdaken is beproefd maar de terugverdientijd van investeringen hierin is nog zeker niet bewezen en de waardezekerheid hiervan is afhankelijk van diverse factoren. Een belangrijke factor hiervoor is de feitelijke opbrengst, het rendement van de zonnepanelen. Uiteraard bepaald door het aantal zonuren maar dus direct ook door de zekerheid dat de bezonningsruimte of te wel de schaduwtijd niet significant verandert. Bij een besluit voor het leggen van zonnepanelen bepaalt de mate van bezonning dus een belangrijk deel van de terugverdientijd. Berekening hiervan is niet ingewikkeld maar een belangrijk element is dus wel de aanwezige “hogere” bebouwingsobjecten rondom de panelen. Het rendement van eenmaal geplaatste zonnepanelen kan door nieuw toe te voegen hogere bebouwing of elementen drastisch tot dramatisch dalen. Dit is natuurlijk niet wenselijk. De ruimtelijke ordening geeft een waarborg voor de maximale bouwhoogten van gebouwen in de omgeving en bij een aanpassing van de ruimtelijke plannen is het dan ook anno 2023 noodzakelijk om mede te beoordelen in hoeverre vergroting en verdichting van bouwvlakken en zeker bouwhoogten invloed hebben op direct belendende en zon ontvangende percelen en panden. Zeker daar waar zonnepanelen op woningen en of bedrijfspanden al aanwezig zijn zullen nieuwe plannen hierop getoetst moeten worden.

Ten behoeve van de energievraag voor zowel onze woning als voor het houtbewerkingsbedrijf zijn er zonnepanelen aanwezig en in gebruik op het perceel Hoofdstraat 58. Met zekerheid kan worden gesteld, dat indien de bouwplannen en in het bijzonder de bouwhoogten direct rondom het perceel [redacted] uitgevoerd zullen worden zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, het aantal zonuren fors zal doen afnemen en dus het rendement van de zonnepanelen fors zal doen dalen. Enige mate van fluctuatie mag als natuurlijk als risico worden gezien maar de invloed van dit bouwvoornemen gaat dat risico ver te boven en is derhalve in beginsel een onwenselijk gevolg, wat optreedt door de verruiming van de bouwhoogten t.o.v. het huidige bestemmingsplan 2013. In het ontwerpbestemmingsplan is er op geen enkele wijze rekening gehouden, c.q. onderzoek gedaan, naar de effecten van het ontwerpplan op de bestaande in en rond het plangebied aanwezige duurzame installaties zoals zonnepanelen. Dit nalaten is strijdig met de duurzaamheidsdoelstellingen van het kabinet en ook van de gemeente Meierijstad. Het nalaten dit onderzoek en belangenafweging mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan zien wij als strijdigheid met het beleid voor een goede ruimtelijke ordening en als onbehoorlijk bestuur.

In de huidige situatie liggen er 39 panelen op de woning en aanbouw van [redacted] 9 op het monument en 31 op het plat dak van de aanbouw. Verwacht wordt dat door de bouwplannen en bouwhoogtes, alle panelen verlies in opbrengst zullen geven (schaduw veroorzaakt door de hoogbouw).

Bij de voorgenomen bouwhoogte tot 12,6 meter hoog, direct (3 meter) rechts (Zuid-Oost) naast onze daken (met zonnepanelen) zal voor een fors aantal uur per dag extra een schaduw op de panelen geven, waardoor deze fors minder zullen opbrengen. Mede hierom is opschuiven van het gehele bouwblok en het verlagen van de voorgenomen bouwhoogte tot maximaal 1 woonlaag met kap wenselijk en verzoeken wij om voor de eerste kolom woningen rechts naast [redacted] een maximale goothoogte van 5 meter te blijven hanteren, als in het bestemmingsplan 2013, waarbij de schaduw van de maximale bouwhoogte niet op onze daken zal vallen. Dit geldt tevens voor de bouw aan de achterzijde, waar de bouwhoogte van 9 meter voor schaduw in de ochtend op het plat dak zal zorgen. Ook hier zou de bouwhoogte niet meer dan 2 bouwlagen dienen te zijn.



Afbeelding: gerealiseerd legplan zonnepanelen [redacted]

8.2 Klimaat en duurzaamheid onvoldoende toegelicht

In paragraaf 3.5 van de toelichting, klimaat en duurzaamheid wordt op geen enkele wijze ingegaan op andere aspecten van klimaat en duurzaamheid, Onderwerpen die ontbreken zijn in iedere geval:
- duurzaam omgaan met (hemel)water; hittestress, gasloos wonen en zonnepanelen, warmtepompen aardwarmte, en technische installaties.

8.3 Hittestress

Hiervoor, waar wij zijn ingegaan op het handelen in strijd met de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018, hebben wij al aangeduid dat het verwijderen van al het groen op het parkeerterrein aan de Looierij, ter plaatse zal leiden tot meer hittestress.
Ook de gekozen situering van de nieuwe bebouwing, de parkeervoorzieningen ten zuiden van de parkeerplaats zonder enig groen zal leiden tot hittestress. De gekozen positie voor het Hof is ook ondoordacht voor verminderen van hitte stress. De noordkant van het gebouw is juist de koele kant en de behoefte aan groen bestaat juist aan de zuidkant om daar hittestress te voorkomen.
Het plan is, gezien vanuit dit oogpunt, volstrekt niet duurzaam en er wordt onvoldoende rekening gehouden met de klimaatverandering.

8.4 Gasloos wonen, geluidsbelasting technische installaties (airco's, warmtepompen, ed.)

In het plan wordt benoemd dat het project "gasloos" wordt uitgevoerd, wat betekend dat er 69 afzonderlijke wooneenheden niet zullen worden verwarmd met relatief geruisloze inpandig gasinstallaties maar dat er 69 waarschijnlijk elektrische installaties voor verwarming, koeling en ventilatie, warmtepompen zullen worden toegepast. Belangrijke onderdelen van deze installaties worden buiten op- en aan de panden aangebracht en veroorzaken verhoudingsgewijs veel geluidsoverlast. Geluid cumuleert en daardoor is er met deze omvang van het plan te verwachten dat wij geluidoverlast zullen gaan ervaren. In het ontwerpbestemmingsplan is hier geen aandacht aan gegeven.

9. Milieuhygiëne

9.1 Bodem

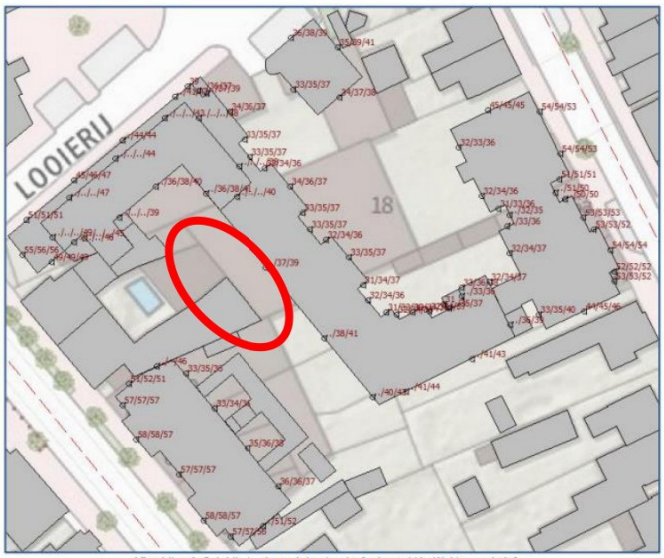
De grote loods en het buitenterrein, momenteel in gebruik als kringloopwinkel, is oorspronkelijk gebouwd en jarenlang in gebruik geweest als transportbedrijf. Hier werden zware vrachtauto's gestald, onderhouden en gerepareerd. In het (historisch) bodemonderzoek blijkt dit niet (staat niets over vermeld) en dien ten gevolge lijkt hier ook onvoldoende aandacht aan te zijn gegeven in het oriënterend bodemonderzoek.

In de onderzoeksrapporten wordt gesteld dat door de aanwezigheid van de opslag van losse goederen op het binnenterrein het niet mogelijkheid was om oriënterende bodemmonsters te nemen. Dit is onjuist.

Gezien de historie van het gebruik en de gewoonten in de jaren 1950 tot 1990, met asbest als toen de meest praktische dakbedekking en branddoorslagbescherming, is het haast onvoorstelbaar dat er in de bodem geen resten van asbestplaat aangetroffen zijn. Niet uit te sluiten is, dat er op het perceel putten aanwezig zijn met bouw- en sloopafval waar asbest een wezenlijk onderdeel van kan uitmaken. In deze zin achten wij de uitgevoerde onderzoeken lichtzinnig en niet compleet.

9.2 Akoestiek

Als gevolg van de voorgenomen sloop van de loods direct achter en grenzend aan het pand en perceel Hoofdstraat 58 en de voorgenomen nieuwbouw en aangrenzende verkeersweg en parkeerplaatsen zal de geluidsbelasting van het wegverkeer op deze door de sloop vrijkomende achtergevel en daarmee ook in de daarachter gelegen slaapkamer, veranderen en dus beoordeeld moeten worden waarbij een toename van de geluidbelasting op de gevel is aan te nemen en er een verslechtering van het binnengeluidsniveau in de woning is aan te nemen. De gecumuleerde geluidsbelastingen op deze (vrijkomende) gevel zijn niet berekend en weergegeven, en niet getoetst of er kan worden voldaan aan de geldende normering. Temeer omdat er hier sprake is van oudere bouwdelen, kan er niet zonder meer vanuit worden uitgegaan dat het binnengeluidsniveau gelijk zal blijven c.q. zal voldoen aan het bouwbesluit. (Voldoet deze muur aan de *karakteristieke* geluidswering). Hiervoor is specifiek nader onderzoek noodzakelijk. Als bewoners van het pand Hoofdstraat 58, met slaapkamer aan de huidige scheiding- en toekomstige buitenmuur met direct de aangrenzende geplande weg en parkeerplaatsen, vrezen wij dat er geluidsoverlast kan optreden door het wegverkeer en zal er overlast gaan optreden door aan- en afrijdend verkeer in het plangebied van bewoners en/of bezoekers, dichtslaande portieren, starten van auto of scooter, maar ook van spelende kinderen (bal op de muur). Niet is vastgesteld wat de akoestische effecten, door de veranderende bestemmingen en de sloop van gebouwen, op ons pand zullen zijn. Nader onderzoek op de geluidseffecten in onze woning door het plan is noodzakelijk. Op onderstaande afbeelding is de achterwand, wand van onze slaapkamer gemarkeerd.



Afbeelding 6. Geluidbelastingen Lden (excl. aftrek art. 110g Wgh) cumulatief
Berekende geluidbelastingen op een hoogte van 1,5 meter

9.3 Milieuzonering geur en industrielawaai

Houtbewerkingswerkplaats: Milieuzonering

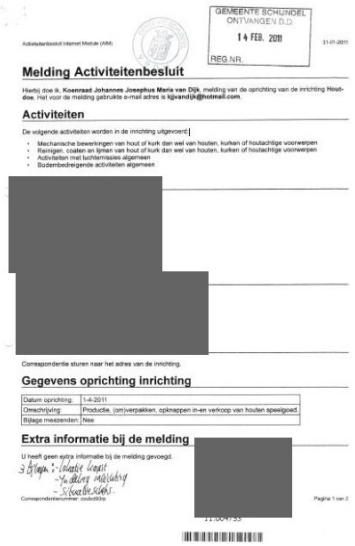
Het ontwerpbestemmingsplan conflicteert voor wat betreft de milieuzonering (geur en industrielawaai) met de feitelijke aanwezigheid van een houtbewerkingswerkplaats in het pand [redacted]. Deze houtbewerkingsinrichting is niet opgenomen in de tabel. En staat daardoor ook niet in het contourenkaartje op blz. 72 waar de juiste rode lijn ontbreekt. Hierdoor is de conclusie dat er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijvigheid voortkomt, welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende plan, niet juist.

Rekening houdend met milieucategorie 1 tot 2 van onze bedrijfsactiviteiten, moet er minimaal rekening worden gehouden met afstanden van 10 tot 30 meter tot onze bedrijfsruimten.

Volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG is deze afstand voor wat betreft geluid zelfs 50 meter.

Het gemeentebestuur heeft onvoldoende onderzoek gedaan of laten doen naar de juistheid van de inhoud van de paragraaf over milieuzonering.
Voor de bedrijfsactiviteiten op het adres [redacted] is er op 14 februari 2011 een melding Activiteitenbesluit milieubeheer gedaan voor een werkplaats voor onder andere het maken en repareren van houten speelgoed. De instemming van de voormalige gemeente Schijndel heeft rechthebbende ontvangen op 11 maart 2011.
Ons bedrijf en onze werkplaats bestaan nog steeds, zijn beide operationeel en zijn ook bij de vaststelling van het bestemmingsplan 2013 positief bestemd. In de werkplaats wordt onder meer gewerkt met zaagtafel, afkortzaag, kolomboormachine, schuur- en slijpmachines en handgereedschappen inclusief timmeren. In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt van onze houtbewerkingswerkplaats geen melding gemaakt, wat dus een gebrek is.
Bovendien is ons bedrijf in 2011 en in 2014 aangewezen als inzamelaar van houtafval bestaande uit houten speelgoed. Dit speelgoed wordt door ons verwerkt, opgeknapt en gerepareerd als Tweede Kans Speelgoed.
Rekening houdend met milieucategorie 1 tot 2 van onze bedrijfsactiviteiten moet er minimaal rekening worden gehouden met afstanden van 10 tot 30 meter tot onze bedrijfsruimten: wij maken

bezwaar dat geen rekening wordt gehouden met de minimale milieuzonering van 10 meter ten opzichte van bedrijfsactiviteiten.
Zoals u zelf kunt vaststellen wordt de nieuwe woonbebouwing tegen onze bedrijfsbebouwing voorzien, wat binnen de te realiseren woning zal leiden tot aanzienlijke hinder van de bedrijfsactiviteiten als gevolg van contact- en machinegeluiden.
Het ontwerpbestemmingsplan voldoet derhalve niet aan een goede ruimtelijke ordening, vanwege een onvoldoende scheiding van functies.



GEMEENTE SCHIJNDEL
ONTVANGEN D.D.
14 FEB. 2011
REG.NR.

Melding Activiteitenbesluit

Hierbij doe ik, **Koenraad Johannes Josephus Maria van Dijk**, melding van de oprichting van de inrichting Heat-doe. Het voor de melding gebruikte e-mail adres is **kjvandijk@hotmail.com**.

Activiteiten

De volgende activiteiten worden in de inrichting uitgevoerd:

- Mechanische bewerkingen van hout of kurk dan wel van houten, kurken of houtachtige voorwerpen
- Reinigen, coaten en lijmen van hout of kurk dan wel van houten, kurken of houtachtige voorwerpen
- Activiteiten met luchtemissies algemeen
- Bodembedreigende activiteiten algemeen

[redacted]

Correspondentie sturen naar het adres van de inrichting.

Gegevens oprichting inrichting

Datum oprichting:	1-4-2011
Omschrijving:	Productie, (om)verpakken, opknappen in-en verkoop van houten speelgoed.
Bijlage meezenden:	Nee

Extra informatie bij de melding

U heeft geen extra informatie bij de melding gevoegd.

[redacted]

Pagina 1 van 2

9.4 Volksgezondheid (geitenhouderij)

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt binnen de afstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving.

De Gezondheidsraad hanteert in het rapport 'Gezondheidsrisico's rond veehouderijen' (2012) een advieswaarde van 30 EU/m3 voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht. De stallucht uit veehouderijen vormt de belangrijkste emissiebron van endotoxinen. Er kan ook emissie plaatsvinden bij de mest op- en overslag, bij mestbehandeling en bij mestverspreiding op het land. De effecten die veehouderijen op de volksgezondheid kunnen hebben, moeten worden betrokken bij besluiten in het kader van ruimtelijke ordening. Er kan niet zondermeer worden aangenomen dat bij dit plan geen sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico en het is niet duidelijk of dit aspect geen belemmering voor het plan oplevert.

Op een afstand van 1660 meter van het plangebied is aan de Oetelaarsestraat 29, een Geitenhouderij met 480 geiten gevestigd. Indien een geitenhouderij binnen een straal van 2000 meter is gelegen, dient er een endotoxine berekening te worden uitgevoerd ten einde vast te stellen of aan de gestelde norm wordt voldaan. Bij dit ontwerpbestemmingsplan waar sprake is van 69 woningen en ongeveer 140 bewoners is er geen sprake van kleinschaligheid zoals bijvoorbeeld eerder aangenomen bij het plan Hopbelhof aan de Hoofdstraat, (het ging toen over 15 woningen) of het plan 'Het Anker' aan de Vic. van Alphenstraat (12 woningen) en dient er een endotoxine berekening te worden uitgevoerd.

9.5 Veiligheid

Bereikbaarheid en inzetbaarheid hulpdiensten – brandveiligheid - brandpreventie
Gezien de situering van parkeerplaatsen rondom de nieuw te realiseren woongebouwen en de bereikbaarheid van deze parkeerplaatsen vermoeden wij dat de regionale veiligheidsdienst niet is gehoord over dit voorgenomen bouwplan.

Bij een voorgenomen bouwhoogte van 3 en 4 bouwlagen lijkt ook de mogelijkheid tot inzet van ladderwagens en blusvoertuigen rondom het complex noodzakelijk te zijn maar is dit aan meerdere kanten van de diverse gebouwen niet mogelijk. De enige toegang via een onderdoorgang aan de Looierij naar woningen en schuurtjes zal in ieder geval belemmerend zijn.

In het plan wordt voorzien in parkeren van auto's op een compacte en deels overkapte parkeerplaats waardoor de beslotenheid van de omgeving bij een beginnende accu-brand er een zeer snelle opwarming van de omgeving zal plaatsvinden en brandoverslag versneld zal plaats vinden. Het plan staat vol met on- of moeilijk bereikbare bergingen waar fietsenstalling/berging (inclusief oplaad/aansluitpunten) wordt voorzien. De komende jaren zal het aantal elektrische auto's, brommers en niet te vergeten fietsen aanzienlijk toenemen. Deze elektrische voertuigen zijn ieder individueel voorzien van accu's met een bekende grotere kans op spontane zelf ontbranding tijdens gebruik maar zeker ook gedurende de oplading en aansluiting op het stroomnet. Auto's worden geparkeerd op de parkeerplaatsen, die direct onder en tegen de nieuwe woongebouwen maar ook ons pand Hoofdstaat 58 aanliggen.
Elektrische auto's hebben de vervelende eigenschap om soms tot zelfontbranding over te gaan. Staan ze dan op de parkeerplaatsen direct ten zuiden van het nieuwe woongebouw of zelfs onder dat gebouw, dan is de kans zeer groot dat de brand overslaat naar andere voertuigen en de bebouwing.

De planologische verdeling van parkeren, opladen van elektrische voertuigen versus de geplande woongebouwen maar zeker ook de vele bergingen, waarbij alles erg compact op- en aan elkaar staat, baart ons grote zorgen en op dit punt achten wij het plan planologisch niet verantwoord.



10. Mobiliteit en parkeren

10.1 Auto parkeren

In hoofdstuk 10 (Mobiliteit en parkeren) van het ontwerpbestemmingsplan staat dat er is gestreefd naar een goede parkeerbalans en dat er voor het plangebied voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

Deze conclusie is pertinent onjuist, en wordt zeker niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en de bijlagen, integendeel.

Voor nieuwe, reguliere woningen mag - buiten de gehanteerde normen uit de Parkeernota - toch wel minimaal worden verlangd dat ten minste per woning één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is. Dat betekent voor 69 woningen minimaal een gelijk aantal parkeerplaatsen. Zelfs die zijn niet aanwezig: volgens de inrichtingsschets bij het bouwplan zijn er dat slechts 47 !
Voor 10 reguliere en 12 zorgwoningen ontbreekt dus parkeergelegenheid op eigen terrein, laat staan voor bezoekers, waaronder dienstverleners in de zorg.
Dit gebrek is onderkend getuige het feit om over te gaan tot volledige herinrichting van het bestaande buiten het plangebied gelegen parkeerterrein Looierij en de aanleg van additionele parkeergelegenheid langs de Hoofdstraat en Toon Bolsiusstraat.

Zeer opvallend is het, dat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en ook in het bij het dit plan horende parkeeronderzoek niet op deze herinrichting wordt ingegaan. Er is in het gehele ontwerpbestemmingsplan geen aandacht aan besteed, wat niet juist is. Nog meer opvallend is het te noemen dat deze gehele herinrichting (en verplaatsing van bergingen) op de informatie bijeenkomsten met bewoners en ook in de gesprekken met ons zijn verzwegen. Alleen uit de bijlagen bij het onderzoek Geluid is dit op te maken.

De herinrichting van het bestaande parkeerterrein Looierij leidt overigens niet eens tot een verhoging van het aantal beschikbare plaatsen. Er worden immers zes bestaande plaatsen opgeofferd om ruimte te maken voor de nieuwbouw van de te slopen bergingen van de woningen Looierij 6 t/m 34.
De voor toekomstige bewoners beschikbare parkeergelegenheid binnen en buiten het plangebied wordt verder beperkt door de volgende factoren:
a. de parkeerplaatsen op het gebied van de nieuwbouw zijn zgn. semi-openbaar; in de praktijk impliceert dit dat deze uitsluitend beschikbaar zullen staan voor de toekomstige bewoners mede al omdat de bouwtekeningen laten zien dat een hek de toegang afsluit. Op twee plaatsen wordt er in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven: “parkeerplaatsen semi-openbaar en parkeren niet openbaar (structuurontwerp begane grond)”
b. de openbare parkeergelegenheden Looierij, Hoofdstraat/Mr. Michielsstraat zijn gelegen in een blauwe zone hetgeen de toegestane parkeerduur beperkt;
c. er zijn aan bewoners, huisartsen, apotheek en andere beroeps uitoefenaren vergunningen verleend om in de blauwe zone wel langdurig te kunnen parkeren.
Het gegeven dat men voor bezoekers - en zelfs voor bewoners! - parkeerplaatsen buiten de blauwe zone op afstanden tot 200 meter van de nieuwbouw in de berekeningen betrekt, maakt de parkeertoets echt ongeloofwaardig.

