

stichting achmea rechtsbijstand

Gemeente Meierijstad
College van burgemeester en wethouders
Postbus 10.001
5460 DA VEGHEL

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Sophialaan 50
Leeuwarden

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

<i>Datum</i> 18 maart 2025	<i>Ons zaaknummer</i> RB-003002926	<i>Behandeld door</i> 
<i>Onderwerp</i> zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning	<i>Uw kenmerk</i> OV-2022-0364	Afwezig op vrijdagen

Geachte heer, mevrouw,

 vroeg ons om juridische hulp.

Clïënt is het niet eens met het bouwplan voor het realiseren van 11 nieuwe appartementen.

U wilt een omgevingsvergunning geven met afwijking van het bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013'. Clïënt woont ten noordwesten van het plangebied. Het perceel van clïënt en het plangebied ligt op een afstand van ca. 13 meter. Dit plan heeft voor clïënt nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Om de navolgende redenen kan clïënt zich niet met het plan verenigen.

Oud recht van toepassing.

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op een aanvraag om een omgevingsvergunning die is ingediend vòòr het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vòòr dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt.

Inleidende opmerkingen.

Volgens het bestreden ontwerpbesluit is op 23 mei 2022 een aanvraag ingediend voor het bouwplan, daarbij zijn de stukken ingediend waarmee het college tot een besluit kon komen.

Op 23 mei 2022 is er een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van Het Zuidplein Schijndel B.V., Emmalaan 5482 AD te

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Schijndel betreffende het realiseren van 11 nieuwe appartementen plaatselijk bekend Plein 1944 22, 5481AR Schijndel te Schijndel. De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- *Bouwen*
- *Planologische afwijking*

Ontvankelijkheid

De gegevens om tot een beoordeling van de aanvraag te komen waren volledig bijgevoegd.

Het verbaast cliënt dat er bijna drie (!) jaren na de initiële aanvraag een ontwerpbesluit is gepubliceerd. Nu het project jarenlang stil heeft gelegen, was het voor cliënt begrijpelijkerwijs niet in de lijn der verwachting dat het bouwplan doorgang zou vinden. Vandaar dat cliënt recent is overgegaan tot verbouwingen van zijn woonhuis. Cliënt heeft zijn woning verbouwd en er is onder meer een zwembad in de tuin en een gastenverblijf met sauna op het perceel aanwezig. Het bouwplan heeft substantiële gevolgen voor zijn privacy, woon- en leefklimaat en waarde van zijn woning. Cliënt betreurt daarom ook dat hij niet is betrokken bij de omgevingsdialoog. Tevens wordt opgemerkt dat de omgevingsdialoog dateert uit 2020. Hoewel het plan onder het oude recht valt, is met het oog op de Omgevingswet, participatie van groot belang. De omgeving is recent niet en überhaupt onvoldoende betrokken bij de bouwplannen. Dit betreurt cliënt, in een vroegtijdig stadium had juist draagvlak gecreëerd kunnen worden. Desalniettemin, cliënt staat open voor een gesprek met partijen.

Het plan tast het woongenot van cliënt aan.

Zoals aangegeven wordt het plangebied op korte afstand van cliënt gerealiseerd. Momenteel is het perceel aan de voorzijde in gebruik als café en aan de achterzijde bevindt zich een feestzaal. Dit bouwplan maakt de komst van 11 appartementen en bijbehorende bergingen mogelijk. Juist de feestzaal biedt een buffer tegen inkijk vanuit de voorzijde van het plangebied. Echter, de feestzaal wordt gesloopt. Daarentegen komen er bergingen met een vrije hoogte van minimaal 2,3 meter. Het is onduidelijk of er ramen in de bergingen komen. Uit de bouwtekeningen wordt vervolgens niet duidelijk wat nu de maximale bouwhoogte, incl. daknok wordt van het appartementengebouw. In elk geval wordt het appartementengebouw 9,5 meter hoog excl. daknok. Dit is een aanzienlijke verslechtering van het straat- en bebouwingsbeeld. Uit de bouwtekeningen volgt dat het uitgangspunt voor het peil 3m+ straatniveau is (bestektekening B.01). Volgens het vigerend bestemmingsplan Korn Schijndel 2013: artikel 2, geldt:

peil:

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

Er dient nader te worden bepaald welk peil geldt.

Er komt een massief gebouw en het is nog onduidelijk welke hoogte de bergingen krijgen. Het appartementengebouw staat licht georiënteerd richting de tuin van cliënt. Ook komen er balkons aan de achterzijde van het gebouw met uitzicht richting de omliggende tuinen. Dit tast het woon- en leefklimaat van cliënt onevenredig aan. Hoewel het perceel thans een horeca bestemming heeft, is er vanuit het pand geen zicht op de woning en tuin van cliënt. Een woonfunctie heeft daarnaast ook een geheel ander ruimtelijk effect dan een horeca locatie, waarbij niet elke dag drukte wordt ervaren. Bij een woonfunctie is dit aanzienlijk anders.