Verder:

Op 31 januari 2019 heeft uw raad het Paraplubestemmingsplan Parkeren vastgesteld. Aan dat bestemmingsplan is de door het college vastgestelde Nota Parkeernormen Meierijstad 2018

gekoppeld. In deze nota is op een aantal plaatsen nadrukkelijk vastgelegd, dat het uitgangspunt is dat de toename van de parkeervraag door nieuwe planontwikkeling op eigen terrein wordt opgelost.

Het is mogelijk af te wijken van de parkeernormen c.q. van het uitgangspunt dat het opvangen van de toenemende parkeerdruk op het eigen terrein moet plaatsvinden, door:
- het parkeren op te vangen door benutting van bestaande parkeerruimte;
- de aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
In dit ontwerpbestemminsplan wordt dus zo is gebleken voor de laatste optie gekozen, het aanleggen van meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte op het terrein van de Looierij en ook aan de Hoofdstraat en Toon Bolsiusstraat. Maar aan deze optie zijn volgens de Nota Parkeernormen voorwaarden verbonden, te weten:
- de door het CROW aan te houden acceptabele loopafstanden;
- dat de aanleg van parkeerplaatsen niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van de omgeving – lees ook: groenvoorziening.
Wij stellen vast, dat naast het feit dat dit nog steeds onvoldoende parkeerplaatsen oplevert de aanleg van meer parkeerplaatsen aan de Looierij juist ten koste gaat van de kwaliteit van de omgeving. Al het groen, bestaande uit een haag met bomen en klimop begroeiing bij/aan de muur rondom het parkeerterrein, wordt verwijderd en/of zal verdwijnen. Het verdwijnen van deze juist verkoeling gevende elementen zal leiden tot hittestress op warme zonnige dagen. Verder worden bestaande parkeervakken per stuk verkleind en rijstroken versmald en verlegd waardoor de manoeuvreerbaarheid op het parkeerterrein slechter wordt, alsmede het in- en uitstappen voor de vele oudere en mindervalide bezoekers zal erg krap zo niet te krap worden (zowel de huisartsenpraktijk als de apotheek is hier gevestigd, hun bezoekers maken gebruik van dit parkeerterrein). De beschikbare ruimte voor voetgangers en het stallen van fietsen wordt verkleind waarmee de kwaliteit van de omgeving ook afneemt. De parkeerdruk op het parkeerterrein wordt ook hoger en dus verslechterd. Hetzelfde geldt voor de extra aan te leggen parkeerplaatsen in het openbaar groen aan de Hoofdstaat en het trottoir aan de Toon Bolsiusstraat.

Op pagina 16 van het rapport van Wintraecken Advies, wordt gesteld dat de parkeerbalans in werkelijkheid gunstiger zal zijn dan berekend volgens de Nota Parkeernormen 2018. Dit doordat voor de 1-persoons (zorg)studio's (hier worden naar wij aannemen de 12 kleine zorgwoningen bedoeld voor jongvolwassenen die in het kader van de WMO een zorgbehoefte hebben) de volgens Wintraecken Advies relatief hoge parkeernorm van service/aanleunwoning is toegepast: 1,2 parkeerplaats per woning. 12 x 1,2 is 14,4 parkeerplaatsen. Gesteld wordt dat de bijbehorende parkeervraag daardoor 4 tot 8 plaatsen lager is dan waarmee gerekend. Deze visie deugd niet. Er is hier in de eerste plaats sprake van uithuizige zorg wat wil zeggen dat de zorgverleners niet in het pand verblijven maar ambulant zorg komen verlenen, vaak per auto. Daarnaast is er geen sprake van bestuurders-onbekwame hulpbehoevende jongeren en is juist vaak een klein autootje of scootmobiel wenselijk voor hun sociale vrijheid en persoonlijke autonomie. Wij vinden deze stelling dan ook niet correct. Er dient uitgegaan te worden van factor 1,2.

Op pagina 3 van de externe parkeertoets (bijlage 9, Parkeertoets ontwikkeling Hoofdstraat-Toon Bolsiusstraat-Looierij Schijndel uitgevoerd door Exante) treffen we de tabel aan met, voor het gebied op basis van de huidige bebouwing en bestemmingen, aanwezige parkeerplaatsen. Deze parkeertoets en de daarin begrepen salderingsmethodiek is een grote farce. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig zou zijn bij de huidige bebouwing en functies is totaal niet aanwezig. Slechts bij een enkele, bestaande woning is één parkeerplaats op eigen terrein voorhanden. Twee duidelijke voorbeelden hiervan zijn het pand Hoofdstraat 54, de voormalige discotheek met theoretisch 49 parkeerplaatsen, en de 30 parkeerplaatsen voor de detailhandel. Hierbij moet

uitgegaan worden van de koopavond, dus tenminste 49 + 30 is 79 parkeerplaatsen. Ook de woningen Hoofdstraat 56, 58 en 58a missen de theoretisch 6 benodigde parkeerplaatsen. Deze 85 (79 + 6) parkeerplaatsen zijn er nu niet en zijn er ook nooit geweest en kunnen daarom niet dienen als vergelijk zoals gedaan in de analyse door bureau Exante.

Bijlage 2: Parkeernormen auto

Wonen

Veghel en Schijndel				
	Centrum / schil	Rest bebouwde kom en Buitengebied	Eenheid per	Aandeel bezoekers
Koop/huur, vrijstaand	2,1	2,4	woning	0,3
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2,0	2,3	woning	
Koop/huur, tussen/hoek	1,9	2,1	woning	
Koop/huur, etage duur	1,9	2,2	woning	
Koop/huur, etage midden	1,8	2,0	woning	
Koop/huur, etage goedkoop	1,6	1,8	woning	
Serviceflat/aanleunwoning	1,2	1,3	woning	
Kamerverhuur, niet zelfstandig	0,4	0,4	kamer	0,2

Voor niet-grondgebonden koop- en huurwoningen hanteert het CROW een indeling in prijsklassen. De typologie die het CROW aanhoudt (duur, midden en goedkoop) is te vaag en is geconcretiseerd.

	Koop (WOZ-waarde)	Huur
Duur	>€ 275.000	>€ 900 per maand
Midden	€ 185.000 - € 275.000	Tussen huurtoeslaggrens en € 900,- per maand
Goedkoop	< € 185.000	Onder huurtoeslaggrens

Bron: Nota Parkeernormen Meierijstad 2018

Volgens de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018, moet er op basis van de geplande woningsoorten worden voorzien in 144 parkeerplaatsen binnen het plangebied (Centrum/Schil):

- 25% = 17 goedkope woningen x 1,6 = 27,2 parkeerplaatsen
- 25% + 13% = 26 middel-dure woningen x 1,8= 46,8 parkeerplaatsen
- 26% + 11% = 26 dure woningen x 1,9= 49,4 parkeerplaatsen
- 69 woningen x 0,3 bezoekersaandeel = 20,7 parkeerplaatsen

Bij een minimale ondergrens van één parkeerplaatsen per woning moet er al uitgegaan worden van tenminste 69 parkeerplaatsen terwijl in het bij het ontwerpplan van bureau Exante uitgegaan wordt van 47 parkeerplaatsen voor 69 woningen, hetgeen dus volstrekt onvoldoende is.

Ook kan de voorgenomen verdichting van het buiten het plangebied gelegen bestaand parkeerterrein aan de Looierij niet voldoen aan de normen voor afmetingen die gesteld zijn aan wegvlakken en parkeervakken. De feitelijke afstand tussen de gevels, dus strak van muur tot muur, bedraagt 30 meter. Uitgaande van een parkeervak van 5 meter lengte (norm CROW) en een wegvlak ertussen van 6 meter, komt dit neer op 32 meter bij 4 rijen parkeervakken (4x5 meter + 2x6 meter). Het plan wat voorzien is, vraagt een ruimte van tenminste 32 meter, terwijl er slechts 30 meter beschikbaar is. Naast dit feit is het ook niet wenselijk om de parkeervakken en bestrating van muur tot muur in te vullen. Naast hittestress zal men dus ook pal onder de ramen, direct tegen de gevel van de praktijkruimten van de huisartsen (gevestigd in het complex ‘De Hoed”) parkeren hetgeen niet wenselijk is. Het afwijken van de normen door het verkorten of het versmallen van parkeervakken of rijvlakken is, zeker op deze parkeerplaats van de Looierij, gezien de doelgroepen ouderen en beperkten, niet in lijn met de door CROW gestelde normen. Kortom de herinrichting van het

parkeerterrein is strijdig met de regelgeving en gaat ten koste van de kwaliteit van de leefomgeving hetgeen strijdigheid met het gemeentelijk beleid oplevert.

NEN-2443
De functionele eisen en prestatie-eisen waaraan parkeerterreinen, parkeergarages en stallingsgarages moeten voldoen, zijn vastgelegd in de Nederlandse norm NEN-2443, Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages. De NEN-2443 maakt onderscheid in publieke (openbare) parkeervoorzieningen voor algemeen – vaak intensief – gebruik en (semi-)private parkeervoorzieningen voor specifieke doelgroepen (bewoners, kantoren, e.d.) met vaak vaste gebruikers.

Maatvoering CROW
De maatvoering van 2,50 x 5,00 m voor parkeerplaatsen is ontleend aan de publicatie ASVV (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van CROW. Deze publicatie bevat aanbevelingen, gericht op de inrichting van de publieke verkeers- en verblijfsgebieden in steden en dorpen. Voor de afmetingen van parkeerplaatsen is aangesloten bij de standaardmaten voor parkeervoorzieningen, zoals opgenomen in NEN2443 van het Nederlands Normalisatie Instituut.

10.2 Fiets-parkeren

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de normen gesteld voor het plaatsen/ parkeren/bergen van eigen fietsen per woning/studio.

Uitgaande van 69 appartementen met fietsenberging dienen er inpandig in de bergingen in totaal 138 fietsenstalplekken te zijn. Voor twee fietsen dient er, exclusief bergruimte, 4,1 m2 stallingsruimte per berging te zijn. Uit de plantekening en de planbeschrijving is niet op te maken dat daaraan kan worden voldaan. Uit hoofdstuk 10 van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat: “Bewoners hebben in deels hun bergingen ruimte voor de fietsen en dergelijke”. Wat betekent deels hier? Dat bewoners hun fietsen ook op straat moeten parkeren?

Doordat het plan ook uitgaat van een verdichting van de parkeerplaats, en ook verkleining van trottoir van de Looierij komt hier ook een aantal fietsparkeerplaatsen te vervallen direct aangelegen aan het plangebied.

Ook wordt er niet voldaan aan de norm voor het parkeren van fietsen van bezoekers. In de openbare ruimte moet worden uitgegaan van parkeervoorzieningen voor fietsen voor bezoekers van 0,5 tot 1 per woning. Op een aantal van 69 woningen dienen er dus tenminste 35 tot 69 fietsparkeerplaatsen aanwezig te zijn. Deze zijn niet aanwezig, worden niet beschreven en er zal dus niet aan deze norm worden voldaan hetgeen in strijd is met de parkeernorm.

Woningen					
	Norm 1	**Per**	**Opmerking**	**Norm 2**	**Per**
Rij- en vrijstaande woning	1	Kamer	Bij voorkeur plus 1	5,5	Woning
Appartement (met fietsenberging)	0,75	Kamer	Minimaal 2 plekken	2,5	Woning
Appartement (zonder fietsenberging)	0,25	Kamer		0,75	Woning
Studentenhuis	1	Kamer			
De tabel betreft alleen de fietsparkeervoorzieningen voor bewoners. In de openbare ruimte moet daarnaast rekening gehouden worden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers (0,5 – 1 per woning)					

Oppervlakte fietsenschuur bij woningen (exl. bergruimte)		
Aantal fietsen	**Oppervlakte (m2)**	**Opmerking**
2	4,1	Haaks
3	5,8	Haaks
4	7,3	45°
5	8,4	45°
6	9,5	45°
7	10,6	45°
8	11,8	45°

Bron: Nota Parkeernormen Meierijstad 2018

10.3 Verkeersafhandeling van en naar plangebied

De gemeente Meijerijstad streeft met haar mobiliteitsbeleid naar goede verkeersontsluiting. Naar onze mening voldoet het ontwerpbestemmingsplan hier niet aan en is de verkeersontsluiting, auto's, fietsen en voetgangers van het plangebied niet (voldoende) onderzocht en zeker niet goed onderbouwd. In het ontwerpplan is de afwikkeling van auto en fietsverkeer slechts voorzien via één ontsluitingsweg via het bestaande parkeerterrein aan de Looierij naar de Hoofdstraat. Dit gaat voor een grote en onaanvaardbare toename van verkeersdrukte leiden op het kruispunt Hoofdstraat/Looierij. De Hoofdstraat is reeds een drukke weg, zeker tijdens de spitsuren. De kruising Hoofdstraat/Looierij is nu al vaak overbelast en onoverzichtelijk. Wij verzoeken tot nader onderzoek en herziening van het plan wat betreft de verkeersafwikkeling.



11. Omgevingstafel

In het actieplan Woningbouw “Woningbouwoffensief Meierijstad” van 2021 heeft de gemeente(raad) vastgelegd dat bestemmingsplanwijzigingen met een intake- en een omgevingstafel zullen worden voorbereid. Bij de omgevingstafel worden belanghebbenden uitgenodigd deel te nemen om bij de planontwikkeling **inspraak** te leveren.

In december 2022 zijn wij als direct belanghebbende uitgenodigd voor de omgevingstafel. Daar zouden wij vroegtijdig in het planproces onze visie en wensen kunnen inbrengen. In het voorjaar 2023 is deze uitnodiging herbevestigd.

In juli 2023, vlak voor de zomervakantie periode werd ons medegedeeld dat het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten de omgevingstafel niet te houden en het plan van initiatiefnemers als ontwerpbestemmingsplan formeel te publiceren. Hiermee heeft het college niet voldaan aan de vastgelegde procedure en geen kennis genomen van onze visie en mening. Naast dat wij dit gewoon onbehoorlijk vinden zijn wij hierdoor ook in ons belang geschaad.

Zie ook (bijlage 9) mail gemeente 1 augustus 2023 16:33 afblazen omgevingstafel.

12. Economische uitvoerbaarheid/Maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.1 Economische uitvoerbaarheid 1

In deze paragraaf van het ontwerpbestemmingsplan is het volgende vermeld:
“De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand.”
Dit is onjuist: Gezien de plattegrond op pagina 19 van de plantoelichting en de begrenzing van het plangebied, is deze informatie nadrukkelijk onjuist. Een deel van het plangebied is gelegen op gemeentegrond aan de Looierij en het openbare parkeerterrein aan de Looierij wordt compleet gewijzigd om meer parkeerruimte te creëren. De bergingen en afvalberging ten behoeve van appartementencomplex De Hoed worden in het plan geamoveerd en verplaatst naar gemeentegrond op het gemeentelijk parkeerterrein. Ondergrondse afvalcontainers ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen worden gesitueerd in het trottoir van het appartementencomplex De hoed en de huisartsenpraktijken en apotheek. In de Toon Bolsiusstraat en aan de Hoofdstraat worden parkeervoorzieningen getroffen op/in het huidige trottoir/inrit en plantsoen. Hiervoor is geen exploitatieovereenkomst gesloten en er is dus niet gezekerd dat de kosten hiervan niet ten laste komen van de gemeente. Een dergelijke overeenkomst had bij terinzagelegging van dit plan aanwezig moeten zijn, derhalve een tekortkoming in het plan.

12.2 Economische uitvoerbaarheid 2

In de paragraaf Economische uitvoerbaarheid is vermeld dat er geen financiële gevolgen zijn voor de gemeente. De planschade die optreedt als gevolg van een bestemmingsplanwijziging komt in beginsel ten laste van de gemeente. De gemeente kan deze schadeverplichting overdragen aan de initiatiefnemer. Hiervoor dient een exploitatie- of anterieure overeenkomst te zijn gesloten die dit waarborgt. Deze overeenkomst sluit men in de beginfase van een project dus vóór de vaststelling van een exploitatieplan en vóór het publiceren van een ontwerpbestemmingsplan. Men maakt hierin afspraken over de financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals: groen, waterberging en infrastructuur. In de anterieure overeenkomst wordt de bovenplanse verevening geregeld. Deze overeenkomst zelf is niet openbaar maar wel dient de gemeente een beknopte samenvatting van deze overeenkomst te publiceren en deze moet onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan. Bij navraag bij de gemeente is ons gebleken dat deze overeenkomst ten tijde van het publiceren van het ontwerpbestemmingsplan nog niet was overeengekomen tussen de partijen en dat deze ook nog niet is gepubliceerd en dus ook geen onderdeel uitmaakt van het plan.

12.3 Planschade

Nergens blijkt of is ons gebleken dat er onderzoek is gedaan naar optredende planschade c.q. het beperken of voorkomen daarvan. Initiatiefnemer heeft ons mondeling medegedeeld dat wij geen planschade zullen ondervinden van het voorgenomen plan. Dit wordt door ons bestreden (waardevermindering pand, geluidsoverlast, minder licht, zicht op hoge gebouwen, privacy verstoring, etc.) en is door ons ook in de overleggen met initiatiefnemer aangegeven. Het onderzoek planschade maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan waardoor uw College geen beeld heeft van de te verwachten planschade en uw raad dus ook geen duidelijkheid en zekerheid krijgt over de financiële gevolgen van het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan.

12.4 Tenietdoen detailhandel Hoofdstraat 60 t/m 66

De initiatiefnemer ruilt de bestemming ‘detailhandel’ (begane grond) van de panden Hoofdstraat 60 t/m 66 in voor de bestemming ‘wonen’. Dit gemotiveerd omdat de Centrum visie Schijndel aangeeft dat winkels geconcentreerd moeten worden tussen de ‘2 supermarkten’. (Lees: tussen de Kluisstraat en de Akkerstraat). Door het wegvallen van de winkelbestemmingen naast ons, verandert het karakter van dit deel van het centrum, van aanloopgebied met meerdere geconcentreerde winkels tot een woonstraat met één solitaire winkel. Deze ontwikkeling is dan wel in lijn met het gemeentelijk beleid maar erg nadelig voor onze gebruiksfunctie detailhandel. Het is voor planvorming geen eis om bestemde detailhandel te niet te doen en wij zouden het behouden van de bestemmingen ‘detailhandel’ voor de begane grond van de panden 60 t/m 66 daarom graag gehandhaafd zien.

13. Maatschappelijke uitvoerbaarheid, Omgevingsdialoog/monoloog

13.1 Het doorlopen proces om te komen tot het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de daarvoor vastgestelde gemeentelijke beleidsregels

Wij doelen hierbij met name op het tijdstip in het proces en de wijze waarop de omgevingsdialoog is gehouden.
De omgevingsdialoog zou volgens de gemeentelijke procedure moeten worden gevoerd, voordat het plan aan de intaketafel wordt voorgelegd. Dat is niet gebeurd en hiermee in strijd met het gemeentelijk beleid. (zie ook de bijlagen 1 tot en met 4 van deze zienswijze).
Het eerste gesprek met de stedenbouwkundigen dateert van 6 februari 2022
Intaketafel is begonnen: eerste verslag dateert van 4 augustus 2022
Eerste gesprek voor de omgevingsdialoog vond plaats op 9 november 2022.
Verder hebben initiatiefnemers:
- een belangrijke groep van omwonenden uitgesloten van de omgevingsdialoog;
- op geen enkele wijze echt geluisterd naar de omwonenden.

De plannen, zoals die in augustus 2022 zijn voorgelegd aan de gemeente zijn niet of nauwelijks aangepast, terwijl meerdere omwonenden hebben aangegeven bezwaar te hebben tegen de voorgenomen gestapelde hoge bouw van woningen, tegen de massaliteit van de bouw, tegen het aantal woningen en alle daarmee voortkomende overlast en planologische- en kwaliteitsvermindering van de leefomgeving. (Zie ook de bijlagen 5 tot en met 7 van deze zienswijze en de bijlage 11 van de toelichting op het bestemmingsplan).

13.2 Omgevingsdialoog 1

Wij stellen vast dat het bij het plan gevoegde document "omgevingsdialoog" volstrek onvolledig, eenzijdig en onprofessioneel is.

- Allereest is het plan niet door alle partijen ondertekend maar slechts door de [redacted](initiatiefnemer van het plan, vertegenwoordigers van de Looijerij B.V.).
- Wegens het missen van de handtekeningen van alle belanghebbenden, zou het ontwerpbestemmingsplan niet ingediend en gepubliceerd kunnen/mogen worden. Dit is toch gebeurd. Dit is een nalatigheid van gemeentezijde.
- Geen van de overige betrokkenen hebben de gelegenheid gekregen de dialoog te ondertekenen. Na het eerste gesprek wat initiatiefnemer met ons voerde hebben wij een conceptverslag ontvangen en voorzien van onze aanvullingen en correcties. Het opgestelde verslag bleek een eenzijdige voorstelling van zaken, onze zorgen en bezwaren kwamen nauwelijks in beeld. In een verslag van een dialoog hoeft men het niet inhoudelijk met elkaar eens te zijn maar is het wel van belang om wederzijdse zienswijzen en gedachten vast te leggen. Wij hebben daarom verzocht het verslag aan te passen zodat we daar gezamenlijk onze handtekening onder zouden kunnen zetten. Na het derde gesprek liet initiatiefnemer ons weten het verslag niet aan te passen en ook niet aan ons terug te koppelen met als motivatie ‘dat wij het toch alleen maar veranderen’. Dit is een monoloog, geen dialoog!
- Wij hebben meermalen in gesprekken met de verantwoordelijke beleidsambtenaar onze onvrede en ongeloof kenbaar gemaakt en meermalen verzocht om hierover een gesprek te kunnen voeren met de verantwoordelijk wethouders. Dit werd afgehouden met de mededeling dat de wethouder “nog niet aan zet" was.

- In de fase van de toegezegde omgevingstafel zouden wij onze inbreng alsnog kunnen geven aan het bestuur zo is ons verzekerd. Voor de omgevingstafel waren wij ook uitgenodigd. Des te onbehoorlijker vinden wij het dat het college van B en W zonder enige motivering en overleg met ons besloot om de omgevingstafel niet door te laten gaan en het plan onbesproken (met de belanghebbenden) ter inzage te leggen. Onbehoorlijk bestuur en niet in lijn met het door de gemeente gepubliceerde beleid waarin ze stelt dat de omgevingstafel reeds van kracht is – gepubliceerd op de website meierijstad.nl
- Wij hebben met twee brieven (19 juni 2023 en 11 september 2023) onze zorgen over het lopende proces gemotiveerd aan u en de gemeenteraad kenbaar gemaakt. Hierop hebben we tot heden noch van uw college noch van de gemeenteraad een reactie ontvangen. Transparantie van bestuur en vertrouwen in een onafhankelijk overheid staan hier voor ons ernstig onder druk.

13.3 Omgevingsdialoog 2

Wij stellen vast, dat bij het voeren van de omgevingsdialoog een groep van omwonenden opzettelijk en volledig buiten spel is gehouden, namelijk de huurders van de woningen aan de Toon Bolsiusstraat en de Looierij alsmede de Apotheker.
Het heeft ons verbaasd, dat het college van B en W willens en wetens deze handelwijze van de initiatiefnemers heeft geaccepteerd als een "omgevingsdialoog" en dit heeft vastgesteld en ter inzage heeft gelegd samen met het ontwerpbestemmingsplan. Dit is niet acceptabel.

13.4 Omgevingsdialoog 3

Het doel van een omgevingsdialoog is om als bestuur vroegtijdig een beeld te krijgen van wat er in de omgeving speelt betreffende een te ontwikkelen plan. Door bovenstaand beschreven wijze van gevoerde omgevingsdialoog te accepteren, negeert het bestuur burgerparticipatie en laat het college weten geen rekening te houden met belangen, ideeën en wensen van omwonenden

Ook is hierdoor geen mogelijkheid voor het college om de visie en mening van de omgeving überhaupt te wegen.
Als de gemeenteraad op basis van deze wetenschap overgaat tot vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan dan accepteert men niet alleen deze onbehoorlijke handelwijze van initiatiefnemers, maar verschaft u, op de drempel van de overgang van de Wet Ruimtelijke Ordening naar de Omgevingswet, aan alle volgende initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijbrief om groepen van omwonenden niet te betrekken bij de vereiste omgevingsdialoog. Dit precedent mag u niet scheppen!

13.5 Omgevingsdialoog 4

Op 9 november 2022 heeft het 1e initiële overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer en de architect.
Op 9 januari 2023 heeft het 2e overleg (omgevingsdialoog) met initiatiefnemer en de architect plaats gevonden. Tijdens het overleg hebben wij als reactie op het aan ons voorgelegde plan het volgende ingebracht:

- Laagbouw, geen dakterrassen, balkons en balustrades op het gehele binnenveld en geen balustrades/balkons/galerijen in ons uitzicht;

- Huidige bestemde goot- en bouwhoogten Hoofdstraat handhaven;
- Geen gestapelde appartementen maar grondgebonden kleinere eengezinswoningen overeenkomstig bijlage 1 van de Woonvisie;
- Maximaal 15 à 20 adressen;
- Geen publieke voorzieningen als parkeren en rijbaan direct aansluitend achter ons perceel;
- Meer verkeersontsluitingspunten dan alleen via de Looierij;
- Geen ramen, deuren, balkons, galerijen, openingen met zicht op onze tuin/dakterras/woonvertrekken;
- In 2013 verworven winkelbestemmingen begane grond van de panden Hoofdstraat 60, 62, 64 en 66 behouden;
- Bij sloop van pand nr. 60 de driehoek grond overdragen t.b.v. parkeervoorzieningen voor ons, Hoofdstraat 58. Verzocht 1 haakse lijn van de Hoofdstraat naar de achtergrens;
- In dat geval, bouwen tegen de nieuwe erfgrens is 'ok' maar de eerste 5 à 10 meter volgens de bestaande goot- en bouwhoogten. Daarna hoger is dan geen belemmering;
- Planschade-afhandeling: Het uit te voeren project brengt aanzienlijke planschade voor ons mee. Hoe dit te regelen?;
- Bestaande erf-scheidende muren volledig handhaven inclusief buitenmuur voorzijde nr. 60 tot aan straat (i.v.m. mandelige muren, bij afbraak zou deel van ons pand instorten);
- Fundering onderzoek om zekerheid te krijgen voor het behoud van de muren voorafgaand aan de aanvang van sloop- en bouwwerkzaamheden.

Zie ook het verslag van het 1e gesprek met initiatiefnemer en architect op 9 november 2022 (bijlage 6 van deze zienswijze) en de notitie Gesprekspunten reactie en visie 2e gesprek met initiatiefnemer en architect. (bijlage 7 van deze zienswijze)

Op 13 februari 2023 heeft een 3e en tevens het laatste gesprek (omgevingsdialoog) plaats gehad met initiatiefnemer en architect. Initiatief nemer heeft ons daarna telefonisch laten weten dat ze ons het verslag voor de omgevingsdialoog wat ze ging opmaken voor de gemeente niet vooraf aan ons zou toesturen.

Bij aanvang van dit overleg hebben wij nadrukkelijk gemeld de impact erg groot te vinden en erg ongelukkig te zijn met het voorgenomen plan en op te zien tegen het hele proces. Wij hebben daarop aan de initiatiefnemer aangeboden om onze woning-bedrijfspand en perceel Hoofdstraat 58 -58A van ons aan te kopen teneinde het in het plan te kunnen betrekken. Initiatiefnemer heeft het aanbod in overweging genomen en ons later laten weten hier niet op in te gaan.

Als reactie op de door ons ingebrachte punten werd door initiatiefnemer vastgesteld dat ingaan op onze wensen zou betekenen dat het plan opnieuw zou moeten worden gemaakt. Dit was in hun ogen niet haalbaar. Wel was initiatiefnemer bereid om aan de achterzijde de muur op te hogen en daarachter-boven een staalconstructie met gaas te plaatsen, om deze te laten begroeien met klimop zodat de inkijk vanaf de galerij en appartementen achter ons perceel op ons perceel en in de woonkamer zou afnemen. Aan de balkons bij de appartementen aan de Hoofdstraat en aan de linkerzijde tegen de inkijk werd niets gedaan omdat dit aan de straatkant niet verboden zou zijn, wat wij betwisten i.v.m. privacy schending. Verlaagde bouw- en goothoogte werd eveneens afgewezen omdat dit ten koste zou gaan van het aantal te realiseren appartementen en het plan zou dan voor initiatiefnemer niet meer rendabel zijn, hetzelfde geldt voor het rechttrekken van de erfgrenzen.

We hebben afsluitend wederzijds vastgesteld dat we niet op een lijn zouden komen.

De omgevingsdialoog is door de initiatiefnemer als bijlage 11 bij het ontwerpbestemmingsplan bijgevoegd.

Overige verslagen hebben wij niet mogen ontvangen omdat initiatiefnemer heeft besloten geen verslagen meer op te maken. Zie ook bijgevoegde mailwisseling hierover (bijlage 6) Mailwisseling Looijerij Vastgoed 16 december 2022.

Wij willen U er op wijzen dat:

- Het verslag, bijlage 11 van de toelichting van het plan, geen dialoog maar een monoloog betreft. Hetgeen beschreven staat in het verslag, is grotendeels positief voor eigen partij – Looijerij B.V. en onze input is niet opgenomen.
- Van de 3 gespreksrondes die wij met Looijerij B.V. hebben gehad, is er in de ingediende omgevingsdialoog slechts één opmerking te vinden: “Bij sommige is geconstateerd dat we samen niet tot overeenstemming kunnen komen, dat is jammer.“ einde citaat. Niets van onze bezwaren, zorgen, en visies die wij geuit en besproken hebben, zijn in het verslag verwoord. Hierboven hebben wij de door ons ingebrachte en besproken punten weergegeven. Deze zouden niet onbesproken mogen blijven in een verslag van een omgevingsdialoogdialoog.
- Voor het indienen van het ontwerpbestemmingsplan dient een door alle partijen getekende omgevingsdialoog ingediend te worden. Dit is niet gebeurd, het verslag is door geen een belanghebbende getekend, slechts door de vertegenwoordiger(s) van Looijerij B.V. zelf. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan niet gepubliceerd had mogen worden en wij stellen ons dan ook op het standpunt dat er sprake is van een niet ontvankelijke aanvraag.

14. Schending Privacy

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwing levert een onaanvaardbare en onrechtmatige schending van onze privacy op. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een zodanige bouwhoogte van meerdere woningen, galerijen, balkons en gezamenlijke verkeersruimten dat vrije inkijk op ons perceel, op ons dakterras, in onze tuin maar zeker ook in onze woonkamer, keuken en slaapkamers optreedt. Deze inkijk treedt zowel links, rechts en achter ons perceel over de volledige lengte en breedte op. Links (op onderstaande tekening) op een afstand vanaf ca. 2 - 4 meter, rechts op een afstand van ca. 3 meter en aan de achterzijde op een afstand van 4 meter. (Gemeten vanaf de galerijen/balkons tot onze perceelgrens). Dit is voor ons onaanvaardbaar.

Inbreuk op de privacy is een schending van het Nederlands Grondrecht – artikel 10 - en daarmee is de voorgesteld bouw en bouwhoogtes in het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in strijd met de grondwet.

<u>Overzichtstekening:</u>

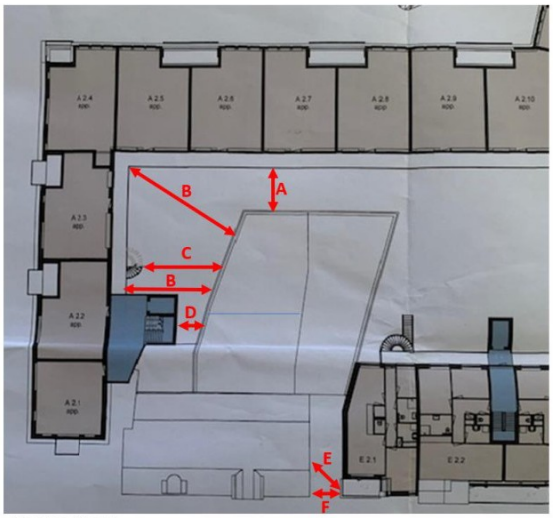
Afstanden nieuwbouw 3e en 4e woonlaag tot bestaande bouw Hoofdstraat 58 tuin en dakterras

A achterzijde, galerij – dakterras : **4,2 m**
B linkerzijde, galerij – dakterras : **9 – 12,5 m**
C linkerzijde, brandtrap – dakterras : **7,6 m**
D linkerzijde, trappenhuis – tuin/dakterras : **2 m**
E rechterzijde, balkon – slaapkamerraam : **3 en 4 m**
F rechterzijde, balkon – eetkamer : **3 m**

Tekeningen aangeleverd door LA Archtecten



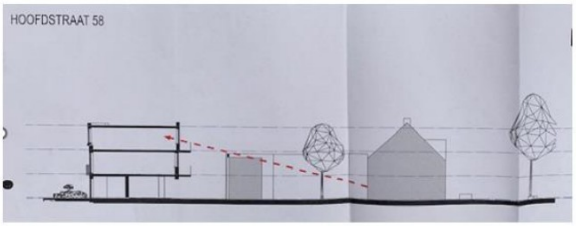
4e woonlaag

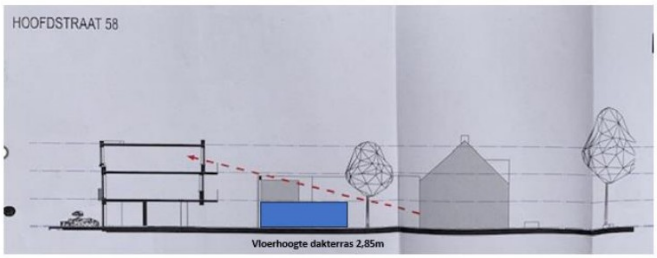


3e woonlaag

<u>Schending privacy achterzijde:</u>







Aangepaste tekening met daarin het dakterras in blauw aangegeven

Schending privacy achterzijde
Op een afstand van :
- dakterras < 10 m
- achtergevel < 15-20 m
kijkt men vanaf de voorziene galerijen en ramen aan de achterkant van de appartementen rechtstreeks op ons perceel (lees dakterras, slaapkamers boven van aanbouw, tuin en woonkamer/keuken).

Tekeningen aangeleverd door LA Architecten, tekening rechts is aangevuld met het dakterras, dat ca. 3m hoger ligt dan het zicht vanuit de achtergevel op galerij

Schending privacy rechterzijde:



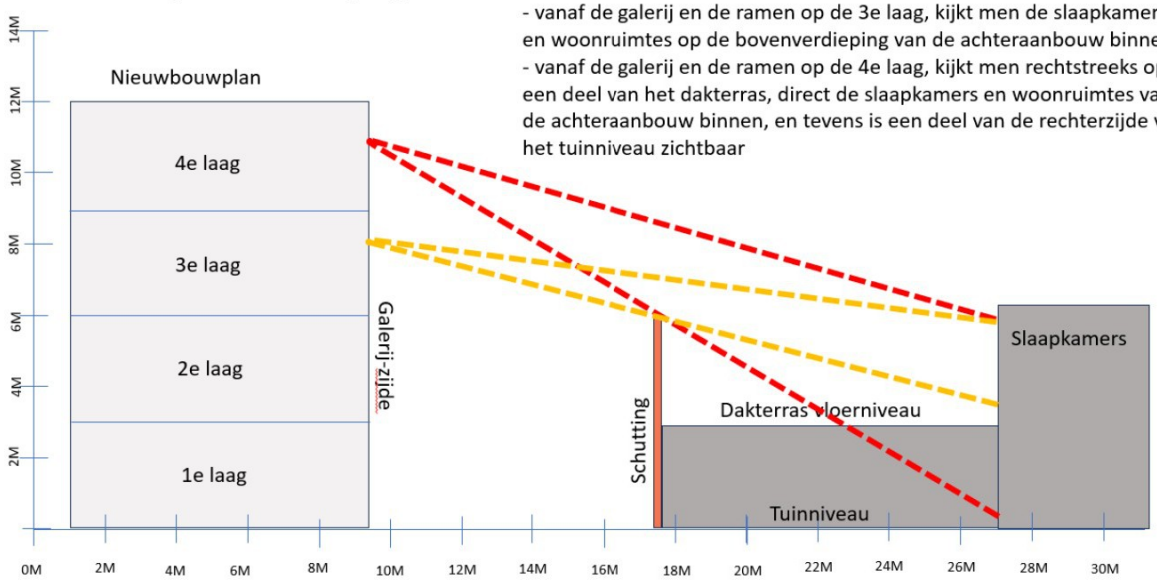
Schending privacy rechterzijde – betreft voorziene nieuwbouw aan de Hoofdstraat
2x linker afbeeldingen nieuwe bouwplan met balkons uitkijkend naar de zijkant op de 1e en 2e verdieping.
2x rechter afbeeldingen, huidige situatie, zijraam eetkamer op de begane grond en 2 slaapkamerramen op de 1e verdieping
Het balkon op de 1e verdieping kijkt recht onze eetkamer binnen, afstand is < 3 meter.
Het balkon op de 2e verdieping kijkt ook de eetkamer binnen, schuin naar beneden, afstand ca. 5 a 6 meter, maar kijkt ook direct beide slaapkamerramen binnen, afstand ca. 3 en 4 meter.

Animaties nieuwbouw aangeleverd door LA Architecten

Schending privacy linkerzijde:

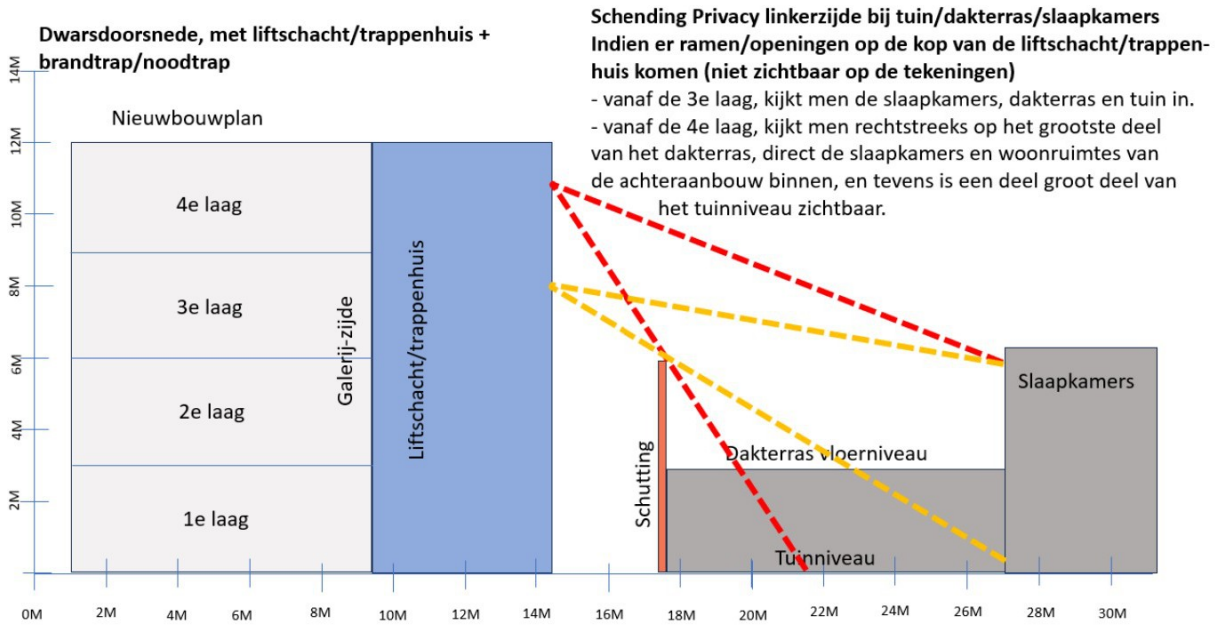
Overzicht 1:

Dwarsdoorsnede, zonder liftschacht/trappenhuis



Schending Privacy linkerzijde bij tuin/dakterras/slaapkamers
- vanaf de galerij en de ramen op de 3e laag, kijkt men de slaapkamers en woonruimtes op de bovenverdieping van de achteraanbouw binnen
- vanaf de galerij en de ramen op de 4e laag, kijkt men rechtstreeks op een deel van het dakterras, direct de slaapkamers en woonruimtes van de achteraanbouw binnen, en tevens is een deel van de rechterzijde van het tuinniveau zichtbaar

Overzicht 2:

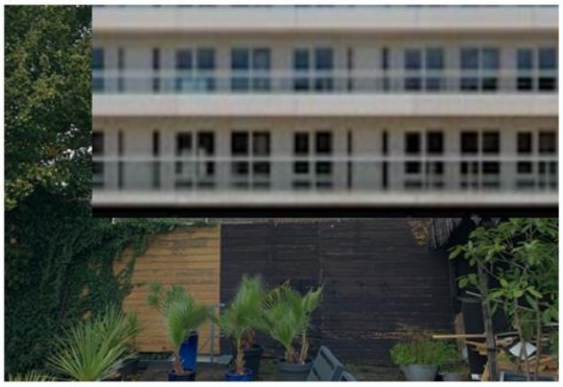


Animaties huidige en toekomstige situatie (niet op exacte schaal):

Huidige situatie zicht linkerzijde vanaf dakterras



Animatie toekomstig uitzicht vanaf dakterras bij een gebouw van 12 m hoog direct naast ons perceel



Afbeelding ter illustratie, daadwerkelijke uitvoering van nieuwbouw zal anders zijn.

Huidige situatie zicht achterzijde vanaf dakterras



Animatie toekomstig uitzicht vanaf dakterras bij een gebouw van 9 m en 12,1m hoog (3 en 4 bouwlagen) direct achter ons perceel



Afbeelding ter illustratie, daadwerkelijke uitvoering van nieuwbouw zal anders zijn.

Huidige situatie zicht rechterzijde vanaf dakterras



Animatie toekomstig uitzicht vanaf dakterras bij een gebouw van 12,6 m hoog direct naast (rechts) ons perceel (rechts, aan de Hoofdstraat)



Afbeelding ter illustratie.

15. Planschade

Verlies woongenot/woonplezier

Op de afbeeldingen, animaties en tekeningen hiervoor over privacy schending zijn ook de verhoudingen goed te zien. Naast onze schutting (van bijna 6 meter hoog), wordt aan de linkerkant en een gedeelte van de achterkant een gebouw voorzien van 12,1m hoog (4 bouwlagen incl. penthouses) en 9m hoog (3 bouwlagen), dat is meer dan een dubbele hoogte van de achterzijde van ons perceel. En dit op een afstand van 2-3 meter wat betreft de liftschacht/trappenhuis! Dat betekent dat zodra wij in de tuin zijn of op het dakterras, maar ook de uitkijk vanuit onze slaapkamers, woonkamer en keuken, wij in de toekomst tegen een 12 meter hoog bouwwerk aan moeten kijken vanuit de tuin of zo'n 7-8 meter omhoog vanaf het dakterras. Dit mag hopelijk niet waar zijn. Op dit moment hebben wij zicht op de Catharina-molen vanaf de rechtervleugel van ons pand en vanaf ons dakterras, straks resteert zicht op steen en beton. En resteert ons de toekomstige bewoners die vanuit hun ramen of op de galerijen rechtstreeks bij ons binnenkijken. Het hele woonplezier dat we hier hebben zal bij een hoogbouw van 3 en 4 woonlagen ontnomen worden. En verder zal de lichtinval danig beperkt gaan worden door deze hoge massaliteit. Dit is onacceptabel voor ons en er kan en mag niet toegestaan worden dat er zo hoog gebouwd gaat worden. Slechts 2 bouwlagen zou hier acceptabel zijn.