De parkeertoets is onvolledig en onvoldoende gemotiveerd.

Met betrekking tot de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen wordt in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het bestreden ontwerpbesluit het volgende overwogen:

p. 70:

Voor de parkeernormen is aansluiting gezocht bij de Nota Parkeernormen Meijerijstad 2018 (Paraplubestemmingsplan parkeren). Voor de 11 appartementen wordt op eigen terrein voorzien in minimaal 22 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, conform de normen als opgenomen in het Paraplubestemmingsplan uitgaande van een gemiddelde parkeernorm van 2,0 per wooneenheid.

Op de terreininrichting zijn 22 parkeerplaatsen ingetekend. Er is gekeken naar het Paraplubestemmingsplan Parkeren en de Nota Parkeernormen Meijerijstad 2018 (hierna: de Parkeemota).

Blijkens paragraaf 2.2 van de Parkeemota wordt onderscheid gemaakt tussen centrum/schil, rest bebouwde kom en buitengebied. Gelet op de locatie van het plangebied moet het gebied worden gerekend tot rest bebouwde kom, zoals volgt uit de uitsnede op de volgende pagina:



Figuur 1: Uitsnede kaart centrumgebieden, bijlage 1 Parkeernota.

Aangezien Plein 1944, nr. 22 is gelegen buiten het centrumgebied, maar binnen de bebouwde kom, gelden de parkeemormen voor het gebied rest bebouwde kom. Op pagina 11 van de Parkeernota zijn de parkeemormen voor woningen vastgesteld:

Wonen

Veghel en Schijndel				
	Centrum	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	0,2
Kamerverhuur, niet zelfstandig	0,4	0,4	kamer	

Figuur 2: Uitsnede parkeemormen Parkeernota.

Daarbij wordt op dezelfde pagina opgemerkt dat:

Opmerking

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

Figuur 3: Indeling in prijsklassen.

In de Parkeernota wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de prijsklassen. Uit de ruimtelijke onderbouwing, pagina 16, blijkt dat er twee opties zijn:

Netto vloeroppervlakte: 2 2 Variërend van 67 m tot 92 m , exclusief buitenruimte en berging. -

Prijsklasse:

Optie 1:

- 3 appartementen sociale huur met een huurprijs onder de liberalisatiegrens
- 8 appartementen middeldure huur met een huurprijs van maximaal € 975,- per maand

Optie 2:

- 3 appartementen sociale huur met een huurprijs onder de liberalisatiegrens
- 8 appartementen middeldure koop met een gevarieerde koopsom binnen dit prijssegment (onder de NHG-grens).

Ten onrechte is bij het parkeeronderzoek uitgegaan van een middeldure huur of koop. Dit onderscheid maakt de Parkeernota niet. Er zijn duidelijke indelingen van prijsklassen.

Dit betekent voor optie 1 dat de drie appartementen vallen binnen de parkeernorm van 2 per woning. Het is onwaarschijnlijk dat de drie appartementen worden gerealiseerd in het goedkope segment, nu dit segment ziet op woningen onder de huurtoeslaggrens. Daarnaast wordt in de ruimtelijke onderbouwing zelf gewezen op de parkeernorm van 2 per woning. De acht appartementen met een maximale huurprijs van €975,- zijn echter te kwalificeren binnen het dure segment. Daarmee komt er per woning/appartement een parkeernorm van 2,2. Dit is ten onrechte niet meegenomen in de berekening. Dit betekent dat het plangebied in onvoldoende parkeerplaatsen voorziet. De totale parkeerbehoefte komt op 23,6 neer. Gelet op vaste jurisprudentie en op de CROW-richtlijn dient dit naar boven te worden afgerond, uitkomende op 24 parkeerplaatsen

Voor optie 2 geldt hetzelfde. De drie appartementen vallen binnen de parkeernorm van 2. Het is onwaarschijnlijk dat de drie appartementen worden gerealiseerd in het goedkope segment, nu dit segment ziet op woningen onder de huurtoeslaggrens. De acht appartementen zullen onder de NHG-grens worden aangeboden. Echter, de NHG-grens zit ruim boven de €275.000,-. Gelet op een worst case-scenario geldt ook bij optie 2 voor de acht appartementen een parkeernorm van 2,2.

De berekening van het aantal parkeerplaatsen is gestoeld op verkeerde uitgangspunten. Daarom is het ontwerpbesluit op dit punt onvoldoende en onzorgvuldig gemotiveerd. Met de komst van 11 appartementen wordt de parkeeroverlast groter. Voor een goede ruimtelijke ordening is gedegen onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. Bij het bouwplan komen 22 parkeerplaatsen. Dit is onvoldoende voor het aantal bewoners. Ook moet er nog parkeerruimte voor bezoekers zijn. Wij vragen u voorwaarden in de vergunning op te nemen zodat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen en in stand blijven.

Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk.

Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. Het bouwplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Er is geen verkeersonderzoek uitgevoerd. Voor het overige merkt cliënt op dat bij het uitrijden vanaf de planlocatie er onveilige situaties zullen ontstaan. Door de smalle uitrit en de onoverzichtelijke indeling, is er geen goed zicht op verkeer. Er is veel fietsverkeer in de straat. Dit kan voor gevaarlijke situatie zorgen.

Door dit plan is inblik in de tuin van cliënt mogelijk.

De inblik maakt een enorme inbreuk op zijn privacy. Met name omdat cliënt in de tuin een zwembad heeft en een gastenverblijf met sauna. Door de ontwikkeling komt zijn privacy in het geding. Vanuit de planlocatie is er op dit moment geen zicht op de tuin van cliënt. Er zitten geen ramen aan de kant van het bestaande gebouw, er is nu een feestzaal aanwezig met een blinde muur. De feestzaal ontnemt ook het zicht op het café. Door de komst van het appartementengebouw wordt dit verstoord. Het appartementengebouw wordt ook licht georiënteerd richting de tuin van cliënt. Er komen loggia's en balkons gericht naar de omliggende tuinen. Het zwembad van cliënt ligt op slechts 24 meter afstand van het nieuw te bouwen appartementengebouw. Het appartementengebouw wordt daarbij 9,5 meter hoog met balkons. Het college heeft ten onrechte dit niet in het ontwerpbesluit meegenomen.



Luchtfoto d.d. 29 juli 2024.

Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Om inkijk te voorkomen is een afschermende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte nodig. In het bestreden ontwerpbesluit wordt genoemd dat het plan moet worden uitgevoerd zoals op pagina 72 van de ruimtelijke onderbouwing staat, dit is echter niet opgenomen onder **Voorschriften**. Tevens wordt uit pagina 72 niet direct duidelijk welke soort beplanting, hoe hoog, binnen welke termijn, enzovoorts dit moet worden uitgevoerd. Er dient derhalve in de voorwaarden te worden verwezen naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de vergunning komt en binnen welke termijn dit beplantingsplan moet zijn uitgevoerd.

Clïënt wil graag met de gemeente meedenken over een andere oplossing.

Mijn cliënt is bereid af te zien van verdere stappen als u met voorwaarden in de vergunning regelt dat er geen uitzicht op het perceel van cliënt mogelijk is en er voldoende parkeerplaatsen komen.

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan.

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt.

Uit het besluit blijkt niet waarom het bouwplan voldoet aan redelijke elsen van welstand.

Het welstandsadvies is niet bij het besluit gevoegd. We vragen ons af of de welstandscommissie wel heeft gekeken naar de gevolgen van de bouw van het appartementencomplex voor de omgeving. Het appartementencomplex valt in de omgeving uit de toon door de afwijkende vorm, hoogte en kleur.

Vervolg op de brief van
18 maart 2025

Bladnummer
8

Clïënt vraagt u geen vergunning te geven.

Als u toch een vergunning geeft vraag ik u rekening te houden met de bezwaren van cliënt.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt.

U bereikt mij op telefoonnummer [REDACTED]. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is RB-003002926. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Meerijstad - ontwerp besluit / terinzage omgevingsvergunning (wabo) - realiseren van 11 nieuwe appartementen - Plein 1944 22, 5481AR Schijndel

De gemeente is van plan om een aangevraagde omgevingsvergunning (wabo) te verlenen. Dit is op 7 februari 2025 vastgelegd in een ontwerpbesluit.

Gegevens aanvraag

Omschrijving: realiseren van 11 nieuwe appartementen

Locatie: Plein 1944 22, 5481AR Schijndel

Zaaknummer: OV-2022-0364

Zienswijze indienen

U kunt vanaf 7 februari 2025 zes weken schriftelijk of mondeling reageren op het ontwerpbesluit. Dit heet het indienen van een zienswijze. In die periode kunt u het ontwerpbesluit samen met de documenten die daar bij horen bekijken. Voor het bekijken van de documenten en het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken met het werkatelier Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) via telefoonnummer 14 0413. U richt uw schriftelijke zienswijze aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meerijstad, Postbus 10.001, 5460 DA Veghel. U kunt ook digitaal een zienswijze indienen op www.meerijstad.nl. De gemeente bekijkt alle reacties bij het nemen van een definitief besluit.

Vragen?

Heeft u vragen of wilt u meer informatie over dit ontwerpbesluit? Bel dan met werkatelier Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) via telefoonnummer 14 0413.