Wij bestrijden het standpunt van initiatief nemer dat er voor ons door en na realisatie van het voorgenomen plan, geen zgn. planschade zal ontstaan. (Waardevermindering pand, geluidsoverlast, minder licht, zicht op hoge gebouwen, privacy verstoring, etc.). Dit is ons desgevraagd mondeling medegedeeld maar werd niet verder onderbouwd. Wel werd gesteld dat het plan voor ons alleen maar voordelen zou opleveren.

16. Gemiste kans

Mede in het licht van de komende Omgevingswet op basis waarvan voor een omgevingsplan de verplichting geldt voor een evenwichtige toedeling van functies, was het veel beter geweest om ook de percelen Hoofdstraat 56, 58/58a in het ontwerpbestemmingsplan/plangebied op te nemen. Nu dat niet is gebeurd, voldoet het vast te stellen plan niet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor de percelen Hoofdstraat 56 en 58 gaf dit kansen voor verbeteren van parkeren op eigen grond, het rechttrekken van historisch scheef ontstane - nu onlogische scheve – perceelgrenzen, amoveren toegestane bedrijfsmatige bestemmingen die conflicteren met de in het plan gewenste bestemming 'wonen'.

Wij sluiten, gelet de resultaten van ons onderzoek, niet uit dat ook nog andere tekortkomingen aan het proces tot, en het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk, kunnen worden onderbouwd maar zijn ervan overtuigd dat onze bovenstaande zienswijze al meer dan voldoende zorg hiertoe geeft. Wij vinden het te bizar voor woorden dat we als burger een dergelijk slecht ontwerpbestemmingsplan formeel door uw bestuur voorgelegd krijgen.

Wij kunnen na bestudering van het ontwerp bestemmingsplan niet anders dan de conclusie trekken dat dit plan is opgesteld onder te grote tijdsdruk waardoor de belangen van de leefbaarheid, de leefomgeving en de kwaliteit van de ruimtelijke ordening ondergeschikt zijn geraakt aan de wens om snel zoveel mogelijk woningen toe te voegen.

17. Eindoordeel en conclusie

Gelet op bovenstaande zienswijze kunnen wij niet anders als dan vaststellen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dat het niet ongewijzigd aan de gemeenteraad mag worden voorgelegd ter vaststelling.

Het plan is onaanvaardbaar. Wij kunnen niet anders dan uw college oproepen om het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan in zijn geheel terug te nemen, er mee terug te gaan naar de tekentafel, daar de vele gebreken, incompetenties en onjuistheden te filteren, een nieuw passend plan met inspraak van omgeving en belanghebbenden te ontwikkelen dat voldoet aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en dit opnieuw ter vaststelling voor leggen aan de gemeenteraad van Meierijstad.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van onze zienswijze.

1. Notulen intaketafel 4 augustus 2022
2. Notulen intaketafel 13 oktober 2022
3. Verslag Monumenten commissie Meierijstad 23 februari 2023
4. Verslag Monumenten commissie Meierijstad 13 juli 2023
5. Verslag van het 1e gesprek met initiatiefnemer en architect op 9 november 2022
6. Mailwisseling Looijerij Vastgoed 16 december 2022
7. Gesprekspunten reactie en visie 2e gesprek met initiatiefnemer en architect 9 januari 2023
8. Mail gemeente 18 augustus 2023 over intaketafel 2022
9. Mail gemeente 1 augustus 2023 16:33 afblazen omgevingstafel.
10. Brief aan gemeenteraad 19 juni 2023
11. Brief met zienswijze 8 september 2023
12. Tussenbrief zienswijze 11 september 2023
13. Mail Uitstel voor indienen zienswijze tot 26 september 2023
14. MIP Provincie Noord- Brabant Toon Bolsiusstraat 14 – 16
15. Aanwijzingsbesluit Gemeentelijk monument Hoofdstraat 56-58
16. Bouwvergunning-tekeningen aanbouw-verbouw Hoofdstraat 56 en 58 uit 1933
17. Het ontwerpbestemmingsplan plan in perspectief met Hoofdstraat 51-53-53a
18. [redacted]

Bijlage 1 Notulen intaketafel 4 augustus 2022

MEIERIJSTAD

Notulen intaketafel 04-08-2022

Hoofdstraat-Looierij-Toon Bolsiusstraat Schijndel (

Herontwikkelen gebied tussen Hoofdstraat-Looierij en Toon Bolsiusstraat in Schijndel.

Conclusie:
Nog een keer naar de intaketafel, dus het gaat niet naar de omgevingstafel.

- *Transformatie is prima.*
- *Parkeren is niet reëel. Het voldoet niet aan de parkeernorm.*
- *Ze geven in hun stuk aan dat het in lijn is met historische bebouwing, maar dat is niet zo.*
- *Zorg ervoor dat het stedenbouwkundig past.*
- *Kijk of er de mogelijkheid is om de Tiny Houses weg te laten om zicht op de molen te houden.*
- *De verhouding van de doelgroep is onduidelijk. Dit is nodig om ook de parkeernorm duidelijk te krijgen en voor de tuinaanleg en het pad. Er worden 12 jongvolwassenen genoemd. Wat is de zwaarte van hun Wmo? Dit heeft namelijk invloed op andere appartementen en hun omgeving.*
- *Om ontmoeten te stimuleren kunnen de bankjes gecentraliseerd worden. Wij missen informatie over groen en waterhuishouding. Onduidelijk is of het groen in eigendom blijft of overgedragen wordt aan de gemeente. Wanneer het overgedragen wordt aan de gemeente zitten daar ook weer regels aan.*

Bijlage 2 Notulen intake tafel 13 oktober 2022

MEIERIJSTAD

Notulen intaketafel 13-10-2022

INTAKETAFEL

VO-2022-251: Looierij, Toon Bolsiusstraat en Hoofdstraat Schijndel

Inhoud initiatief
Herontwikkelen gebied tussen Hoofdstraat-Looierij en Toon Bolsiusstraat in Schijndel.
Herontwikkeling naar woningen. Betreft 2e behandeling. 1e behandeling was 4 augustus.

Conclusie
Het is een ja, mits:

- Het pand dient geschikt te worden gemaakt voor bewoning voor de desbetreffende doelgroep.
- Vrije sector huur moet naar middelduur aangepast worden. De doelgroepenverordening is van toepassing, dus die moet verwerkt worden.
- Overleg met de woningcorporatie is nodig.
- Er zijn nog steeds veel vraagtekens over o.a. parkeren en buitenruimtes.
- Er moet nog overeenstemming komen over het stedenbouwkundig ontwerp in overleg met de stedenbouwkundige.
- Omgevingsdialoog moet gevoerd worden.

Het plan gaat door naar de omgevingstafel.

Bijlage 3 Verslag Monumenten commissie Meierijstad 23 februari 2023

OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

Postbus 8035
5601 KA Eindhoven
T: 088 – 369 03 69
I: www.odzob.nl

Welstand- en Monumentenkamer Gemeente Meierijstad

bouwadres	**advies**	
Jansenplantsoen, Schijndel	Gespreksnotitie	
betreft	**kenmerk**	**datum**
Nieuwbouwplan te Schijndel		23-02-2023
ontwerper	**status plan**	**behandeling**
LA Architecten	Vooroverleg	1

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van uw adviesverzoek en het gesprek met de initiatiefnememster en de ontwerpers op 23-2-2023, bericht de commissie u als volgt:

UITGANGSPUNTEN

Het inbreidingsplan ligt in het centrum van Schijndel, tussen karakteristieke straten met panden uit vele periodes van de geschiedenis van het dorp. De ontwikkeling vindt plaats rondom een Gemeentelijk Monument en in de invloedsfeer van de molenbiotoop (Rijksmonument).

BEVINDINGEN

Allereerst heeft de commissie er moeite mee vanuit erfgoedoogpunt dat het pand aan de Toon Bolsiusstraat 14-16 gesloopt gaat worden. De commissie vindt verder in zijn algemeenheid de ontwikkeling een té zwaar programma voor de plek en in relatie tot de aangrenzende bebouwing. Dat komt vooral tot uiting in de nieuwe bebouwing die het gemeentelijk monument "omsluit" en in de wijze van ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het binnengebied.

Historisch gezien is een beheerderswoning op het binnenterrein nogal merkwaardig. Die zou je eerder aan de rand van een "fabrieksloostie" verwachten.

Op gebouwniveau maakt de commissie de volgende opmerkingen:

-het profiel van de massa aan de Hoofdstraat (zadeldak overgaand in plat afgedekt) is niet akkoord;

-de ontmoeting en expressie van de 4-laagse massa met de 3-laagse massa tegenover de parkeerplaatsen aan de binnenhof overtuigt niet;

-de gevelcompositie van de beheerderswoning is nog onvoldoende evenwichtig;

-het penthouse wordt als te dominant ervaren in de Hoofdstraat en in relatie tot het GM;

-bij de woningen aan de Toon Bolsiusstraat zijn vensters tot op het maaiveld niet passend en is de dakkapel te dominant voor het dak én te veel met vormwil (opbollend boeiboord) ontworpen;

- geadviseerd wordt om de balkons op alle plaatsen substantieel terug te leggen ten opzichte van de aangrenzende risalieten.

Tenslotte is het nu voorgestelde plat volume voor de buitenbergingen nog een abstracte massa. De nodige esthetische kwaliteit is hier zeker nodig om aan te sluiten aan deze historische context. Een volume met een steile kap en traditionele materialen is hier dan vermoedelijk veel logischer.

Wat de naam van de ontwikkeling betreft:

"Jansenplantsoen" of "Jansenhof" roept een associatie op met het "Jansenpark" en de "Harry Jansenlaan" in Schijndel. Deze laatste twee benamingen vinden hun oorsprong in de vroegere aanwezigheid van de Koninklijke Textielfabriek Jansen de Wit. De commissie vindt het verwarrend dat een naam voorgesteld wordt die wél de binding met deze fabriek oproept, maar in werkelijkheid er geen relatie mee

heeft. Een andere naam toepassen wordt dringend geadviseerd.

CONCLUSIE
De commissie ziet een volgende stap in deze ontwikkeling graag als aangepast vooroverlegplan tegemoet, waarbij zij voorstelt om daarbij de stedenbouwkundige van de gemeente uit te nodigen voor overleg.

BEOORDEELDE STUKKEN

-tekeningenboekje dd. 14-2-2023;
-de plek en omgeving bekeken via StreetSmart

Namens de adviescommissie,



OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

Bijlage 4 Verslag Monumenten commissie Meierijstad 13 juli 2023

OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

Postbus 8035
5601 KA Eindhoven
T: 088 – 369 03 69
I: www.odzob.nl

De gecombineerde kamer van Monumenten en Welstand

Gemeente Meierijstad

bouwadres	advies	
Jansenplantsoen, Schijndel	AANGEHOUDEN	
betreft	**kenmerk**	**datum**
Het Jansen Hof (Looijerij) te Schijndel	---	13-07-2023
ontwerper	**status plan**	**behandeling**
LA Architecten	Vooroverleg	2

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van uw adviesverzoek bericht de commissie u als volgt:

PLANCONTEXT
Het plan betreft de bouw van meerdere appartementen complexen aan het Jansen Hof (Looijerij) te Schijndel. De aanvraag wordt besproken in de gecombineerde kamer van monumenten en welstand omdat het plan is gelegen direct aan de rijksmonumentale 'Catharina' molen en de gemeentelijke monumenten op de hoofdstraat 56/58/58A.
Het plan bestaat uit meerdere bouwwerken:

- (*appartement 1*) Een groter appartementencomplex uitgevoerd in een industriële architectuur, refererend aan de voormalige stroom, melk en kunstboterfabriek aan de Toon Bolsiusstraat;
- (*appartement 2*) Een appartementencomplex gelegen aan de Hoofdstraat met dwarskap (refererend aan de woningen Hoofdstraat 80-82 en 139);
- (*appartement 3*) Een 'directeurs' woning (appartementen) gelegen aan het Hof, refererend aan de jaren 30 architectuur;
- (*appartement 4 en 5*) Een appartementencomplex aan de Toon Bolsiusstraat dat wordt uitgevoerd als twee losse bouwblokken die onderling zijn gekoppeld;
- De invulling van de openbare ruimte in het Jansen hof (deels parkeren en deels als groen 'binnen' hof.

UITGANGSPUNTEN
Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als: "*Overige gebieden/objecten*". Het plan is getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau .

Gelet op de criteria nieuwbouw (*Paragraaf 5.5 van de Welstandsnota*) is toepassing van een beeldkwaliteitsplan voor sommige ontwikkelingen van toepassing. Beoordeling hiervan wordt bepaald aan de hand van de volgende voorwaarden:
Bij nieuwe ontwikkelingen in de bestaande bebouwde omgeving wordt van initiatiefnemers verlangd dat zij voor het bouwinitiatief een beeldkwaliteitsplan of beeldkwaliteitsparagraaf laten opstellen. Alleen wanneer voldaan wordt aan onderstaande randvoorwaarden, kan nieuwbouw worden voorgesteld zonder beeldkwaliteitsplan:

- *De nieuwbouw omvat maximaal twee grondgebonden woningen.*
- *Er is voor het bouwinitiatief geen bestemmingsplanwijziging nodig.*
- *Het gebied heeft architectonisch en/of stedenbouwkundig geen directe relatie naar de aangrenzende omgeving. Voorbeelden hiervan zijn omsloten recreatieterreinen, percelen met (agrarische) bedrijfsbebouwing en omsloten bedrijvenlocaties.*
- *De openbare betekenis van het bouwwerk of zijn omgeving is beperkt.*
- *Schaal- en maatverhoudingen van de nieuwbouw doen de bestaande schaal- en maatverhouding van de directe omgeving geen geweld aan.*
- *Het betrokken gebied wordt door de inrichting van het landschap en/of openbaar gebied voldoende afgeschermd van de directe omgeving.*

Aangezien er niet aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan/paragraaf noodzakelijk.

Het plan is eerder behandeld door de welstandscommissie op 23-02-2023.
De architecten zijn bij het overleg aanwezig om het plan toe te lichten.

BEVINDINGEN
Gelet op het toetsingskader is een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk. Door het ontbreken van dit beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader niet volledig en zal moeten worden aangevuld voor de omgevingsvergunningsaanvraag.
Het ontbreken van deze gegevens is aan het licht gekomen na het overleg met de architecten. Daarom is dit niet in het overleg ter spraken gekomen.
Omdat de behandeling van het plan en het opstellen van het BKP parallel kan lopen is wel inhoudelijk gesproken over de nieuwe ontwikkeling. Hierin herhaalt de commissie haar bezwaren dat het programma voor deze locatie fors oogt. Dit wordt zichtbaar in omsluiting van het gemeentelijk monument door het grote appartementencomplex (*appartement 1*), de situering van de woning aan het hof (*appartement 3*) en de massa van de appartementen aan de Toon Bolsiusstraat (*appartement 4 en 5*). Het overleg concentreert zich met name op het verkrijgen van een acceptabel beeld met het voorgestelde programma.

In zijn algemeenheid merkt de commissie op dat het gekozen concept niet in het hele plan eenduidig wordt uitgewerkt. Op een aantal punten in het plan lijkt het ontwerp te hinken op twee gedachtes. Een eenduidige uitwerking ziet de commissie als belangrijke opmerking op het plan.

Appartementen 1
De keuzen om te refereren naar de voormalige boterfabriek acht de commissie goed voorstelbaar en ziet ze met name aan het deel ter plaatsen van de inrit goed tot uiting komen. Uitzondering hierop is de optopping bij dit deel van het complex. Het forse programma wordt hier zichtbaar in relatie tot het gemeentelijk monument (Hoofdstraat 56/58/A). Op deze optopping adviseert de commissie dan ook negatief.
Aan het 'binnen' hof wordt deze architectuur doorgezet zonder de betonnen plint waardoor de metselwerk gevel in het groen komen te staan. In de presentatie beelden komt nog onvoldoende tot uiting dat de gekozen architectuur aan de inrit zijde ook herkenbaar wordt aan het hof. Dit kan worden

verbeterd door toevoeging van een metselwerk plint en/of toepassing van betonelementen zoals in het eerste bouwdeel.

Appartementen 2
De gekozen stijl en referenties zijn voorstelbaar. De commissie wijst erop dat de referentie meer rijkheid in detaillering in de gevel tonen dan de perspectieven. De commissie geeft daarom mee dat in de uitwerking meer rijkheid aan (metselwerk) detaillering zichtbaar moet zijn.

Het ontbreekt bij de balkons op de hoeken van het appartementengebouw aan een visuele beëindiging. Dit is wel wenselijk om een goede inpassing in de straat en op de naast gelegen gemeentelijke monumenten te krijgen. Besproken is de optie om een kolom op de hoek te plaatsen. Een reactie/ uitwerking hierop wordt tegemoet gezien

Appartementen 3
De keuzen voor een 'directeurs' woning op de gekozen locatie is niet voor de hand liggend vanuit het gekozen concept. De krappe plaatsing op de bestaande achtertuinen sluit niet aan bij een directeurswoning waar meer ruimte rondom gebruikelijk is. Ten opzichte van het vorige plan is ervoor gekozen om de ramen meer te laten aansluiten op de fabrieksarchitectuur van appartementen 1. Hiermee hikt het ontwerp op twee gedachten, die van een jaren dertig woning en een fabriekswoning. De bouw van een woning passend bij de fabrieksstijl acht de commissie eerder voorstelbaar en kan een oplossing bieden voor bovengenoemde bezwaren.

Appartementen 4 en 5
De twee nieuwe bouwwerken in de Toon Bolsiusstraat zijn forser dan omliggende bebouwing. Alhoewel het gaat om twee verschillende bouwwerken worden deze gekoppeld op de verdieping. Aangeraden wordt om met name het rechter bouwdeel beter te laten aansluiten op het straatbeeld. Hiervoor is het laten zakken van de goot en de kniklijn van belang. Ook oogt de voorgevel van het rechterbouwdeel fors en is een verdere verdeling (door bijvoorbeeld toevoeging van een of twee voordeuren) noodzakelijk.

Verder zet de commissie vraagtekens bij de uitvoering van het tussenstuk tussen de appartementencomplexen. Besproken is de optie om op de begane grond dicht te zetten. Ook het uitvoeren van een transparant tussenstuk is besproken. Een verdere studie en reactie hierop wordt voor een nieuw advies tegemoet gezien.

Tenslotte vraagt de commissie ook aandacht voor de koppeling van de woningen aan de Toon Bolsiusstraat op het appartementencomplex 1. De glazen koppeling acht de commissie niet passend bij het binnenhof.

CONCLUSIE
Gezien het feit dat een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld voor de ontwikkeling van het plan adviseert de commissie het plan aan te houden. Wel kan de totstandkoming van het BKP parallel lopen aan de behandeling van het plan. Hiervoor verwijst de commissie naar bovenstaande bevindingen om mee te nemen in het BKP.

Bijlage 5 Verslag van het 1e gesprek met initiatiefnemer en architect op 9 november 2022

Gespreksverslag informatiebijeenkomst d.d. 9-11-2022 met de eigenaren [redacted] - Looijerij Vastgoed BV – LA Architecten

Locatie [redacted] te Schijndel

Reden: Op telefonisch verzoek van Mevrouw [redacted] om ons te informeren over voorgenomen sloop- en bouwplannen

Aanwezigen:

[redacted]

~~We zijn warm ontvangen bij~~ [redacted] ~~thuis. Eerst is er een voorstelrondje.~~

[redacted] eft uitleg over ~~het proces hoe dit uiteindelijke plan is ontstaan, waar we mee begonnen zijn. En~~ hoe we tot dit uiteindelijke plan zijn gekomen. Daarnaast geeft hij uitleg wat het is en hoe je e.e.a. kunt interpreteren.

NOOT- Een inhoudelijke samenvatting van de genoemde toelichting hoe het plan is ontstaan en van hoe het te interpreteren is niet gegeven. Ook het geschetste voortraject bij de gemeente en de nieuwe besluitvormingstraject met de uitgesproken onduidelijkheden ontbreken. Dit graag alsnog invullen.

HvT geeft aan dat de ontwerpen zijn gebaseerd op enerzijds het oude postkantoor aan de Hoofdstraat en anderzijds de melkfabriek aan de Toon Bolsiusstraat. KvD en HK reageren hier verbaast op, daar een veraf gelegen gebouw en niet het monument [redacted] bepalend is. Door HvT en CJ wordt ~~Tevens is er~~ toegelicht dat het plan door de gemeentelijk intake-tafel is goedgekeurd, er zijn door de gemeente wel wat vragen gesteld maar geen m.b.t. ~~zijn~~ het monumentale pand [redacted] of de aangrenzende woningen aan de Hoofdstraat. CJ geeft reeds bij aanvang van het gesprek aan dat er geen of nauwelijks ruimte is voor wijzigingen in de plannen. Zowel CJ als HvT geven aan dat de gemeente een nieuw soort proces voert en het ook voor hun niet altijd even duidelijk is wat de status van gesprekken is.

Desgevraagd laat CJ weten dat het project in eigen beheer en risico door Looiierij Vastgoed beheer zal worden uitgevoerd. Een deel van de te bouwen woning zullen worden verkocht om het project mee te kunnen betalen en een deel zal in duurzame verhuur komen waarbij de verhuur in eigen beheer van de familie blijft zodat ook hun kinderen er van kunnen profiteren.

Buitenmuren *(zie bijgevoegde foto's): Welke foto'S ???*

KvD en HK uiten hun zorgen over de gevolgen van de aan de bouw voorafgaande sloopplannen voor de op- en rond de erfgrenzen staande zij- en achtergevels. In de loop van de tijd zijn daar allerlei constructies gekoppeld en tegen elkaar geplaatst die niet verwijderd kunnen worden en behouden moeten blijven. De vraag is of de muren voldoende zijn gefundeerd om zelfstandig te blijven staan. Dit geld zowel voor de (buiten)gevel ~~(~~aan de rechter zijde van het orginele huisje ~~grenzend tegen~~ Hoofdstraat 60~~)~~ alsmede voor de latere aanbouw van de winkel Hoofdstraat 60 almede de in het verlengde daarmee gebouwde hoog opgetrokken buitenmuur achter de winkel Hoofdstraat 60. ~~en~~ het plat dak van de rechter aanbouw alsmede de gehele achteropbouw van [redacted] ~~deze~~ steunt/rust ~~o.a.~~ op deze mur~~u~~rn cq zijn bouwkundig een geheel en kunnen en mogen niet verwijderd worden.

Ook is KvD spreekt zijn ~~er~~ zorg uit over dez~~elfde~~ kwaliteit van de muur (in het verlengde van deze zijde) tot aan de achterzijde van hun perceel en verwacht dat de stalen kollommen die de familie

Jansen daar heeft aangebracht mede dragend zijn geworden voor de gehele muur. (hier is 2 lagen hoog gebouwd (muur=circa 5,8m), tot aan de achter grens tegen Toon Bolsiusstraat 18). De architect begrijpt de zorgen en tekent de kolommen in op de schets.

KvD en HK geven aan er vanuit te gaan dat alle mandelige cq erfscheidende muren bouwwerken volledig gerespecteerd en gehandhaafd zijn en blijven

~~Daarnaast willen [redacted] dat de muur die tussen Hoofdstraat 56 en 58 in staat, blijft staan (een hele hoge muur; onderste deel is de metselwerk gevel van nr. 56 waarop een houten schutting staat. (circa 5,3meter hoog).~~
~~Daarnaast willen [redacted] ook graag dat de muur aan de achterkant blijft staan (dit is de muur van het pand op perceel van Toon Bolsiusstraat 18). Dit om de privacy te behouden. Deze muur is de achterzijde van de aanbouw waartegen de aanbouw is gemaakt.~~
~~De muur die nu staat tussen u en nummer 56 kan voor zover nu in te schatten is blijven staan, er worden bij nr. 56 alleen aanbouwen (grotendeels) gesloopt.~~ Dit is niet besproken.
[redacted] willen dat wanneer er gesloopt wordt, dit vooraf en deskundig constructief heel goed bekeken wordt om te voorkomen dat er schade ontstaat. Door AB wordt er uitleg gegeven dat er vooraf een vooropname gedaan wordt (dat is het ook in het belang van opdrachtgever, de aannemer en de verzekeringsmaatschappij van de aannemer).
CJ geeft aan dat het in ieder zijn belang is dat dit goed gaat dus dat hier bij de sloop extra aandacht aan geschonken zal worden. Maar dit zal pas later in het proces komen. We zijn nu nog niet zo ver.

KvD vraag of er geen bezwaren tegen de plannen verwacht worden waarop CJ laat weten dit niet te verwachten en geeft aan dat het voor iedereen positief is omdat ook de bedrijfsmatigheden van de garage aan de Toon Bolsiusstraat en de Horeca aan de Looierij verdwijnen.

Op de vraag van KvD wanneer er verwacht wordt te starten met de bouw laat CJ weten dat dit januari/februari 2023 zal zijn.

Wat komt er in de ruimte aan de kant van Hoofdstraat 56, tegen hun gevel aan:

[redacted] wil weten wat er in de ruimte komt aan de kant van Hoofdstraat 56. Dit wordt een (gezamenlijke) berging, (een fietsenberging). ~~Dit wordt in het algemeen~~ AB betoogd dat dit gezien moet worden als een buffer in geluid omdat een fietsenberging geen verblijfplaats is. Zal dat over het algemeen minder geluid geven dan een woning. KvD ziet dit anders en verwacht hier (geluid) overlast van te krijgen in de slaapkamer
KvD heeft CJ gevraagd of er in het gesprek een verborgen vraag zat om het pand en perceel Hoofdstraat 58 en 58a te kunnen kopen. CJ liet weten dat dit niet het geval was en dat ze anders al lang eerder was gekomen.

KvD vraagt zich af of de de gemeentelijke Monumentencommissie de plannen heeft beoordeeld en wat de mening van deze commissie is. HvT bevestigd dat de gemeentelijke monumentencommissie de plannen nog niet heeft gezien en vindt het een goed idee hun advies te vragen.

Jammer dat er straks geen winkels meer zijn:

~~[redacted]~~ KvD geeft aan het te betreuren dat de [redacted] de (deels recent verworven) bestemmingsrechten Winkels ~~jammer te vinden dat er straks geen winkels~~, in wil ruilen voor ~~maar~~ woningen ~~staan~~ naast ~~zijn~~ hun winkel-pand. Daarop geeft CJ aan dat dit het beleid van de gemeente is, zij wensen dat de winkels naar het kernwinkelgebied verplaatst worden. [redacted] KvD geeft aan dat hij niet in dit beleid gelooft, het is jammer voor de detailhandel op langere termijn in Schijndel. Hij geeft ook aan heel goed te begrijpen dat de familie [redacted] dit beleid handig wil

gebruiken om een zeer lucratief bouwplan te realiseren.

~~Wensen:~~ Eerste reacties

[redacted] vindt de woningen aan de Hoofdstraat te dicht op hun woning staan. Ze zou graag het gehele blok willen opschuiven naar de andere kant op dus richting Hoofdstraat 68. ~~We~~ CJ en HvT gaan er naar kijken. CJ laat weten:~~Maar~~ in de huidige situatie is er ook een pand tegen uw woning gebouwd, dus is er ook geen ruimte tussen uw woning en het aangrenzende pand.
We dienen tevens van de erfgrens van de buren van Hoofdstraat 68 af te blijven. Hierdoor zal dat lastig zijn.
CJ laat weten dat Het pand 2 meter vrij te houden van de huidige aanbouwen van uw woning/winkel ~~is~~ een bijzonder dure optie is omdat dit ten koste gaat van 3 appartementen. CJ geeft aan dat de gemiddelde projectontwikkelaar momenteel projecten terug geeft omdat het bouwen te duur is. Dit plan is een ambitieus plan, waarbij er weinig tot geen ruimte voor tegenvallers in opbrengsten is. Maar we gaan kijken wat er eventueel mogelijk is.
[redacted] KvD en HK herhalen ~~willen graag~~ dat de hoge buitenmuren die nu tussen de panden in staan (tussen Hoofdstraat 60 en 58 en 56 in) blijven staan. Hieronder dus ook inbegrepen ~~Ook willen ze dat~~ de achtermuur van de loods "van Swinkels "~~muur~~ die achter ~~hun~~ het perceel 58/58a , en zijnde mandelige buitenmuur van de slaapkamer/achterbouw van Hoofdstraat 58/58a ~~die op het perceel van Toon Bolsiusstraat 18~~ staat (de achtergevel van Toon Bolsiusstraat 18) blijft staan. We gaan dit allemaal proberen te doen voor zo ver dit bouwkundig mogelijk is. KvD en HK geven aan, dat bij verwijdering er niets meer zal zijn dan een open gat, omdat de aanbouw op/aan deze muren is bevestigd.
[redacted] ~~moeten wennen aan~~ zijn het niet eens met de bouwhoogtes. Ze vinden ~~het~~ de panden aan de Hoofdstraat ~~wat naast hen komt~~ en de penthouses aan de Looierij , 4 verdiepingen veel te hoog. Daarnaast vinden ze het een kolossaal blok/pand.
[redacted] ~~een meer gespecificeerde tekening te zien krijgt, en HvT gedetailleerde uitleg geeft krijgt hij een iets ander beeld.~~ (ONZIN) AB en CJ motiveren hierop: Van de voorgevel liggen 2 tussengedeeltes op de rooilijn maar het midden en de beide uiteinden liggen terug van de rooilijn. In de huidige situatie ligt de gehele gevel gelijk aan de rooilijn.
KvD en HK zien dit wezenlijk anders en vinden de schetsen te rooskleurig en vertekenend en ze willen graag een frontaal beeld van de Hoofdstraat vanaf de overkant gezien van hun woning tussen de buurpanden (een breder beeld) dus de buurpanden moeten ook in beeld komen. Dit gaat HvT ~~LA~~ verzorgen.

KvD en HK ~~Ze~~ willen geen inkijk niet van de penthouses en niet van de appartementen op hun tuin of woning. CJ en AB zeggen Hier ~~hebben we~~ rekening mee
te hebben gehouden door aan de achterzijde van de Penthouses geen ramen te maken, waardoor er geen inkijk mogelijkheden zijn. Er is wel een galerij tussen de 2 voordeuren van de penthouses. Maar deze zal alleen gebruikt worden om van en naar de woning te gaan. Dit is ook de reden dat de penthouses nu niet verder doorlopen dan ze doen. In het eerdere ontwerp liepen er penthouses achter hun woning door maar dat is niet meer het geval. KvD en HK geven aan, dat er dan nog steeds mensen aan de achterkant van de penshouses lopen die voor inkijk zorgen.

KvD vraagt zich ook af hoe het geborgd gaat worden dat het platdak, waar geen Pent houses komen niet gebruikt gaat worden als verblijfsruimte/dakterras. CJ zegt dat het gebruik van dat dak niet wordt toegestaan voor terras
KvD geeft aan dat de prakrijk weerbarstiger is net zoals nu bij het platdak achter de appartementen boven Visite waar al veel overlast bestond.
KvD en HK willen geen inkijk van de woningen die achter hun pand komen. CJ en AB menen dat door de bestaande hoge muur aan
de achterzijde (circa 5,0m hoog) ~~die naar alle waarschijnlijkheid blijft staan~~, en de hoge schutting aan de zijde van nr. 56 (circa 5,3m hoog) zal dit meevallen KvD en HK hebben hier grote twijfels over. Ze geven aan dat de muur is 5,3m hoog, de gallerijen van de appartamenten zijn tot 9 meter (kijkhoogte

ca. 11 meter) hoog).
~~Ze~~ KvD en HK willen weten hoe veel de mensen kunnen zien. ~~De muur is circa 5,0m hoog en de galerij is circa 5,8m hoog. Er zit aan de achterzijde van de woningen een galerij.~~ ~~Dit geldt voor de achterzijde, kijkhoogte zal 7,5-8M zijn. Aan de zijde van Hoofdstaat 56 zal de kijkhoogte tot ca. 11 meter zijn.~~
KvD en HK maken zich zorgen over de verslechterende parkeerdruk die nog verder zal t toenemen met de realisatie van dit plan. KvD stelt dat er nu al met enige regelmaat en zeker op zaterdagen geen plaats is om de eigen auto nabij het perceel te parkeren door overvolle parkeerplaatsen. CJ laat weten dat ze niet wist dat dit nu al een probleem is en dacht juist dat er altijd voldoende vrije parkeerruimte is.

[redacted] wensen ~~een parkeerplaats bij de woning~~ parkeerruimte op eigen grond te verkrijgen (die ze nu niet hebben). Aan de voorzijde ~~of~~ en achterzijde.
CJ en AB stellen dat door dit plan te realiseren ~~is~~ er een mogelijkheid ontstaan om aan de achterzijde van ~~uw~~ perceel Hoofdstraat 58/58a een parkeerplaats op eigen terrein te maken. In deze nieuwe situatie ontstaat de mogelijkheid om met uw auto de achterzijde van uw pand te bereiken. Wanneer we u recht van overpad verlenen in dit nieuwe plan. Wanneer u in de bestaande muur een deur/poort maakt creëert u en een achterom en een parkeerplek op uw eigen terrein. Dit kan doordat er aan de achterzijde van de muur (die u wenst dat blijft staan) een weg gecreëerd wordt.

~~Ze~~ KvD en HK willen geen inkijk van de woningen die rechts naast hun woning komen (zijde van nr. 60). HvT geeft aan dat er komen geen ramen in de zijgevel waardoor dit beperkt zal zijn. Dit blijkt bij nadere bestudering van de schetsen foutieve informatie, want er zijn balkons die binnen kijken op de slaapkamers van Hoofdstraat 58).

~~Ze~~ KvD en HK maken zich zorgen over toekomstig geluidsoverlast van de auto's en bezoekers-bewoners die parkeren en wegrijden. De
~~heer en mevrouw van Dijk~~ KvD en HK hebben hun slaapkamer achterop hun perceel. Deze ligt direct achter de muur die aan de ~~toekomstige~~ geplande weg van het parkeerterrein ligt.
AB heeft Hierop ~~is~~ aangegeven dat de auto's daar niet hard kunnen rijden maximaal 5 a 10- kilometer per uur. Daarnaast zijn er tegenwoordig veel elektrische auto's die vrijwel geen geluid maken. KvD heeft hier twijfels over. CJ, AB en HvT gaven aan niet te hebben geweten dat zich juist daar een slaapkamer bevindt maar begrijpen dat ~~g vinden~~ het wenselijk is hier zo min mogelijk hinder van te ondervinden. CJ en AB geven aan ~~*Dus*~~ *dit is een punt waar we naar gaan kijken wat we kunnen doen om eventueel geluidsoverlast aan de achterzijde zo veel mogelijk tegen te gaan.*

[redacted] geeft aan dit plan de unieke mogelijkheid biedt om de van oudsher ontstane scheve perceelgrenzen recht te trekken. Hij vraagt naar de bereidheid om hier aan mee te werken door zowel links achter als rechts voor een strook grond over te dragen zodat er een logischer perceel met haakse erfgrenzen en eigen parkeervoorzieningen ontstaat.
AB vraagt of er in plaats van leveren van grond er ook sprake van kan zijn om stukken uit te wisselen ~~dat hij zijn perceel recht zou willen maken (het perceel is nu schuin).~~
CJ en AB geven aan Zouden we dit recht kunnen maken en onderlig stukken kunnen uitwisselen is de vraag. *Dit gaan we bekijken.*

Graafwerkzaamheden:

[redacted] ziet dat er in het plan geen parkeerkelder of anderszins ondergrondse bouw komt. Hij vraagt of dat juist is en waarom niet.
~~er graafwerkzaamheden komen i.v.m. risico's.~~
CJ en AB bevestigen dat Er ~~komt~~ geen kelder o.i.d. komt. AB en HvT geven aan dat de kosten voor ondergronds bouwen niet rendabel zijn. Wel komt er een liftput voor de lift maar dat is niet diep~~, en~~ grondwaterniveauverlaging is hiervoor niet nodig. Mede vanwege de monumentale panden is het risico van diep graven i.c.m. het diep verlagen van het grondwaterniveau een risico en het is duur

waardoor dit niet gedaan wordt.

HK spreekt haar zorgen uit over visuele vervuiling en geluidsoverlast van allerlei toekomstige installaties voor energie, warmte ed. die aan gevels en op daken zullen worden geplaatst. Als voorbeeld noemt HK de recente nieuwbouw aan de Hoofdstraat Hobbelhof.

Positieve kanten aan de ontwikkeling:

AB heeft zijn visie ~~toelichting~~ gegeven over wat de ontwikkeling voor KvD en HK ~~hen~~ brengt.
Tot op heden is er geen achterom of parkeergelegenheid bij de woning. Deze kan in de toekomst gecreëerd worden aan de achterzijde op uw eigen perceel. Tevens kan er een achterom gemaakt worden. HK is hier niet in geinteresseert. Heeft duidelijk aangegeven dat eventuele waardevermeerdering van het pand onbelangrijk voor haar zijn.
Of je kan kijken naar de mogelijkheid om daar een woning of 2 kleine woningen achter op het perceel te bouwen. Nu heb je die mogelijkheid zeker niet. In de toekomst is dit waarschijnlijker dat dit kan. Ook hiervan heeft HK aangegeven, hier niet in geinteresseert te zijn.
Hierdoor krijgt uw perceel een meerwaarde. Wederom, niet geinteresseert.

CJ geeft aan dat De discotheek op Hoofdstraat 54 komt te vervallen. CJ merkt op te hebben begrepen dat KvD en HK ~~We hebben begrepen dat u~~ niet blij ~~bent~~ zijn met de discotheek omdat u overlast ervaart. ~~Door het wegvallen van deze horeca zal er naar alle waarschijnlijkheid minder overlast in de weekenden in de nacht ontstaat doordat men niet meer vanuit de horeca naar de shoarmazaak/overige horecagelegenheden en terug gaat, en er minder mensen in de nacht op straat zijn in uw directe omgeving.Tevens zullen er minder geluiden zijn van de discotheek welke u al jaren als overlast ervaart.~~ Deze toegevoegde gedachten ziin niet besproken en ook niet uitgesproken en horen niet in dit verslag

KvD geeft aan zich niet te herkennen in deze stelling. Integendeel is waar. KvD vindt de aanwezigheid van en de levendigheid door de uitgaansgelegenheid helemaal geen probleem. Wel is het een probleem dat er bij de exploitatie niet wordt voldaan aan de wettelijk geldende geluidsnormen, dat het pand verhuurt wordt als discotheek, jongerencafe terwijl het bouwkundig daarvoor niet geschikt is. Verder heeft KvD aangegeven dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan zijns inziens, gelet op de veranderde ruimtelijke omgeving en de wetenschap van de akoestische staat van het pand niet deze bestemming had moeten worden toegekend.

[redacted] heeft aangegeven het te waarderen dat CJ, en HvT hen persoonlijk heeft willen informeren over de plannen en de stand van zaken.

~~prettig te vinden dat hij tijdig en apart een dialoog heeft gekregen. Na afloop van het gesprek heeft AB gevraagd hoe ze het gesprek hadden ervaren; Ze hebben aangegeven dat het een prettig gesprek was~~ Hvt heeft ~~hebben~~ de set afbeeldingen van het plan die we gepresenteerd hebben achter gelaten op verzoek van [redacted]. Zij ~~Hij gaat~~ gaan dit ~~samen met zijn vrouw verder~~ bestuderen en geven aan hun visie te geven op dit plan.

Er wordt afgesproken dat er een vervolggesprek zal komen.

CJ laat op het eind van het gesprek weten dat zij een verslag van het gesprek zal opmaken. Dit verslag zal ze gebruiken voor de omgevingsdialoog voor de gemeente.

Actiepunten:

-HVt–maakt zsm aanvullend op het achtergelaten materiaal een frontaal beeld ~~gemaakt te worden~~ van de Hoofdstraat vanaf ~~ongeveer~~ de hoek Looijerij tot aan nummer 68 zodat [redacted]

[redacted]K beter zien hoe hun woning in het geheel eruit komt te zien.

- CJ maakt een concept gespreksverslag en KvD en HK geven hierop hun op- en aanmerkingen ter verwerking in het verslag
~~-We vernemen graag of we de verslaglegging goed hebben weergegeven. Wanneer u aanpassingen wenst of nog vragen heeft dan vernemen we dat graag.~~ Hierbij in rood.

~~-We~~ CJ en HvT komen terug op de vragen die er gesteld zijn:

~~We denken dat het verstandig is om hiervoor een vervolg afspraak te maken. We vernemen graag van u wanneer u dit zou schikken.~~

Opgemaakt en definitief geaccordeerd en vastgesteld enz….
~~Met vriendelijke groet,~~

[redacted]

Bijlage 6 Mailwisseling Looijerij Vastgoed, 16 december 2022

Hay [redacted]

Als bijlage is bij deze mail gevoegd het conceptverslag van 11 november voorzien van onze aanvullingen en opmerkingen. Wij verzoeken je deze te accorderen en daarna het verslag definitief te maken.

We hebben kennis genomen van je voorstel om niet langer met verslagen te werken maar om eerst te kijken in hoeverre we in overleg de grootste bezwaren kunnen wegnemen mede omdat zo suggereer je, omdat Ruimtelijk juridisch de procedure immers nog niet is gestart.

Dit is feitelijk onjuist omdat er wel degelijk sprake is van een gestart proces bij de gemeente, en het proces van de omgevingsdialoog is ingezet Juist met resultaten van de omgeving dialoog wil de gemeente cq het gemeentebestuur weten wat de sentimenten uit de omgeving zijn.

Maar los daarvan gaan jullie plannen echt ergens over en hebben deze een zeer grote impact op onze zakelijke en persoonlijke leef -en werkomgeving. Zorgvuldigheid en duidelijke navolgbare communicatie is dan ook van groot belang om juist procedures en geschillen zoveel mogelijk te proberen te voorkomen.

Wij waarderen juist de door jullie gekozen zorgvuldige weg van overleg en verslaglegging en willen deze graag vasthouden.

Uw behoefte van kadering van het proces kunnen wij begrijpen. U zult van U kant echter ook begrip moeten opbrengen voor de tijd die wij nodig hebben om uw plannen te overzien, verwerken en beoordelen. Wij hebben U al begin November aangegeven in de drukste tijd van het jaar te zitten met ons bedrijf en eigenlijk geen tijd en ruimte te hebben. Na afsluiten van het jaar zijn we nog zeker 14 dagen erg druk met balansen en andere activiteiten waardoor het zeer de vraag is of we uw gewenste kadering zullen kunnen volgen. Sommige dingen vragen nu eenmaal tijd. Het aanleveren van de op 9 november door U beloofde schets als voorbeeld gevend.

Helaas zijn wij afgelopen week ook nog gevloerd door de Corona waardoor externe afspraken niet door zijn gegaan.

Uw slot-opmerking dat “we er” voor 10 januari uit moeten zijn komt ons wat onverstandig over. De opmerking dat daarna ieder onze eigen weg kunnen vervolgen is niet wat ener- of anderzijds bepaald wordt.

We blijven er van uitgaan dat U intentie ondanks deze vragen oproepende mail niet is veranderd.

We gaan ons evenwel ons best doen om onze reactie op het plan en de daar bij behorende onderbouwingen zo spoedig mogelijk op een rijtje te krijgen om daarmee een verantwoord en goed gesprek met elkaar te kunnen voeren.

Onder voorbehoudt van onvoorziene omstandigheden kunnen we een principe vervolgafspraak met jullie vastleggen voor donderdag 29 december 10.30 uur.

Mocht je nog vragen hebben dan horen we dat graag,



Ik hoop dat jullie een goede sinterklaasperiode hebben gehad.
U heeft aangegeven dat u een wederzijds geaccordeerd verslag van het eerste gesprek wenst alvorens u een volgend gesprek aan gaat.
Ik wil u het volgende voorstellen:
We gaan verder in gesprek zonder verslagen. Op die manier kunnen we ons concerteren op het doel waarvoor we in gesprek zijn en verspillen we geen tijd aan een verslag.
Ik wil u daarom verzoeken het verslag als niet verzonden te beschouwen. Ruimtelijk juridisch is de procedure immers nog niet gestart en de gesprekken hebben een informeel karakter;
We willen kijken of we de grootste bezwaren alvast op voorhand weg kunnen nemen.

Graag wil ik onze periode voor gesprekken kaderen, zodat we onderling weten waar we aan toe zijn.
We willen tot 10 januari met u in overleg. Komen we er in die periode niet uit, kunnen we ieder onze eigen weg vervolgen.
Dit lijkt me een redelijke tijd, ons eerste gesprek was op 9 november. In uitzonderlijke gevallen, na wederzijdse goedkeuring, kunnen we deze periode wat verlengen.

Graag vernemen we van u wanneer u in de gelegenheid bent voor een vervolgafspraak. Het is prettig wanneer u ons meerdere opties kunt geven.

Alvast bedankt.



Voorgesteld plan is absurd en niet aanvaardbaar

Veel te massaal, veel te hoog,
veel te veel bewoners op een kluitje
en veel te veel parkeerdruk en verkeersbewegingen.
Geen samenhang met omgeving
en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
Vraagtekens bij sociale en fysieke veiligheid voor plangebied.

Waar kunnen we in mee gaan:
- Laagbouw, geen dakterrassen, balkons en balustrades op het gehele binnenveld en zeker geen balustrades in ons uitzicht
- Huidige bestemde goot- en bouwhoogten Hoofdstraat handhaven.
- Geen gestapelde appartementen maar grondgebonden kleinere eengezinswoningen overeenkomstig bijlage 1 van de Woonvisie
- Maximaal 15 a 20 adressen
- Geen publieke voorzieningen als parkeren en rijbaan direct aansluitend achter ons perceel.
- Meer verkeersontsluiting dan alleen via Looierij.
- Geen ramen, deuren balkons openingen gericht op ons pand zeker niet aan de aan Hoofdstraat zijde
- Recent verworven winkelbestemmingen BG panden 60, 62, 64 en 66 behouden,
- Bij sloop van pand no.60 driehoek grond overdragen tb van parkeervoorzieningen 58. Tot een haakse lijn Hoofdstraat achter grens.
In dat geval bouwen tegen nieuwe erfgrens ok maar de eerste 5 a 10 meter bestaande goot en bouwhoogten. Daarna hoger is dan geen belemmering.

Planschade afhandeling,
Het uit te voeren project brengt aanzienlijke planschade voor ons mee. Hoe dit te regelen?

Bestaande erf-scheidende muren totaal handhaven inclusief buitenmuur voorzijde no 60 tot aan straat.
Fundering onderzoek met zekerheid behoud muren voor aanvang sloop overige bouw.
Bij sloop van pand 60 1 a 2 meter grond overdragen tb van parkeervoorzieningen 58.

Bijlage 8 Mail gemeente 18 augustus 2023 over intaketafel 2022

[redacted]

[redacted]

Het beeldkwaliteitplan zal nu worden opgesteld, dit volgt daarom later.
Er is zijn zeker stedenbouwkundige adviezen, die zijn vaak redelijk algemeen. Dit is het laatste advies:
Op hoofdlijnen zien we een verbetering ten opzichte van het eerdere plan. Wel hebben we nog wat aandachtspunten voor de verdere uitwerking, waaronder de buitenruimte en bergingen van de twee-kapper en enkele architect

[redacted]

Het plan is in 2022 op de intaketafel besproken. Dit was het advies:

U heeft ons verzocht een inschatting te maken of uw initiatief past in de geldende beleidskaders en kansrijk is. Wij hebben uw initiatief besproken aan de intaketafel van 4 augustus 2022 en op 13 oktober 2022. Wij beoordelen uw initiatief als kansrijk waarbij wordt opgemerkt dat er nog de nodige aandachtspunten zijn die van invloed kunnen zijn op het plan.

Bijgevoegd de tekeningen die bij het verzoek intaketafel in 2022 zijn ingediend.

Het BIP 2018 zegt me niets, wat is dat precies?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

MEIERIJSTAD

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

[redacted]

De initiatiefnemers van het plan Looierij hebben in juni - augustus 2022 al een redelijk uitgewerkt plan bij de gemeente ingediend.

Toen is het plan behandeld en is er een principe-uitspraak gedaan. Daar wordt in de toelichting naar verwezen.

Graag ontvang ik per omgaande deze principe -uitspraak en graag met de toelichtende of beeld verhelderende over de bouwvolume en de bouwmassa.

Ook ben ik op zoek naar het BIP 2018? opgesteld door de provincie. In het bijzonder gaat mijn belangstelling uit naar de panden in en direct rondom het plangebied.

Kunnen jullie dat toesturen.

[redacted]

[redacted]

Ik verwacht dat het beeldkwaliteitplan, zeker gezien de vakantieperiode, pas beging september gereed zal zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

MEIERIJSTAD

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

Bijlage 9 mail gemeente 1 augustus 2023 16:33 afblazen omgevingstafel

[redacted]

Er is besloten om het bestemmingsplan op de oude manier voor te bereiden, zonder de omgevingstafel. In de voorbereidingsfase heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden, dat is voor deze fase voldoende geweest. Het college heeft besloten de formele procedure op te starten waarbij het ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage wordt gelegd en er zienswijzen kunnen worden ingediend. Van deze gelegenheid kunt u nu gebruik maken. Ook kunt u in gesprek gaan met de gemeente/wethouder alleen zal dit weinig invloed hebben op de procedure, de formele bestemmingsplanprocedure is namelijk al gestart.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

MEIERIJSTAD

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

[redacted]

Dank je wel voor het doorsturen van deze informatie.

Na het lezen is mij iets niet helemaal duidelijk. Ik was op basis van eerdere informatie vanuit jullie in de veronderstelling dat er voor de formele bestemmingsplan procedure, er eerst nog een Omgevingstafel zou zijn waar alle betrokken partijen, adviseurs gemeente en belanghebbenden hun input zouden delen en ventileren waarna het college pas een ontwerp-besluit zou nemen.

Nu zie ik dat er al een ontwerp bestemmingsplanwijziging voorligt en dat deze met de publicatie in procedure gaat, of zelfs al is gegaan. Het college heeft dus geen kennis

genomen of kunnen nemen van onze visie. Een gesprek is tot op heden geweigerd omdat de wethouder nog niet aan zet was! Dit strookt niet met de eerdere toezeggingen dat het college onze visie van belang vindt en mee zal wegen in de besluitvorming.

Ik weet niet beter als dat er nu een juridische fatale termijn is opgestart voor het als belanghebbende inbrengen van zienswijze en we dus "in bezwaar en beroep procedure" termen komen.

Kun je dit aub nader uitleggen en aangeven of wij en andere belanghebbenden überhaupt nog met "de gemeente" in gesprek kunnen komen dan wel is onze rol alleen nog maar gaan procederen.

Met vriendelijke groet,



Ik wil u erop wijzen dat het ontwerp bestemmingsplan “Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel” binnenkort in procedure zal gaan. In de bijgevoegde publicatie in de bijlage vindt u meer informatie.

Met vriendelijke groet,



Bijlage 10 Brief aan gemeenteraad 19 juni 2023



Schijndel, 19 juni 2023

Aan de (leden van de) gemeenteraad van de gemeente Meierijstad,

Stadhuisplein 1

5461 KN Veghel

Geachte gemeenteraad,

In het najaar van 2022 zijn wij geïnformeerd over het voornemen om in het gebied "de Looijerij achter de bestaande panden gelegen aan de Hoofdstraat en de Toon Bolsiusstraat in Schijndel een nieuwbouwplan te ontwikkelen wat in grove mate afwijkt van het huidige bestemmingsplan.

Het aan ons gepresenteerd plan betekend een forse verzwaring op het plangebied. Principiële vraagstukken als bouwvolumes, bestemmings-en gebruikswijzigingen bouwhoogten, maar ook zeker aantal woningeenheden met de daarbij behorende toename van bewoner aantallen, verkeersbewegingen, waterhuishouding ed. vragen voor dit plan proportionele wijzigingen van dit deel van het huidige bestemmingsplan.

Wijziging van het bestemmingsplan is voorbehouden aan U als gemeenteraad en zeker bij dit soort ingrijpende plannen is het belangrijk eerst en vooral te toetsen of de gemeenteraad hier in mee gaat en in welke mate.

Door het huidige proces wordt het voorgenomen plan ten opzichte van de aanvrager al zover dichtgeregeld en toegestemd dat uw gemeenteraad straks alleen nog maar kan tekenen bij het kruisje. Politieke discussie is dan over de basisuitgangspunten van de bestemmingsplan wijzigingen niet meer als een open discussie mogelijk. Laat staan dat derden belanghebbenden op dit vlak nog een stem hebben of kunnen krijgen.

Het plan bevindt zich momenteel nog in de eerste fase van planvorming. De omgevingsdialoog is nog gaande en er is nog geen aanvraag ingediend. De eerst volgende

stap zal zijn dat wij als belanghebbenden worden uitgenodigd voor een gesprek aan een omgevingstafel.

Wat zijn de huidige feiten van interne besluitvorming en advies.

Er zijn meerdere vergaderingen geweest tussen de aanvrager, de architect en de gemeentelijke stedenbouwkundige die hebben geresulteerd in een "akkoord" van het plan (in strijd met het bestemmingsplan) door de stedenbouwkundige. Meermalen hierom gevraagd is hiervan helaas niets op papier te vinden en krijgen belanghebbende daarvan desgevraagd ook geen stukken waardoor je in de omgevingsdialoog gesprekken permanent op achterstand staat.

Er zijn behandelingen geweest van het plan in de gemeentelijke Welstandscommissie en ook in de gemeentelijke Monumentencommissie. De hierin ingenomen standpunten en adviezen aan het college zijn niet openbaar gemaakt maar vooral erg prematuur omdat er nog helemaal geen sprake is van een ontvankelijk ingediend plan laat staan gemeenteraad besluitvorming over de bestemmingsplan wijzigingen. De resultaten hiervan die wel bekend zijn bij de initiatiefnemer en waar wij naar moeten gissen zijn door de initiatiefnemer wel gebruikt om onze visie (tot heden) in de dialoogfase volledig te negeren.

Vorige week is ons ter ore gekomen dat er een plan op dit moment op verzoek van het college van B en W ter beoordeling voorligt bij de omgevingsdienst. Desgevraagd kan er echter geen plan worden overlegd aan belanghebbenden en ook hier is het erg prematuur dat een plan dat "niet is ingediend" en zich dus aan de openbaarheid onttrekt toch al wordt beoordeeld wederom in strijd met het bestemmingsplan.

De door initiatiefnemer aan ons gepresenteerde plannen hebben bij ons als directe belanghebbenden nog al wat onrust opgeroepen. De "standpunten" van de gemeente zijn ons alleen verteld door de belanghebbende potentiële aanvrager die begrijpelijk zijn verhaal verteld. Al vanaf januari, het moment dat ons is verteld dat de stedenbouwkundige akkoord is gegaan hebben wij aangedrongen op een gesprek met de Stedenbouwkundige en de verantwoordelijk wethouder(s). Dit overleg is ons geweigerd omdat "de wethouder nog niet in beeld is".

Vooral het niet gelijktijdig kunnen beschikken over dezelfde informatie geeft geen goed gevoel. Het aandringend moeten doorvragen bij ambtenaren naar standpunten statussen en de gefragmenteerde informatie geeft een gevoel van achterstand en achterkamertjes politiek. Het bestaande geschonden vertrouwen in de politiek doet hier geen goed aan.

Wij verzoeken uw raad met klem en dringend om op dit moment in te grijpen in dit proces en de regie te nemen en er zorg voor te dragen dat er eerst en vooral gedegen en gedragen en open besluitvorming gaat plaatsvinden inzake de door aanvrager gewenste bestemmingsplanuitgangspunten en de tot op heden gegeven interne standpunten en adviezen te bevriezen en de mogelijke gemeentelijke verplichtingen jegens de potentieel aanvrager terug te draaien en de raad eerst een besluit te laten nemen over de al dan aanpassingen/wijzigingen van het bestaande geldende bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet [redacted]

[redacted]

Bijlage 11 Brief zienswijze 8 september 2023

Gemeenteraad Gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Schijndel, 8 september 2023

Geachte gemeenteraad,

Op 2 augustus 2023 heeft U het ontwerp bestemmingsplan "Kom Schijndel2013, herziening Hoofdstraat-Looierij - Toon Bolsiusstraat Schijndel" gepubliceerd en ter inzage gelegd
Wij werden met het besluit en de publicatie van het plan zo kort voor de vakantieperiode verrast mede omdat we in afwachting waren van de aan ons toegezegde behandeling van het plan aan de omgevingstafel.

De voorgestelde herziening van het vigerende bestemmingsplan heeft behoorlijke gevolgen voor onze directe leef-en werkomgeving en is behoorlijk complex en ingrijpend.
De voorliggende stukken blinken niet uit in volledigheid en duidelijkheid en roepen hierdoor ook erg veel verhelderingsvragen en onduidelijkheden op waardoor bestuderen veel tijd vraagt en open eindjes oplevert

Wij willen even wel graag onze zienswijze op uw voorgestelde herziening gemotiveerd inbrengen. Voor het opstellen hiervan zijn wij echter mede afhankelijk van derden die ons van advies dienen en lukt het ons niet om alle motivatie tijdig en dus voor 14 september behoorlijk uitgewerkt aan U in te kunnen dienen.

Wij verzoeken U daarom om deze brief te beschouwen als onze inbreng van onze zienswijze op nader aan te voeren gronden en om ons tot 26 oktober as. tijd te geven voor het inzenden van onze motivering/ en onderbouwing van onze zienswijze.

Met vriendelijke groet

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlage 12 Tussenbrief zienswijze 11 september 2023

Gemeenteraad Gemeente Meierijstad

Postbus 10001

5460 DA VEGHEL

Schijndel, 11 september 2023

Geachte gemeenteraad,

Op vrijdag 8 september 2023 hebben wij u een brief gezonden over het ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel’. In die brief hebben wij aangegeven dat we zienswijzen hebben over het ontwerpbestemmingsplan, maar dat wij graag vanwege de onlangs verstreken vakantieperiode meer tijd willen voor het onderbouwen van onze zienswijzen.
Omdat wij in onze brief niet hebben vermeld waarop onze zienswijzen betrekking hebben, geven wij aanvullend op de brief van 8 september 2023 aan, waarop onze zienswijzen betrekking zullen hebben. Zo spoedig mogelijk daarna en binnen de termijn van het verleende uitstel, zullen wij onze gemotiveerde gronden van onze zienswijzen schriftelijk aan u voorleggen.

Inhoud zienswijzen

Onze zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat – Looierij – Toon Bolsiusstraat Schijndel’ hebben betrekking op de volgende zaken:

- Het ontwerpplan is in strijd met de Nota parkeernormen Meierijstad 2018;
- Het ontwerpplan is in strijd met de beleidsnota Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel;
- Het ontwerpplan is in strijd met de Erfgoedvisie verbindend erfgoed 2020-2030;
- Het ontwerpbestemmingsplan gaat voorbij aan hoofdstuk 4 (gemeentelijke monumenten) van de Verordening Fysieke leefomgeving Meierijstad;
- Het ontwerpbestemmingsplan gaat voorbij aan hoofdstuk 6 (afvoer hemelwater) van de Verordening Fysieke leefomgeving Meierijstad;

[redacted]

- Het ontwerpbestemmingsplan kan niet worden gedragen door de in de plantoelichting gegeven ruimtelijke onderbouwing en wel op de volgende onderdelen:
    - Klimaat en duurzaam;
    - Beleidstoets - Gemeentelijk beleid
    - Archeologie en cultuurhistorie
    - Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving en stikstof(depositie)
    - Water
    - Milieu-hygiënische verantwoording
    - Bodem
    - Akoestiek
    - Milieuzonering (geur en industrielawaai)
    - Mobiliteit en parkeren
    - Maatschappelijke uitvoerbaarheid
    - Bereikbaarheid en inzetbaarheid hulpdiensten
    - Het tot nu toe doorlopen proces om te komen tot het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de daarvoor vastgestelde gemeentelijke beleidsregels.

Wij sluiten niet uit dat ook nog andere tekortkomingen aan het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden onderbouwd.

Het niet opnemen en of (gedeeltelijk) her-, om-, of weg-bestemmen van functies (wonen, winkel en vergunde houtbewerkingswerkplaats), het verleggen van vreemde perceelsgrenzen van Hoofdstraat 58 en 58a is in de planherziening voor het plangebied ruimtelijk- en planologisch en voor het realiseren van parkeren op eigen terrein een gemiste kans.

Het grondrecht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van ons (privacy) zal met realisatie van de voorgenomen hoogbouw aan alle drie de zijde van ons perceel nadrukkelijk geschonden worden.

Het zou het gemeentebestuur sieren om het ontwerpbestemmingsplan in te trekken en de initiatiefnemers te laten starten met een nieuw proces tot het ontwikkelen van hun plannen en wel om de volgende redenen.

1. het tot nu toe doorlopen proces en in het bijzonder de inhoud- en de omvang van de door initiatiefnemers gevoerde omgevingsdialoog, waarbij een grote groep van buurtbewoners (huurders van woningen aan de Toon Bolsiusstraat en Looierij) niet zijn geïnformeerd en zijn gehoord. Onze inbreng is niet weergegeven in het verslag en de vereiste ondertekening ontbreekt.
2. de vele hiervoor al vermelde gebreken in het ontwerpbestemmingsplan c.q. de onderbouwing daarvan.

Het nieuwe proces moet dan wel in overeenstemming met de daarvoor vastgestelde beleidsregels worden doorlopen, dus met het voeren van een goede omgevingsdialoog, waarin nadrukkelijk wordt geluisterd naar de wensen van de buurtbewoners, zodat deze in de plannen worden verwerkt.

Met vriendelijke groet

[redacted]

Bijlage 13 mail uitstel voor indienen zienswijze

[redacted]

Graag deze e-mail ook als brief sturen naar de gemeenteraad, een zienswijze dient officieel bij de gemeenteraad ingediend te worden.

Hierbij bevestig ik de ontvangst van de pro-forma zienswijze en verleen ik uitstel voor het indienen van de gronden van de zienswijze tot uiterlijk **26 oktober 2023**

Met vriendelijke groet,

[redacted]

MEIERIJSTAD

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

[redacted]

Verzonden: vrijdag 8 september 2023 10:47

[redacted]

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Kom Schijndel2013, herziening Hoofdstraat-Looierij - Toon Bolsiusstraat Schijndel" Re: Toestutren planologische stukken RE: Plan Looierij

[redacted]

Dank je wel voor je reactie.

Hierbij mijn pro-forma zienswijze.

Is dit zo per mail voldoende of moet ik ook nog schriftelijk nasturen.

Geachte gemeenteraad,

Op 2 augustus 2023 heeft U het ontwerp bestemmingsplan "Kom Schijndel2013, herziening Hoofdstraat-Looierij - Toon Bolsiusstraat Schijndel" gepubliceerd en ter inzage gelegd

Wij werden met het besluit en de publicatie van het plan zo kort voor de vakantieperiode verrast mede omdat we in afwachting waren van de aan ons toegezegde behandeling van het plan aan de omgevingstafel.

De voorgestelde herziening van het vigerende bestemmingsplan heeft behoorlijke gevolgen voor onze directe leef-en werkomgeving en is behoorlijk complex en ingrijpend.

De voorliggende stukken blinken niet uit in volledigheid en duidelijkheid en roepen hierdoor ook erg veel verhelderingsvragen en onduidelijkheden op waardoor bestuderen veel tijd vraagt en open eindjes oplevert

Wij willen even wel graag onze zienswijze op uw voorgestelde herziening gemotiveerd inbrengen. Voor het opstellen hiervan zijn wij echter mede afhankelijk van derden die ons van advies dienen en lukt het ons niet om alle motivatie tijdig en dus voor 14 september behoorlijk uitgewerkt aan U in te kunnen dienen.

Wij verzoeken U daarom om deze brief te beschouwen als onze inbreng van onze zienswijze op nader aan te voeren gronden en om ons tot 26 oktober as. de tijd te geven voor het inzenden van onze motivering/ en onderbouwing van onze zienswijze

Met vriendelijke groet

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: Toestutren planologische stukken RE: Plan Looierij

Beste [redacted]

U kunt een pro-forma zienswijze indienen, dat is geen probleem. Wij zullen u dan schriftelijk een reactie versturen waarin we u **6 weken** de gelegenheid geven om de gronden van de zienswijze in te dienen of aan te vullen.
Is de vraag over hoofdstuk 12 een vraag die u nu beantwoord wilt hebben of is dit een vraag/punt die in de zienswijze zal worden opgenomen? Ik kan u in ieder geval meegeven dat we bezig zijn met een anterieure overeenkomst af te sluiten met de ontwikkelaar, dit is een alternatief voor een exploitatieplan. De overeenkomst is nog niet getekend.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

[redacted]

Onderwerp: Re: Toestutren planologische stukken RE: Plan Looierij

Hay [redacted]
De gepubliceerde stukken zijn taai en weerbarstig en niet altijd compleet of consistent. Het valt niet mee om alle inhoudt te doorgronden en de uit het plan voortvloeiende positieve en of negatieve gevolgen in te kunnen schatten. Maar we doen ons best 😉 om tot een voldragen zienswijze te komen. Omdat de tijd dringt zullen we een deze dagen het colle gaan verzoeken om ons wat meer tijd te geven om deze gemotiveerd in te dienen.

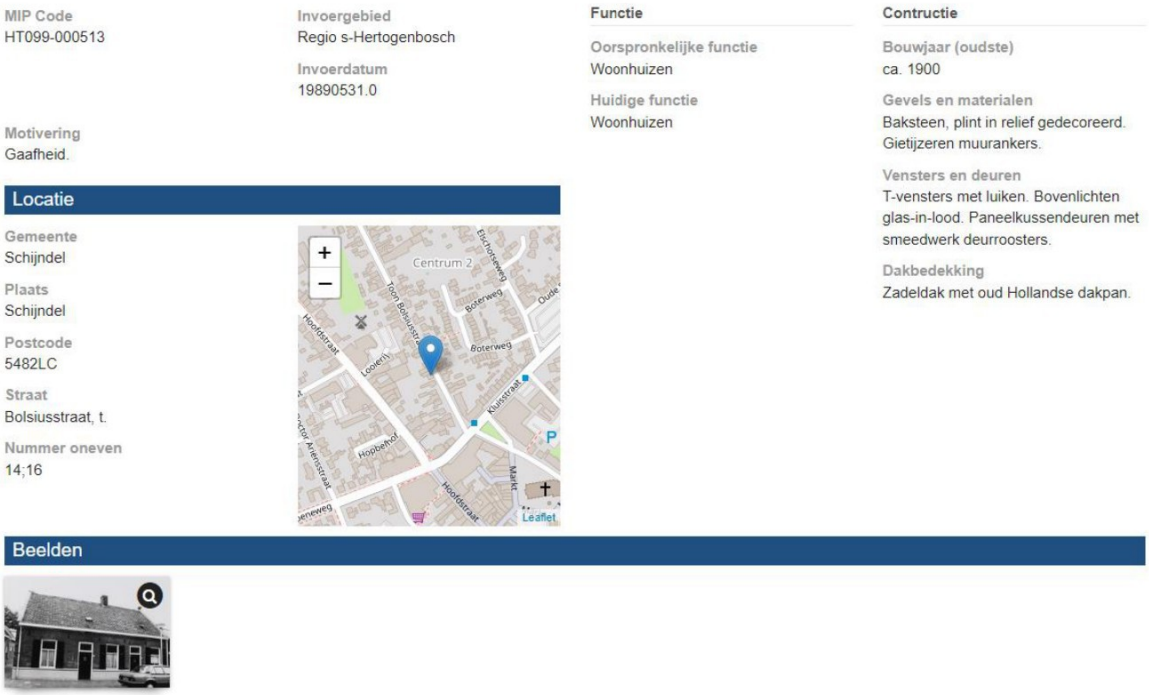
Het voorgelegde plan is gebaseerd, uitgerekend op diverse aanpassingen - voorzieningen in de publieke ruimte buiten het plangebied (afvalplaatsen, parkeerplaatsen, groen stroken en fietsenstallingen zover te overzien allemaal op gemeentelijke gronden. Voor de te elimineren- te verplaatsen schuurtjes van A -Hoed is dit laatste evenwel onduidelijk.

Gesteld is in hoofdstuk 12 dat alle kosten voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkelingen, uitgezonderd de ambtelijke voorbereiding en begeleiding, voor rekening van de initiatiefnemer komen. In tegenstelling tot de opmerking in hoofdstuk 12.1 bevindt niet alle ontwikkeling zich echter op eigen terrein van de initiatiefnemer en kan dit dus ook niet buiten de directe invloedsfeer van de gemeente blijven. Erg onduidelijk is echter wat we buiten het plangebied moeten verwachten.
Het is voor ons wenselijk inzicht te krijgen wat nu precies de voorzieningen zijn die buiten het eigen terrein van de initiatiefnemer (en dus ook buiten het plangebied) zijn voorgenomen waaraan de gemeente voornemens is medewerking te gaan verlenen.

Omdat de kosten voor rekening dienen te komen van de initiatiefnemer zal hiervoor een exploitatieovereenkomst met de gemeente dienen te zijn. Graag ontvangen wij deze of als deze nog niet is vastgesteld in ieder geval een lijst van punten die daarin moeten worden geregeld.

[redacted]

Bijlage 14 MIP Provincie Noord-Brabant Toon Bolsiusstraat 14 – 16



Bron-https://prod.brabantcloud.hubs.delving.org/mip-gallery/brabantcloud_mip_HT099-000513

Hoofdstraat binnenterreinen Twee grote binnenterreinen ter weerszijden van de Hoofdstraat zijn in de loop van de tijd van een agrarisch functie gewijzigd in opslagterreinen. Dit extensieve, laagwaardige terreingebruik is niet gewenst in de dorpskern. Functieverandering naar woningbouw biedt kansen voor Schijndel: • Versterking van het draagvlak van de voorzieningen in het dorp. • Doortrekken van langzaam verkeerverbindingen over het binnenterrein. • Groenvoorzieningen op het binnenterrein, die ook ten behoeve van de bestaande woningbouw een functie krijgen. • De molen van Schijndel, onderdeel van het cultureel erfgoed van het dorp, wordt beter bereikbaar en beleefbaar en komt aan een aantrekkelijke groenvoorziening te staan.

Bijlage 15 Aanwijzingsbesluit Gemeentelijk monument Hoofdstraat 56-58

Hoofdstraat 56 is tezamen met Hoofdstraat 58 met een gezamenlijke redengevende motivatie als gemeentelijk monument aangewezen door het college van B en W van Schijndel bij besluit van 9 november 1993. Aangewezen zijn: **de onroerende goederen Hoofdstraat 56;58 respectievelijk kadastraal bekend sectie 1611 en sectie 1612** en weergegeven op een bijbehorend kaartje.

GEMEENTE SCHIJNDEL

PLAATSEN PANDEN EN OBJECTEN OP GEMEENTELIJKE MONUMENTENLIJST

Burgemeester en wethouders van Schijndel;

overwegende dat het ter bescherming van de cultuur-historische waarden en/of elementen van onroerende goederen in de gemeente, gewenst is deze te plaatsen op de gemeentelijke monumentenlijst;

dat de motieven voor deze bescherming zijn weergegeven in de redengevende beschrijvingen die van deze onroerende goederen zijn opgesteld, welke zij nadrukkelijk tot de hunne maken en hier als ingelast moeten worden beschouwd;

dat de eigenaren omtrent de voorgenomen plaatsing zijn gehoord c.q. de gelegenheid is geboden tot het voeren van overleg;

gezien de terzake door de monumentencommissie uitgebrachte adviezen d.d. 5 oktober 1993;

gelet op de toepasselijke bepalingen van Monumentenverordening;

b e s l u i t e n :

1. de onroerende goederen, zoals vermeld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen, te plaatsen op de gemeentelijke monumentenlijst;
2. afschrift van dit besluit te zenden aan de eigenaren en de overige zakelijk gerechtigden alsmede dit op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

Schijndel, 9 november 1993.
Burgemeester en wethouders van Schijndel,
de secretaris, de burgemeester,

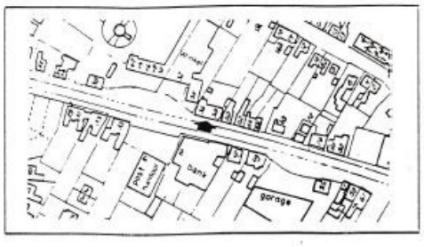
mr. J.H.Th. Ewalds. G.M. Scholten.

Datum van verzending: 9 november 93

N.B. Bezwaar:
Op grond van de Wet administratieve rechtspraak overheidsbeschikkingen kan binnen 30 dagen na de datum van verzending van dit besluit daartegen een gemotiveerd bezwaarschrift worden ingediend bij burgemeester en wethouders van Schijndel, Postbus 5, 5480 AA, Schijndel.

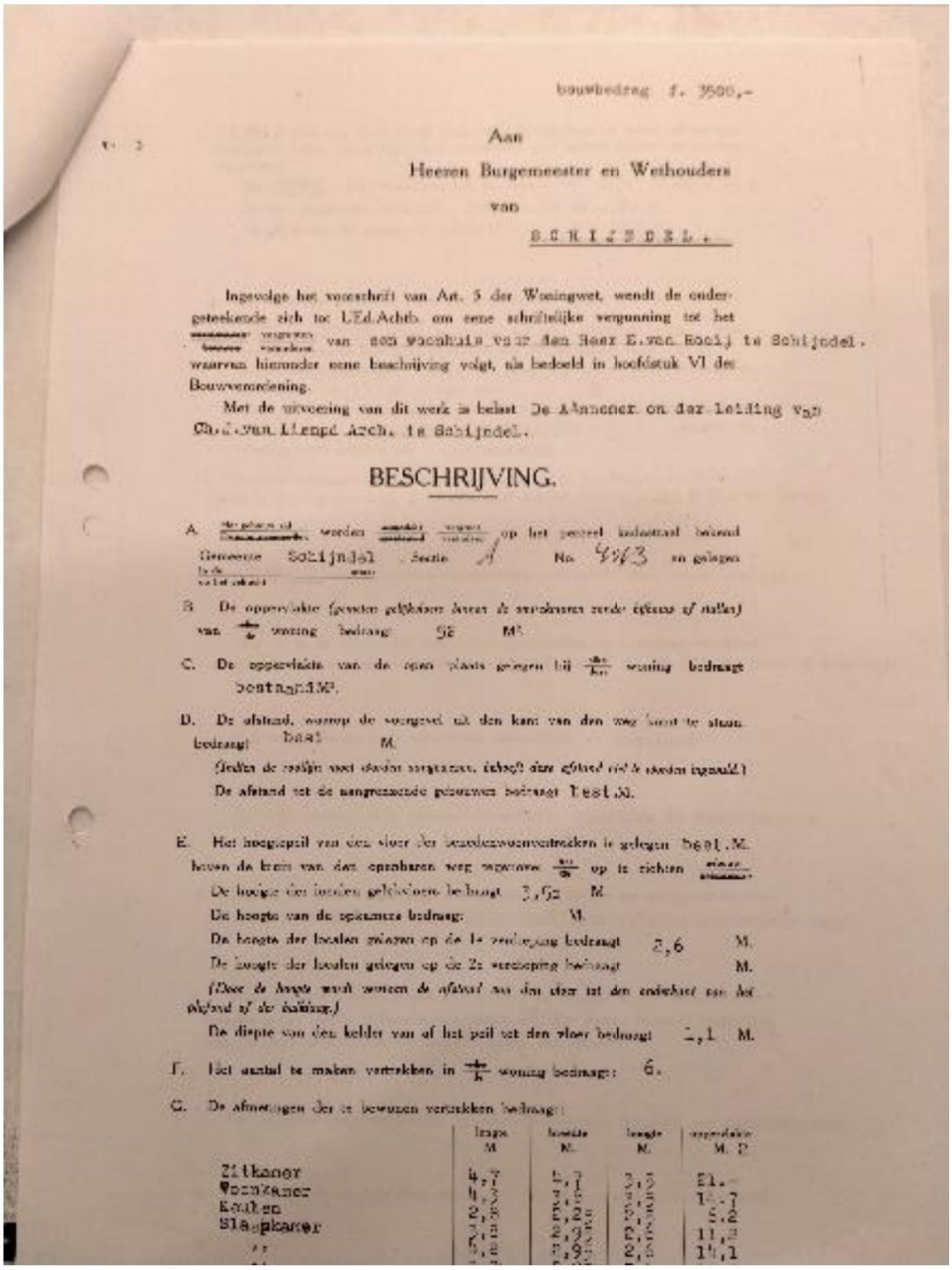
dict:JKA
typ :JKA/072
coll : gno.

Hoofdstraat 56;58



Bijlage 16 Bouwvergunning-tekeningen aanbouw-verbouw Hoofdstraat 56 en 58 uit 1933

De binnenplaatsmuur en de schuur is voorzien van authentiek siermetselwerk zg. zeldzaam Knipwerk en maakt wezenlijk deel uit van de authentieke bebouwing. Het pand, nu bekend als Hoofdstraat 56 is aangebouwd in 1933 en niet omstreeks 1890. In 1890 is het pand Hoofdstraat 58 als solitair gebouw gebouwd. Hoofdstraat 56 is als vergroting en verandering aangebouwd, in de vergunning van 1933 genoemd als een verbouwing van een woning naar een dubbel-woonhuis uit het jaar 1933. Deze vergunning tot verbouw van het woonhuis is afgegeven door Burgemeester en Wethouders van Schijndel op 21 juni 1933, nummer 28/1933. Dit bewijst ook een rapport van de opzichter van bouw- en woningtoezicht van 9 juni 1933. Op de bij de bouwvergunning behorende en gewaarmerkte tekening blijkt andermaal dat de aanbouw achter de oorspronkelijke binnenplaats wezenlijk een authentiek deel uitmaakt van het monumentale pand. De bouwvergunning en tekening van de bouwtekening zijn hieronder weergegeven.



bouwbedrag f. 3500,-

Aan
Heeren Burgemeester en Wethouders
van
SCHIJNDEL.

Ingevolge het voorschrift van Art. 5 der Woningwet, wendt de ondergeteekende zich tot U.Ed.Achtb. om eene schriftelijke vergunning tot het ~~maken~~ ~~veranderen~~ van een woonhuis voor den Heer E.van Rooij te Schijndel, waarvan hieronder eene beschrijving volgt, als bedoeld in hoofdstuk VI der Bouwverordening.

Met de uitvoering van dit werk is belast De Aannemer onder leiding van Ch.J.van Lierop Arch. te Schijndel.

BESCHRIJVING.

A. ~~De plaats of~~ ~~Het perceel~~ worden ~~aangelegd~~ ~~verbouwd~~ op het perceel kadastraal bekend Gemeente Schijndel Sectie A No. 963 en gelegen ~~in de~~ ~~aan de~~

B. De oppervlakte (gerekend gelijkvloers binnen de omsluitende muren) ~~of stallen~~ van 1/2 woning bedraagt 58 M².

C. De oppervlakte van de open plaats gelegen bij 1/2 woning bedraagt ongeveer 1M².

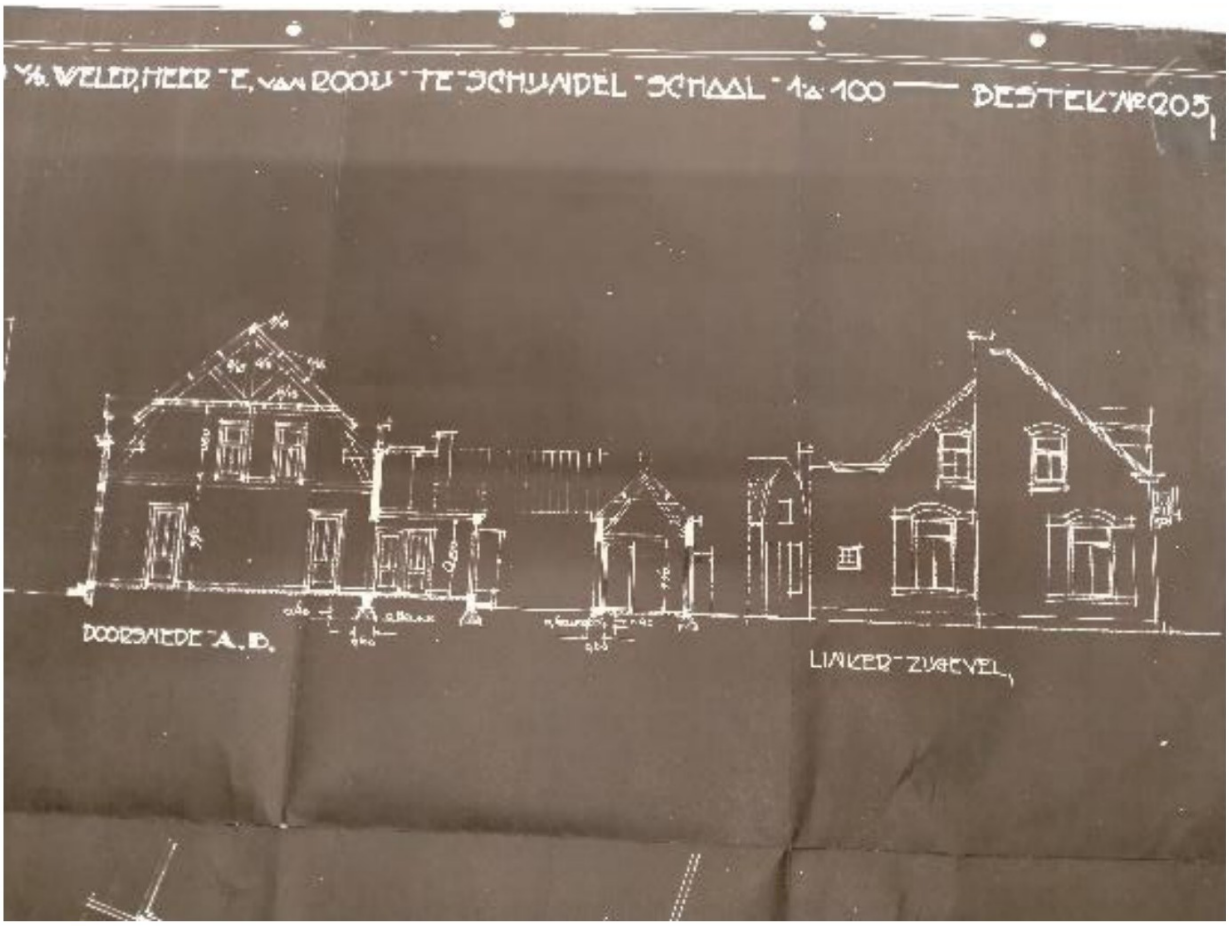
D. De afstand, waarop de voorgevel uit den kant van den weg komt te staan bedraagt naar M.
(Indien de ruilijn voor ~~slooten~~ verspringt, dikwijls ~~afstand~~ tot de slooten opgeven.)
De afstand tot de aangrenzende gebouwen bedraagt resp. M.

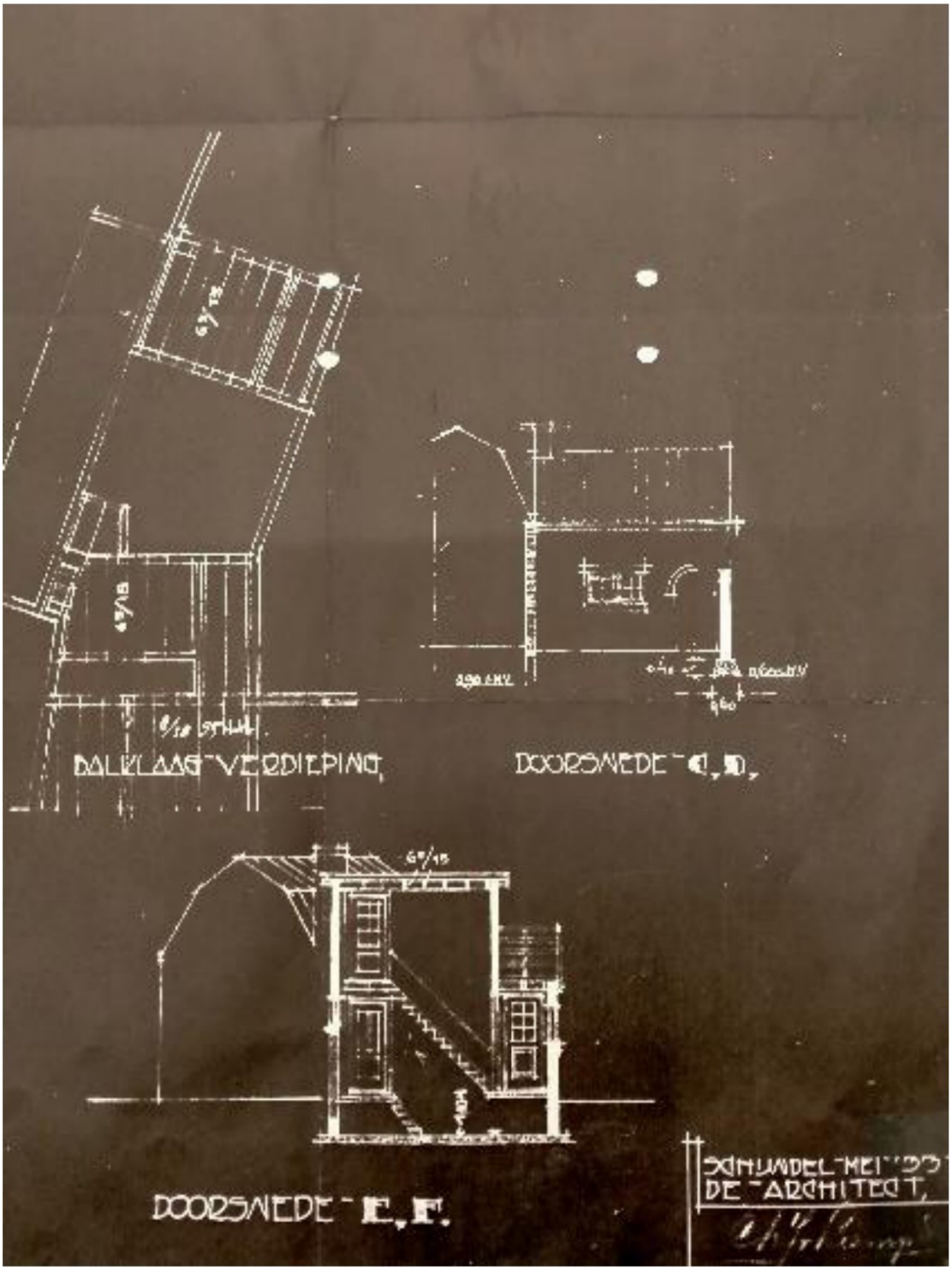
E. Het hoogtepeil van den vloer der benedenwoonvertrekken is gelegen beol.M. boven de kruin van den openbaren weg tegenover 1/2 op te richten ~~woning~~.
De hoogte der kruin gelijkvloers bedraagt 3,52 M.
De hoogte van de opgaande muren bedraagt M.
De hoogte der lokalen gelegen op de 1e verdieping bedraagt 2,6 M.
De hoogte der lokalen gelegen op de 2e verdieping bedraagt M.
(Deze de hoogte wordt gemeten de afstand van den vloer tot den onderkant van het plafond of de balklaag.)
De diepte van den kelder van af het peil tot den vloer bedraagt 2,1 M.

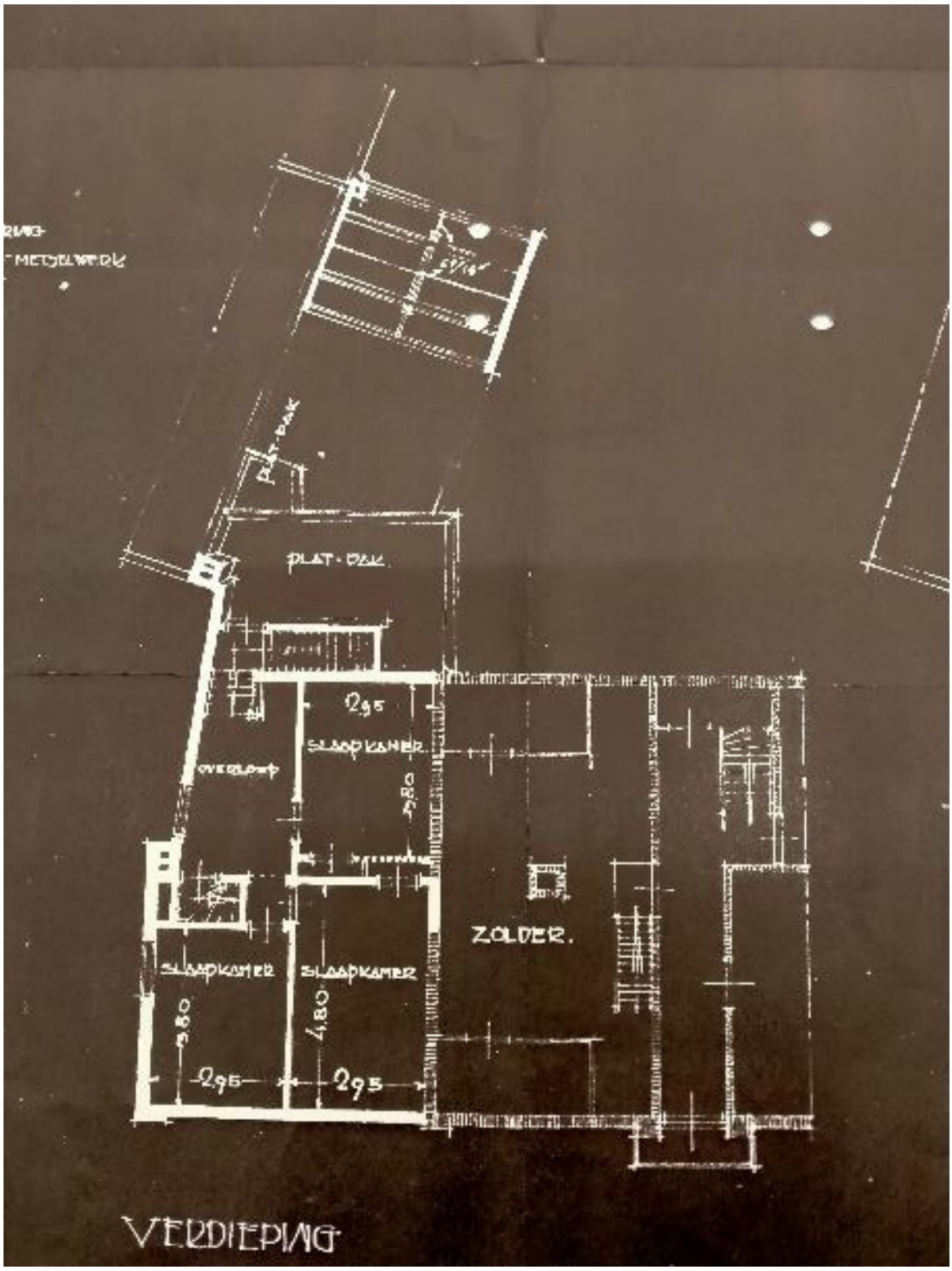
F. Het aantal te maken vertrekken in 1/2 woning bedraagt: 6.

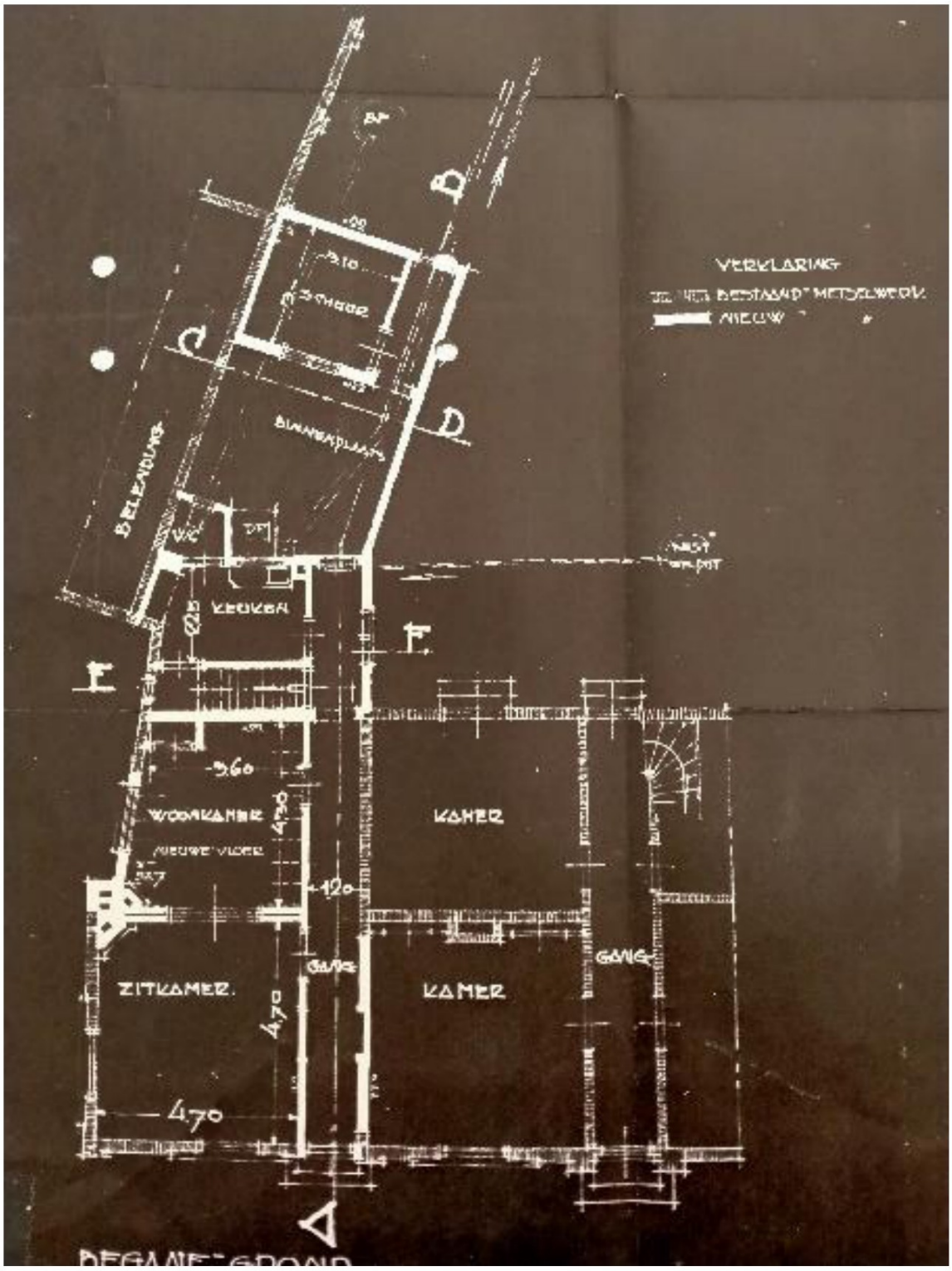
G. De afmetingen der te bewonen vertrekken bedragen:

	lengte M.	breedte M.	hoogte M.	oppervlakte M. P.
Zitkamer	4,7	3,7	3,1	21.
Voorkamer	4,2	3,7	3,1	15,5
Keuken	2,1	3,2	2,1	6,2
Slaapkamer	3,1	3,8	2,1	11,8
	3,1	3,8	2,1	14,1


WELDHEER E. van ROOU TE SCHUNDEL SCHAAL 1:100 BESTEK NR 205
DOORSNEDE A.B.
LINKER ZIJGEVEL


DALKLAAG VERDIEPING
DOORSNEDE C, D,
DOORSNEDE E, F.
DE ARCHITECT,


PLAT DAK
SLAAPKAMER
2.95
2.80
ZOLDER.
SLAAPKAMER
SLAAPKAMER
4.80
2.95
2.95
VERDIEPING


VERKLARING
BELENDUS
KELDER
WOONKAMER
KAMER
ZITKAMER
KAMER
GANG
GANG
4.70
4.70
3.60
4.30
1.20

Bijlage 17 Het ontwerpbestemmingsplan plan in perspectief met Hoofdstraat 51-53-53a

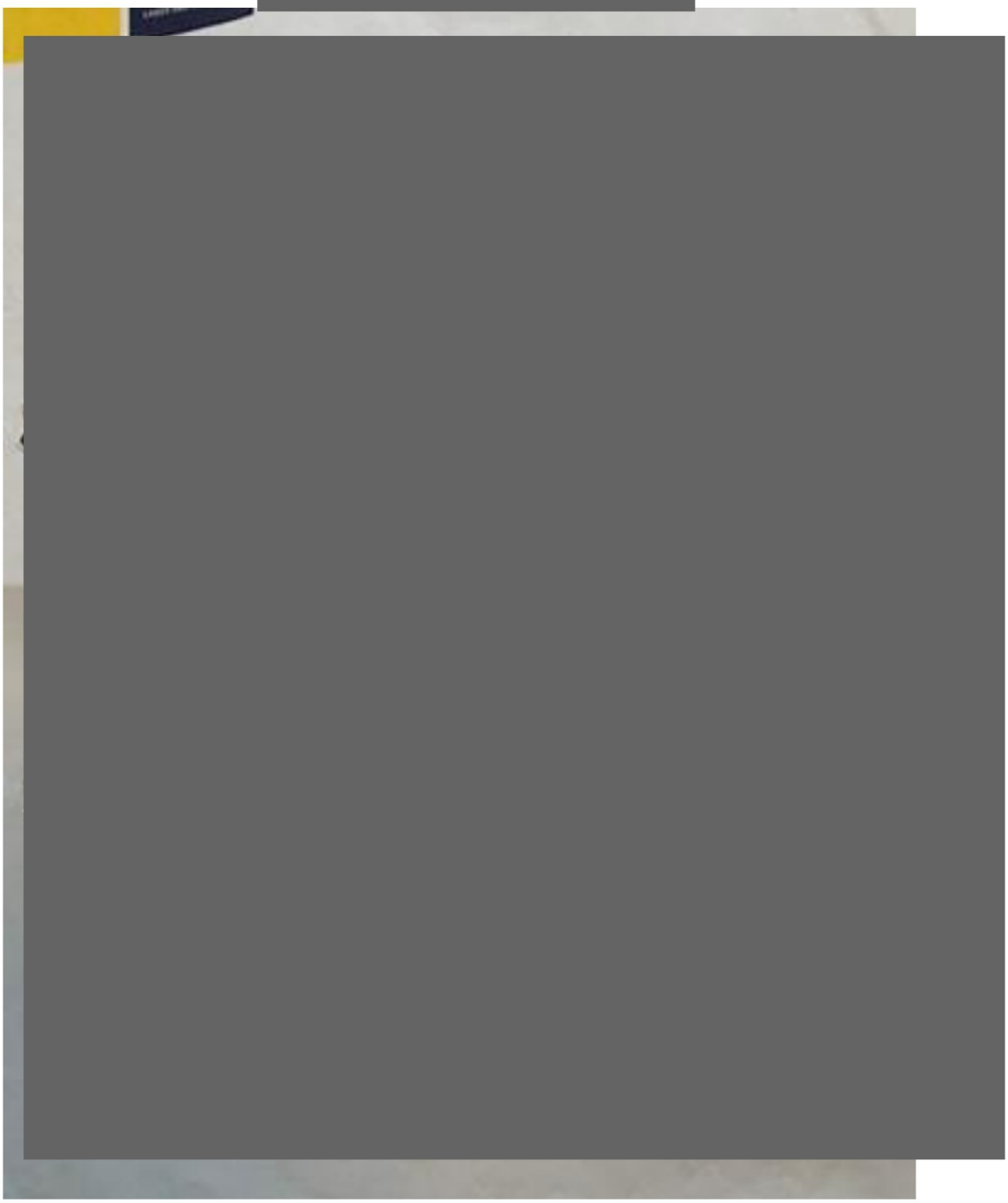
De ruimtelijke ingreep aan de Hoofdstraat 51-53-53a – te weten: het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing en het realiseren van 11 patiowoningen en aan de Hoofdstraatzijde 5 appartementen, met de daarbij behorende (infrastructurele) voorzieningen en terreininrichting – voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Het plan betreft de transformatie van het terrein van het voormalige garagebedrijf tot een hoogwaardige woonomgeving, passend bij de schaal van het centrum. De hof, met daaromheen 11 patiowoningen en een appartementengebouw met 5 appartementen, vormt het hart van het gebied. De visuele verbinding van het hof met de Hoofdstraat zorgt ervoor dat de nieuwe woonomgeving betrokken wordt bij het centrum. Het appartementengebouw is evenwijdig aan de Hoofdstraat met een voortuin gesitueerd en er is een ruime doorgang gecreëerd naar de hof. De ontsluiting van het appartementenblok ligt, net als de buitenruimtes van de appartementen, aan de toegangsweg van de Hoofdstraat naar de hof en de oriëntatie van de woonvertrekken is alzijdig. Op de hof en haaks op de toegangsweg daar naartoe, zijn in totaal 20 parkeerplaatsen ondergebracht. Samen met de 11 parkeerplaatsen onder de carports van de patiowoningen komt hiermee het totaal aantal parkeerplaatsen in het gebied op 31. Bij de entree van het gebied zijn ondergrondse vuilcontainers geplaatst, zodat het huisvuil vanaf de Hoofdstraat kan worden ingezameld, zonder dat de vuilnisauto's in de hof hoeven te komen. Het nieuwbouwplan is niet van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur in de omgeving van het plangebied, aangezien het (bestemmings)plan zorgdraagt voor voldoende parkeervoorzieningen, passende (groen)inrichting en een deugdelijke verkeersafwikkeling op eigen terrein. Om deze reden is er geen sprake van parkeeroverlast en een merkbare toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied. Ook genereert de (nieuwe) woonfunctie, zeker niet in vergelijking met de vigerende planologische situatie, geen toename van de verkeersdruk op de Hoofdstraat.

In de hof is veel oppervlak beschikbaar gehouden om haar te voorzien van ruime beplanting, waardoor deze semi-openbare ruimte een groen karakter krijgt. Aan de voorzijde van de patiowoningen zijn verhogingen in de massa gemaakt waardoor ruimte ontstaat om zonnepanelen op een verzorgde manier te plaatsen. De achterzijde van de patiowoningen loopt door tot aan de perceelgrenzen. Hierdoor ontstaat een goed vormgegeven, lage erfscheiding met de aangrenzende achtertuinen. Het appartementengebouw, dat zich qua schaal en massa presenteert als ingetogen vormgegeven klassieke villa in de Hoofdstraat, is ook als zodanig gematerialiseerd. Het wordt opgetrokken uit zwart-paars metselwerk. Het dak, de dakkapellen en de goten worden in zink uitgevoerd. De patiowoningen zijn moderner vormgegeven, maar grotendeels opgetrokken uit dezelfde kleur baksteen als het appartementengebouw. Elke woning is herkenbaar door toepassing van de verhoging van de massa en een betonband die de carports en de woningen tot een geheel maken. Onder deze betonbanden is de gevel in hout uitgevoerd, waardoor in de bebouwing het natuurlijke karakter van de hof wordt versterkt.

Dit vastgestelde en inmiddels uitgevoerd plan verdient alle lof en heeft inmiddels bewezen dat deze integratie van het inbreidingsplan met de omgeving planologisch en ook wat leefbaarheid is geslaagd.

Graag geven we dit kader mee voor de beoordeling van onze zienswijzen.

Bijlage 18 Uittreksel KvK [redacted]



Inhoudsopgave

1. Inleiding 2
2. Plangebied 4
3. Verbeelding en regels 5
4. Beleid 7
    - 4.1. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de beleidsnota Ruimtelijke bouwsteen voor Schijndel 7
    - 4.2. Erfgoed, Monumentenbeleid 15
    - 4.3. Woonvisie Meierijstad 17
    - 4.4. Nota parkeernormen Meierijstad 2018 19
    - 4.5. Klimaat en duurzaamheid 20
    - 4.6. Beleidstoets 20
5. Archeologie en cultuurhistorie 21
    - 5.1. Hoofdstraat 56-58 21
    - 5.2. Het ontwerpplan is in strijd met de Erfgoedvisie verbindend erfgoed 2020-2030 23
    - 5.3. Het ontwerpbestemmingsplan gaat voorbij aan hoofdstuk 4 (gemeentelijke monumenten) van de Verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad 24
    - 5.4. Archeologie en cultuurhistorie 24
    - 5.5. Archeologische waarden 25
    - 5.6. Catherina-molen, molenbiotoop 26
6. Flora en fauna - toetsing natuurwetgeving 29
7. Water 33
8. Klimaat en duurzaamheid 35
    - 8.1. Energietransitie en Zonnepanelen 35
    - 8.2. Klimaat en duurzaamheid onvoldoende toegelicht 36
    - 8.3. Hittestress 36
    - 8.4. Gasloos wonen, geluidsbelasting technische installaties (airco's, warmtepompen, ed.) 37
9. Milieuhygiëne 38
    - 9.1. Bodem 38
    - 9.2. Akoestiek 38
    - 9.3. Milieuzonering geur en industrielawaai 39
    - 9.4. Volksgezondheid (geitenhouderij) 40
    - 9.5. Veiligheid 41
10. Mobiliteit en parkeren 42
    - 10.1. Auto-parkeren 42
    - 10.2. Fiets-parkeren 45
    - 10.3. Verkeersafhandeling van en naar plangebied 46
11. Omgevingstafel 48
12. Economische uitvoerbaarheid/Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49
    - 12.1. Economische uitvoerbaarheid 1 49
    - 12.2. Economische uitvoerbaarheid 2 49
    - 12.3. Planschade 49
    - 12.4. Tenietdoen detailhandel Hoofdstraat 60 t/m 66 50

13. Maatschappelijke uitvoerbaarheid, Omgevingsdialoog/monoloog 51
    13.1. Het doorlopen proces om te komen tot het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de daarvoor vastgestelde gemeentelijke beleidsregels 51
    13.2. Omgevingsdialoog 1 51
    13.3. Omgevingsdialoog 2 52
    13.4. Omgevingsdialoog 3 52
    13.5. Omgevingsdialoog 4 52
14. Schending Privacy 55
15. Planschade 59
16. Gemiste kans 60
17. Eindoordeel en conclusie 61

Bijlagen:

1. Notulen intaketafel 4 augustus 2022 62
2. Notulen intaketafel 13 oktober 2022 63
3. Verslag Monumentencommissie Meierijstad 23 februari 2023 64
4. Verslag Monumentencommissie Meierijstad 13 juli 2023 66
5. Verslag van het 1e gesprek met initiatiefnemer en architect op 9 november 2022 69
6. Mailwisseling Looijerij Vastgoed, 16 december 2022 75
7. Gesprekspunten reactie en visie 2e gesprek met initiatiefnemer en architect 9 januari 2023 77
8. Mail gemeente 18 augustus 2023 over intaketafel 2022 78
9. Mail gemeente 1 augustus 2023 16:33 afblazen omgevingstafel 80
10. Brief aan gemeenteraad 19 juni 2023 82
11. Brief met zienswijze 8 september 2023 84
12. Tussenbrief zienswijze 11 september 2023 85
13. Mail uitstel voor indienen zienswijze tot 26 september 2023 87
14. MIP Provincie Noord-Brabant Toon Bolsiusstraat 14 – 16 90
15. Aanwijzingsbesluit Gemeentelijk monument Hoofdstraat 56-58 91
16. Bouwvergunning-tekeningen aanbouw-verbouw Hoofdstraat 56 en 58 uit 1933 92
17. Het ontwerpbestemmingsplan plan in perspectief met Hoofdstraat 51-53-53a 97
18. Uittreksel [redacted] 98